FIRMADO POR
El Secretario de Ajuntament DE Picassent
JORGE FRANCISCO RICART MARTI
04/12/2025

FIRMADO POR
L'Alcaldessa de l'Ajuntament de Picassent
04/12/2025

D. JORGE FRANCISCO RICART MARTÍ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE PICASSENT (VALENCIA)

C E R T I F I C O

Que, el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión ORDINARIA de fecha 30-OCTUBRE-2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

P.2025-10-173.- EXPEDIENTE 1281476D**: DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE TERRITORIO, VIVIENDA, URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, PROYECTOS EUROPEOS, AREAS INDUSTRIALES, AGENDA 2030 Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA, BIENESTAR ANIMAL, SERVICIOS Y OBRAS MUNICIPALES, BRIGADA MUNICIPAL, IGUALDAD DE FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2025. APROBACION DOCUMENTOS EN EXPEDIENTE CONCESIÓN DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PICASSENT:**

- Estructura de costes del servicio.
-Estudio de viabilidad económico financiera.
-Anteproyecto de construcción y explotación de las obras del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Picassent.
-Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-2 "Alteró de Mompoi", Fase 1: Abastecimiento de agua potable".
-Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-11 "El Pinar", Fase 1: Abastecimiento de agua potable".
-Proyecto de conducción de abastecimiento de agua potable a las urbanizaciones "El Pinar " y "Alteró de Mompoi".
- Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-1 "Penyes Males": Red de agua potable".

I. El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 29 de mayo de 2025, acordó

"PRIMERO: *Se establece, como forma de prestación del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Picassent, el contrato de concesión de servicios públicos regulado en el artículo 284 y siguientes de la LCSP.*

SEGUNDO: *Someter a información pública, durante el plazo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, en el Tablón de Anuncios electrónico del Ayuntamiento y en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento, los siguientes documentos:*

-Estudio de viabilidad económico financiera.
-Anteproyecto de construcción y explotación de las obras del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Picassent.
-Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-2 "Alteró de Mompoi", Fase 1: Abastecimiento de agua potable".
-Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-11 "El Pinar", Fase 1: Abastecimiento de agua potable".
-Proyecto de conducción de abastecimiento de agua potable a las urbanizaciones "El Pinar " y "Alteró de Mompoi".
- Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-1 "Penyes Males": Red de agua potable".
Durante el citado plazo se podrán presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias, los meritados documentos se entenderán aprobados, publicándose el acuerdo en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento.

TERCERO: *El Ayuntamiento queda enterado de la estructura de costes del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Picassent elaborada al amparo de lo establecido en el artículo 9 y concordantes del Real Decreto 55/2027, de 3 de febrero, con objeto de fijar la revisión de precios periódica y determinada aplicable.*

CUARTO: *Someter a información pública la Propuesta de estructura de costes por elplazo de veinte días hábiles, mediante anuncio que se insertará en el Tablón de Anuncios electrónico del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento.*

Durante el citado plazo de información pública, la Propuesta de estructura de costes estará a disposición de los interesados en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento, para la presentación de las alegaciones u observaciones que se estimen pertinentes. En el caso de que se presenten alegaciones o sugerencias durante el plazo de información pública, el Pleno deberá valorar su aceptación o rechazo de forma motivada. En el caso de que no se presenten alegaciones, se entenderá aprobada definitivamente la Propuesta de estructura de costes.

Una vez realizadas las anteriores actuaciones, se deberá recabar el preceptivo informe a la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat Valenciana.

QUINTO: *Facultar a la Alcaldía para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución de este acuerdo."*

II. En el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 111 del día 12 de junio de 2025 aparecieron publicados los anuncios de información pública de la estructura de costes del servicio , del estudio de viabilidad económico financiera , del anteproyecto de construcción y explotación de las obras del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Picassent, del Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-2 "Alteró de Mompoi", Fase 1: Abastecimiento de agua potable, del Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-11 "El Pinar", Fase 1: Abastecimiento de agua potable ,del Proyecto de conducción de abastecimiento de agua potable a las urbanizaciones "El Pinar " y "Alteró de Mompoi, y del Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-1 "Penyes Males": Red de agua potable, para que durante el periodo de información pública se pudiesen presentar las reclamaciones, observaciones y sugerencias que se considerasen pertinentes.

III. Durante el plazo información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

A)Escrito de alegaciones presentado el día 10 de julio de 2025 (RE nº 12.830) por la mercantil AGUAS DE VALENCIA S.A. (actual concesionaria del servicio) a la propuesta de estructura de costes en el que, en síntesis , manifiesta lo siguiente:

1.L a propuesta no ha tenido en consideración la información suministrada por los operadores a los que se solicitó información, apreciándose diferencias significativas entre el promedio de las estructuras de los operadores y la del Ayuntamiento, particularmente en la partida de personal (24,05 % operadores frente a 11,04% Ayuntamiento) , que no refleja la realidad económica del servicio, ni actual ni futura. Esta incorrecta apreciación de la estructura de costes afecta a la sostenibilidad económica y vulnera el equilibrio financiero de la concesión. Concluye la alegación solicitando la actualización de la información económica, teniendo en cuenta la información aportada por los operadores económicos.

2.La propuesta clasifica ,como no revisables ,partidas (como por ejemplo la relativa a "gestión de abonados") que lo deberían ser, por lo que deben incluirse en la fórmula de revisión periódica.

3.El porcentaje de costes financieros recogido en la propuesta (13,19 % del PEC) es muy elevado, lo que desvirtúa los porcentajes de costes reales directos del servicio y resultando en una fórmula que traslada menos de la mitad del incremento de los costes reales al precio. Asimismo, indica que los gastos financieros se contemplan como transitorios y desaparecen a partir del séptimo año; sin embargo, el cálculo realizado se basa en el importe del primer año, afectando la ponderación de forma errónea y no ajustada a la realidad futura del servicio.

B) Escrito de alegaciones presentado el día 14 de julio de 2025 (RE nº 13.003) por la mercantil AGUAS DE VALENCIA S.A. (actual concesionaria del servicio) al Estudio de viabilidad en el que, en síntesis , manifiesta lo siguiente:

1.El Estudio no contempla el coste de compra de agua el alta vigente (prestación pública patrimonial no tributaria ,que es de 1,002892 euros/hab/mes) sino uno inferior (1,0002360 euros/hab/mes).

2. El Estudio no contempla una provisión por insolvencias (impagados).

3. El Estudio contempla unos gastos directos inferiores en 10.000 € respecto del precio de mercado, al no recoger el coste real del servicio postal de reparto de facturas y cartas.

4. El Estudio no contempla el coste de mantenimiento de infraestructuras relevantes ,como el bombeo de pluviales del Polígono Industrial Canyada de Codonyers o la balsa de pluviales de dicho Polígono.

5.El Estudio contiene inconsistencias temporales en inversiones obligatorias (como la renovación de las conducciones de FBC, que según el Estudio deben ejecutarse durante cinco años desde el segundo año) ,con respecto a las recogidas en el Anteproyecto de construcción y explotación (que exige su ejecución dentro de los 12 primeros meses), lo que afecta gravemente a la programación financiera de la concesión.

6.La previsión contenida en el Estudio de viabilidad relativa a que el concesionario asumirá el riesgo derivado de que el ayuntamiento no logre recaudar el 100 por 100 de las cuotas de urbanización gestionadas por el Ayuntamiento por la realización de los Proyectos de urbanización de las diferentes subzonas de viviendas unifamiliares contraviene el principio de asunción de riesgo operacional de la concesión, puesto que el concesionario ha de asumir los riesgos ordinarios y previsibles del servicio, pero no tiene por qué asumir el riesgo derivado de la capacidad recaudatoria del Ayuntamiento en el cobro de exacciones.

7. El Estudio contempla instalaciones no operativas en la actualidad, como el depósito nº 2 y otros actualmente sin uso. Estas instalaciones deben excluirse del Estudio.

8. El Estudio contempla unos gastos de personal insuficientes, por lo que se solicita que se considere la plantilla real subrogable y la evolución salarial prevista en el VII Convenio Estatal del Ciclo Integral del Agua.

9. El Estudio contempla en la proyección económica de mantenimiento y conservación un incremento de costes injustificado del 72 por 100 entre los años 7 y 8 ,mantenido durante cinco años, estimándose necesaria la justificación de dicho incremento o su corrección. Tampoco se justifica la evolución de costes de energía y la no evolución o estancamiento de los costes analíticos y de gestión de abonados en agua potable (que sin embargo sí aparecen actualizados en cuanto al alcantarillado).

Finalmente, sostiene la empresa que si el Estudio contemplara costes ahora no recogidos, o incluye costes de manera insuficiente, la concesión presentaría un VAN negativo , lo que la haría de todo punto inviable económicamente.

C) Escrito de alegaciones presentado el día 11 de julio de 2025 (RE nº 12.918) por la mercantil HIDRAQUA GESTIÓN INTEGRAL DE AGUAS DE LEVANTE S.A. al Estudio de viabilidad y Anteproyecto de construcción y explotación del servicio en el que, en síntesis , manifiesta lo siguiente:

1.Falta de homogeneización de la tasa de actualización contemplada: respecto a los ingresos, se ha contemplado una tasa de actualización del 0,20 por 100 anual tanto para los ingresos de agua como de alcantarillado, y respecto de los costes, se han aplicado diferentes tasas de actualización.

2.Solicita un mayor desglose de la cantidad correspondiente a los costes del año base o una justificación de por qué no coincide el total de costes con el total del año uno.

Observa que para determinar el plazo de la concesión existe una limitación alcance , ya que no se puede constatar que el canon mínimo a entregar por el licitador haya sido incluido en la estructura de costes que justifica el plazo de 20 años, solicitando un mayor desglose de esta proyección, particularmente la relativa a la partida “otros costes indirectos”.

3.El coste de la compra del agua está desactualizado y por debajo del precio vigente. No se indica la periodicidad de facturación de consumos de bloques, y se solicita una aclaración sobre los criterios para calcular los costes financieros.

Asimismo la empresa señala que existe un error en el cálculo del flujo de caja , que ha duplicado el Fondo de Reversión de Inversiones Inmovilizado Material, y solicita que se aclare cuál es el volumen de inversión total considerado en la proyección económica y el cálculo del flujo de caja en el año 13.

4.Se aprecia una contradicción en la hipótesis de partida en la evolución de costes directos, pues se estima un crecimiento anual nulo durante toda la concesión y sin embargo dicha hipótesis no se cumple en la proyección de costes de personal, mantenimiento y conservación de instalaciones, gestión de abonados, control analítico, tratamiento de agua, energía eléctrica, compra de agua limpieza de instalaciones y seguridad y salud.

IV. La mercantil AYMED Proyectos, Obras y Servicios S.L , en cuanto autora de la formulación de la estructura de costes el Estudio de Viabilidad y del anteproyecto de construcción y explotación, junto a los Servicios Técnicos Municipales, han emitido, en fecha 8 de febrero de 2025, sendos informes sobre las alegaciones presentadas.

V. En relación con las alegaciones ,los informes emitidos por la empresa AYMED Proyectos, Obras y Servicios S.L y los Servicios Técnicos Municipales realizan las siguientes consideraciones, que se analizan en función de los escritos presentados: Así:

-Alegaciones presentadas por la mercantil AGUAS DE VALENCIA S.A. (actual concesionaria del servicio) a la propuesta de estructura de costes.

***Alegación A.1:** *" Tras una nueva ponderación, y en aras de dotar al modelo económico-financiero de una mayor robustez y realismo frente a los costes de subrogación del personal, este órgano de contratación ha considerado pertinente realizar un ajuste al alza en dicha partida para reflejar de manera más fidedigna los costes de partida del servicio.*
No obstante, y aun realizando dicho ajuste, es fundamental mantener los siguientes principios que han guiado la elaboración del estudio:
Se reconoce la aportación de datos realizada por los siete operadores consultados, la cual ha servido como una valiosa referencia de mercado en la fase de estudio preliminar. Sin embargo, de conformidad con el principio de eficiencia en la gestión pública y la potestad de autoorganización de la Administración, la estructura de costes final propuesta en el Informe se basa en un análisis pormenorizado y específico de las necesidades concretas del servicio en el municipio de Picassent.
La cifra final que resultará de este ajuste seguirá siendo el resultado de una estimación de los recursos humanos estrictamente necesarios para la correcta prestación del servicio conforme a las exigencias que se detallarán en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y no está vinculada a la estructura de costes particular de ningún operador, incluido el actual concesionario. El objetivo de este estudio es establecer un punto de partida viable y eficiente, que no perpetúe necesariamente las estructuras de costes existentes.
Será responsabilidad de cada licitador, en el ejercicio de su libertad de empresa y operando el principio de riesgo y ventura consagrado en el artículo 197 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, configurar su oferta y su propia estructura de costes para cumplir con las exigencias de los pliegos de la licitación.
Por todo lo expuesto, se estima parcialmente la presente alegación, procediendo a la revisión al alza de la partida de costes de personal, pero sin que ello suponga la aceptación de la media propuesta por los operadores como valor de referencia vinculante para este Ayuntamiento. Se incorporará la modificación correspondiente en la versión definitiva de la documentación"..

***Alegación A.2:** *"En relación con la solicitud de inclusión de la partida "Gestión de abonados" en la fórmula de revisión de precios, se manifiesta lo siguiente:*
El artículo 7.2 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, establece como uno de los requisitos para que un componente de coste sea revisable que este represente "al menos, el 1 por ciento del valor íntegro de la actividad".
En la documentación sometida a información pública, concretamente en la Tabla 8 del Informe de Estructura de Costes (página 18), se detalla la ponderación de cada partida sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), que se asimila al valor íntegro de la actividad a estos efectos. Según dicha tabla, la partida "GESTIÓN DE ABONADOS" representa un 0,76% del PEC.
Al no alcanzar dicho componente el umbral mínimo de significatividad del 1% exigido por la normativa vigente, su clasificación como coste "No revisable" es una aplicación directa y correcta de la ley. Las estructuras de costes aportadas por otros operadores, aunque tenidas en cuenta como referencia, no pueden prevalecer sobre la estimación específica realizada para este contrato y la aplicación estricta de la normativa de

desindexación.
No obstante, aun superando el 1%, el coste de gestión de abonados está fuertemente influenciado por la eficiencia de la empresa concesionaria. En este sentido, si se superara el 1% aplicaría el mismo razonamiento que se realiza en los siguientes apartados para el concepto de "Gestión administrativa y varios".
Por otra parte, a continuación, se razona la inclusión del resto de costes mencionados en la alegación de AVSA:

a) *Gestión administrativa y varios (2,13% s/PEC):Si bien esta partida supera el umbral del 1% del valor del contrato, su naturaleza se asimila en gran medida a los gastos generales o de estructura, cuya revisión está explícitamente excluida por el artículo 103.5 de la LCSP y el Real Decreto 55/2017. Conceptos como alquileres, seguros, o servicios profesionales externos son susceptibles de optimización a través de una gestión diligente por parte del contratista (negociación de pólizas, elección de proveedores, etc.). Por tanto, se considera que este coste se encuentra bajo el control del operador económico, y su inclusión en la fórmula de revisión desincentivaría la búsqueda de eficiencia en la gestión administrativa del servicio.*
b) *Control analítico (1,16% s/PEC): El principal componente de este coste, que es el número y tipo de análisis a realizar, no está bajo el control del operador, sino que viene impuesto por una normativa sanitaria cada vez más exigente (RD 3/2023). El margen de negociación sobre el precio unitario de las analíticas es limitado, ya que responde a un mercado especializado. Por tanto, el coste evoluciona según factores externos al contratista (cambios normativos, precios de reactivos, etc.). Excluir de la revisión una partida que supera el 1% y cuyo principal inductor es una obligación legal, supone trasladar un riesgo regulatorio impropio al concesionario, contraviniendo el espíritu del artículo 7.2 del RD 55/2017.*
c) *Energía eléctrica (2,73% s/PEC): La reciente crisis energética ha demostrado que las fluctuaciones de este coste pueden poner en grave riesgo el equilibrio económico de cualquier contrato de concesión. Si bien el contratista puede influir en la eficiencia del consumo, no tiene control alguno sobre el precio unitario. Dado que esta partida representa casi el 3% del valor del contrato, dejarla fuera de la fórmula de revisión supone trasladar al concesionario un riesgo de mercado extremo y desproporcionado, que podría desincentivar la participación de licitadores o forzarles a presentar ofertas con márgenes de seguridad muy elevados que encarecerían el servicio.*

Por todo lo expuesto, se estima parcialmente esta alegación, y pasarán a integrarse como revisables en la fórmula de revisión de precios los costes asociados al control analítico y a la energía eléctrica."

***Alegación A.3:** "De conformidad con la normativa de contratación pública, la estructura de costes se determina con el fin de establecer una fórmula de revisión de precios que, según el artículo 103.4 de l Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del sector Público, "no podrá modificarse durante la vigencia del contrato". Este principio de inalterabilidad exige, por seguridad jurídica, la definición de una fórmula única y fija basada en una "foto fija" representativa y completa de la estructura de costes del servicio. La metodología empleada, en consonancia con la práctica habitual, utiliza la estructura de costes del primer año completo de la concesión como dicha base representativa. Este primer año es el que refleja la totalidad de las cargas que un licitador debe afrontar para poner en marcha el servicio, incluyendo los costes financieros derivados de las significativas inversiones iniciales obligatorias. Estos costes, aunque puedan diluirse o desaparecer en años posteriores, son una parte real e indisociable del esfuerzo económico inicial que el adjudicatario debe realizar y que el estudio de viabilidad debe contemplar.*
Cada licitador, en función de su estructura de capital y sus necesidades de financiación, incurrirá en unos gastos financieros diferentes, siendo este un factor que forma parte de su estrategia empresarial y del riesgo y ventura que asume. El estudio ha optado por modelizar un escenario que contempla dicha carga financiera, considerándola, de acuerdo con el artículo 7.3 del RD 55/2017, como un coste no revisable y, por tanto, integrándola correctamente en el componente de "costes no revisables" de la fórmula. Omitir este coste real del primer año en el cálculo de las ponderaciones iniciales supondría ignorar una parte sustancial de la estructura económica del arranque del contrato, desvirtuando la base sobre la que se asienta la fórmula de revisión para toda su vigencia.
Por todo lo expuesto, al haberse seguido una metodología prudente y jurídicamente coherente con el principio de inalterabilidad de la fórmula de revisión de precios, no procede estimar la presente alegación".

- Alegaciones presentadas por la mercantil AGUAS DE VALENCIA S.A. (actual concesionaria del servicio) al Estudio de Viabilidad.

***Alegación B.1:** "*Tras su verificación, se constata que, efectivamente, con posterioridad a la redacción inicial del estudio se ha producido una actualización de las tarifas de la Entidad Metropolitana de ServeisHidràulics (EMSHI), publicada en el BOPV de 25 de marzo de 2025.*
En consecuencia, se considera la alegación totalmente pertinente y necesaria para garantizar la exactitud de la estructura de costes. Se procederá a actualizar el apartado 6.1.1.6 y las tablas correspondientes del Estudio de Viabilidad, así como todos los cálculos derivados, para reflejar el coste real basado en las tarifas actualmente vigentes.
Por tanto, se estima íntegramente la alegación y se incorporará la corrección en la versión definitiva de la documentación."

***Alegación B.2:** *"En relación con la alegación sobre la omisión de una provisión por insolvencias, se expone lo siguiente:*
El Estudio de Viabilidad establece un marco de ingresos y costes para garantizar el equilibrio económico del contrato bajo condiciones de una gestión eficiente. La gestión del cobro de las tarifas a los usuarios, así como el riesgo derivado de posibles impagos, es una parte intrínseca de la gestión comercial del servicio.
Dicho riesgo se considera englobado dentro del principio de riesgo y ventura del contratista, consagrado en el artículo 197 de la LCSP. Corresponde al licitador evaluar este riesgo operacional y adoptar las medidas de gestión y reclamación de deuda que considere oportunas para minimizar su impacto, no siendo procedente que la Administración establezca a priori una provisión de coste que merme los incentivos para una gestión de cobro eficaz.
Por todo lo expuesto, no procede estimar la presente alegación."

***Alegación B.3:** *"En relación con la alegación sobre la supuesta infravaloración del coste de facturación, este órgano manifiesta lo siguiente:*
La cifra de 12.466,66 € contemplada en el Estudio de Viabilidad, es una estimación calculada en base a un modelo de gestión eficiente del servicio, que debe ser el objetivo mínimo de la futura licitación. Dicha estimación considera las posibilidades de optimización de costes mediante el uso de tecnologías actuales, como la facturación electrónica, y una gestión eficaz de los procesos comerciales.
El coste real de un operador concreto no puede ser el único criterio para fijar los costes de un estudio de viabilidad general, cuyo propósito es establecer un marco económico viable para cualquier empresa eficiente que desee licitar. La optimización de este y otros costes directos forma parte del saber hacer empresarial y del riesgo y ventura que asume el adjudicatario.
Por todo lo expuesto, no procede estimar la presente alegación".

***Alegación B.4:** *"En relación con la alegación que señala la omisión de los costes de mantenimiento del bombeo y la balsa de pluviales del Polígono Industrial Codonyers, este órgano de contratación manifiesta lo siguiente:*
La balsa de pluviales es una infraestructura de laminación que funciona de manera pasiva por rebose, careciendo de elementos electromecánicos activos que requieran un mantenimiento operativo recurrente y significativo. Asimismo, la bomba de pluviales no dispone de acometida eléctrica dada de alta en la actualidad.
En consecuencia, no procede la inclusión de una partida específica de coste operativo y energético para estos elementos. Cualquier labor de conservación o limpieza periódica de carácter menor que estas infraestructuras pudieran requerir se considera debidamente englobada en las partidas generales del Estudio de Viabilidad, concretamente en los "Gastos de mantenimiento y conservación de las instalaciones de alcantarillado" (Tabla 62), que ya contemplan un presupuesto para la limpieza y conservación general de la red y sus elementos auxiliares.
Por tanto, al no existir un coste operativo significativo y recurrente asociado a las infraestructuras mencionadas, y al estar los costes menores de conservación cubiertos por las partidas generales, no procede estimar la presente alegación".

***Alegación B.5:** "*Se confirma la existencia de dicha contradicción, la cual constituye un error material que debe ser subsanado para garantizar la seguridad jurídica del procedimiento y la correcta preparación de las ofertas por parte de los licitadores.*
En consecuencia, se procederá a unificar el criterio. Se establece como criterio rector la exigencia contenida en el Estudio de Viabilidad, por ser una decisión estratégica de este Ayuntamiento para garantizar una mejora acelerada y tangible del servicio desde el inicio del contrato. Por tanto, se ha determinado que la totalidad de las inversiones obligatorias deberá ejecutarse, como máximo, en los DOCE (12) primeros meses de la

concesión.
Para resolver la contradicción, se procederá a modificar el cronograma de ejecución de obras detallado en el Anteproyecto de Obras. Específicamente, se ajustará la planificación de la ACT 5 (renovación de fibrocemento) y de cualquier otra actuación cuyo plazo excediera del primer año, para reflejar su completa ejecución dentro de los primeros doce meses. El Estudio de Viabilidad, en su apartado 7.3 ("Hipótesis de Partida") y en sus proyecciones financieras, ya refleja correctamente esta exigencia, por lo que su contenido en este aspecto se ratifica como el criterio a seguir.
Por tanto, se estima la alegación y se procederá a la corrección y alineación de todos los documentos del expediente conforme al criterio expuesto".

***Alegación B.6:** *"Tras un análisis jurídico de la observación, se considera que la alegación es pertinente. El riesgo derivado de la capacidad recaudatoria del Ayuntamiento en el cobro de las cuotas de urbanización es un riesgo administrativo que no forma parte del riesgo operacional (de demanda o de oferta) que, según la LCSP, deba ser transferido al concesionario.*
En consecuencia, para garantizar el correcto reparto de riesgos que define al contrato de concesión de servicios, se procederá a modificar el apartado 6.4 del Estudio de Viabilidad (página 105), eliminando la frase "En consecuencia, el concesionario asumirá el riesgo derivado de que el Ayuntamiento no logre recaudar el 100 por 100 del importe de las cuotas de urbanización".
Por tanto, se estima íntegramente la alegación y se incorporará la corrección en la versión definitiva de la documentación".

***Alegación B.7:** *"Al respecto, se confirma que, de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento de Picassent, la información de partida utilizada en el estudio es correcta: ninguna instalación del servicio se vio afectada por la DANA y, tal y como se indica en el propio documento, el Pozo nº 2 no se encuentra actualmente en funcionamiento.*
No obstante, se considera que la alegación pone de manifiesto la importancia de que la documentación sea inequívoca respecto a las obligaciones futuras del concesionario. Para eliminar cualquier posible duda interpretativa por parte de los licitadores, se considera oportuno reforzar la claridad del documento.
En consecuencia, se procederá a añadir una nota aclaratoria en el apartado 3.3.1 del Estudio de Viabilidad, donde, además de reiterar que el pozo no está en funcionamiento, se especificará explícitamente que no forma parte de las obligaciones del contrato su puesta en marcha, rehabilitación o desmantelamiento, y que por tanto no se imputa coste alguno por dichos conceptos.
Por tanto, se estima parcialmente la alegación en lo que respecta a la oportunidad de mejorar la claridad y seguridad jurídica del documento, y se procederá a incorporar la aclaración mencionada".

***Alegación B.8:** "*La respuesta a esta alegación es equivalente a la respuesta aportada en la Alegación Primera* (B.1). *En consecuencia, se estima parcialmente esta alegación".*

***Alegación B.9:** *"La alegación es pertinente en cuanto a la falta de explicación de dichas proyecciones, por lo que procedemos a detallar los criterios aplicados y a anunciar las correcciones oportunas.*
1. Sobre el incremento del coste de "Mantenimiento y Conservación" a partir del año 8:
La alegación señala correctamente un incremento significativo en esta partida entre el año 7 (193.062 €) y el año 8 (332.262 €). Dicho incremento no es arbitrario, sino que responde a una hipótesis de gestión de activos planificada. En concreto, se ha programado el inicio de un plan de renovación del parque de contadores domiciliarios a partir del octavo año. Se prevé la sustitución anual del 20% del parque durante cinco años consecutivos (del año 8 al 12), con el objetivo de asegurar la renovación completa cada 12 años, garantizando así la calidad de la medición y reduciendo el agua no registrada.
Se reconoce que esta hipótesis fundamental no fue explicitada en el documento, lo que ha generado una lógica confusión. Se procederá a incluir una nota aclaratoria detallada en el apartado 7.3 del Estudio de Viabilidad para justificar debidamente esta variación programada.
2. Sobre la evolución de los costes de "Energía Eléctrica":
La evolución de los costes energéticos depende de la mejora progresiva del rendimiento hidráulico de la red. Conforme aumenta el rendimiento, disminuye el volumen de agua que se debe impulsar para satisfacer la misma demanda registrada, lo que se traduce en una reducción del consumo .
3. Sobre la evolución de los costes directos y la coherencia con el marco de desindexación:
La alegación apunta a una serie de inconsistencias en la evolución de los costes, algunas de las cuales se han justificado en los puntos anteriores por responder a previsiones específicas del servicio (renovación de contadores) o a indicadores de mercado (futuros energéticos MEFF).

La premisa correcta, que debe regir toda la proyección económica, es que los costes directos deben permanecer estables en el tiempo, a excepción de aquellas variaciones que se deriven de un factor objetivo, cuantificable y explícito en el modelo, como , las mejoras operativas (rendimiento de red) o planes de inversión programados (renovación de contadores). Cualquier otra variación de costes debida a la evolución de los precios de mercado (inflación salarial, IPC de servicios, etc.) no debe incluirse en el modelo de viabilidad, ya que su cobertura y actualización es responsabilidad exclusiva de la fórmula de revisión de precios que se aplicará durante la vigencia del contrato.
En este sentido, el estancamiento de los costes analíticos y de gestión de abonados en agua potable es correcto, y lo que hay que subsanar es el crecimiento continuado del resto de costes durante toda la proyección.

Por todo lo expuesto, se estima parcialmente la alegación. Si bien las principales variaciones de costes responden a criterios técnicos y de mercado que serán debidamente explicitados, se reconoce la existencia de errores metodológicos en la proyección de otras partidas. En consecuencia, se procederá a una revisión integral de la Proyección Económica del Servicio para:

1. *Añadir las notas aclaratorias necesarias sobre el plan de renovación de contadores y la metodología de cálculo de los costes energéticos.*
2. *Suprimir todas las tasas de crecimiento anual que se habían aplicado a costes directos, como el personal, manteniendo dichas partidas estables a lo largo de la proyección, en estricta coherencia con el principio de desindexación. Se asume así que su evolución futura será gestionada exclusivamente a través de la fórmula de revisión de precios del contrato.*

Con estas modificaciones, el modelo financiero reflejará de forma rigurosa la viabilidad estructural del servicio, aislando el efecto de la inflación futura, que será gestionado por los mecanismos contractuales previstos.

Por lo que respecta al VAN negativo, debe procederse a su revisión, incorporando todas las correcciones y ajustes aceptados derivados de la estimación de las alegaciones correspondientes, de forma que se garantice un VAN positivo en cumplimiento de lo establecido en la LCSP.

-Alegaciones presentadas por la mercantil HIDRAQUA GESTIÓN INTEGRAL DE AGUAS DE LEVANTE S.A. al Estudio de viabilidad y Anteproyecto de construcción y explotación del servicio.

***Alegación C.1:** *"Se reconoce que la observación es plenamente correcta. La finalidad del Real Decreto 55/2017 es, precisamente, vincular la evolución de los precios del contrato a una fórmula polinómica basada en índices objetivos, eliminando las actualizaciones basadas en estimaciones discrecionales. En consecuencia, la proyección económico-financiera que sirve para justificar la viabilidad y el plazo del contrato debe ser coherente con dicho marco legal, simulando la evolución de las variables económicas conforme a la propia fórmula de revisión que se propone.*
Por tanto, se procederá a rehacer íntegramente la proyección económica del apartado 7.6 del Estudio de Viabilidad. Se eliminarán las tasas de actualización heterogéneas y se proyectará la evolución de ingresos y costes revisables aplicando los índices de referencia establecidos en la fórmula de revisión de precios, para garantizar la coherencia metodológica y el cumplimiento del marco de desindexación.
Por tanto, se estima íntegramente la alegación".

***Alegación C.2:** *"A continuación, se responden las diferentes alegaciones presentadas por HIDRAQUA respecto a la justificación del plazo de la concesión y el error o falta de justificación de los costes considerados en la proyección de costes:*
1. Diferencia entre los costes del año base y el año 1:
La diferencia entre los costes del año base y el año 1 se debe a la incorporación de los nuevos costes derivados del contrato (amortización de inversiones, canon variable, etc.), tal y como se puede observar en el apartado 7.6. del Estudio de Viabilidad.
2. Amortización negativa:
El tratamiento de los signos respeta el concepto de amortización, y su aplicación a los flujos de caja se ha considerado como corresponde. No obstante, se realizarán modificaciones en la tabla para expresarlo de una forma más clara.
3. Variación en el concepto amortizaciones en flujos de caja:
La variación anual del concepto "Amortizaciones" se debe a los costes de reposición, porque la inversión en inmovilizado material, que se realiza en el año 1 y en el año 13, está contemplada dentro de la partida de

"Amortizaciones".
4. Amortización inmovilizado material:
En el Estudio de Viabilidad se considera un coste total de primer establecimiento en inmovilizado material de 204.596,60 € (página 113 del Estudio de Viabilidad). Esto incluye el coste de adquisición del año 1 y los costes de reposición en el año 13. En este sentido, coincide con los conceptos: "Amortización de Inmovilizado material" y "Fondo de Reversión Inversiones Inmov. Mat." incluidos en el apartado 7.6. Proyección Económica del Servicio. Por lo tanto, sí que se ha tenido en cuenta en la proyección económica de la concesión.
5. Canon anual variable:
Se confirma que el canon anual variable está incluido en el concepto "Otros costes indirectos". El desglose solicitado se encuentra definido en el apartado 7.6. Proyección Económica del Servicio.

En consecuencia, considerando todo lo expuesto previamente, se realizarán los cambios que sean pertinentes en los documentos."

***Alegación C.3: "** A continuación, se responden las diferentes alegaciones presentadas por HIDRAQUA respecto al estudio económico:*
1. Respecto a la compra de agua:
Tras su verificación, se constata que, efectivamente, con posterioridad a la redacción inicial del estudio se ha producido una actualización de las tarifas de la Entidad Metropolitana de Serveis Hidràulics (EMSHI), publicada en el BOPV de 25 de marzo de 2025.
En consecuencia, se considera la alegación totalmente pertinente y necesaria para garantizar la exactitud de la estructura de costes. Se procederá a actualizar el apartado 6.1.1.6 y las tablas correspondientes del Estudio de Viabilidad, así como todos los cálculos derivados, para reflejar el coste real basado en las tarifas actualmente vigentes.

2. Respecto a los periodos de facturación:
El consumo por bloques recogido en el apartado 6.2.1.3.1. del Estudio de Viabilidad está limitado, tal y como se recoge en la ordenanza vigente, a volúmenes mensuales. Por su parte, los periodos de facturación son trimestrales.

3. Respecto a los gastos financieros:
El cálculo de los gastos financieros corresponde a cada licitador en particular, en función de sus circunstancias propias. No procede desglosar la metodología de cálculo de los gastos financieros seguida para calcular la proyección.

4. Respecto a los flujos de caja de los años 1 y 13:
A continuación, se muestra el desglose del flujo de caja para el año 1
Resultado: 250.556,24€
(+) Fondo Reversión Inversiones Inmov. Mat.: 1.705€
(+)Amortización de Inmovilizado material: 8.525€
(+)Amortización ITP (6,00%): 4.424€
(+)Amortización Inversiones Urbanizaciones: 210.276€
(+)Amortización Inversiones Iniciales: 175.144€
(-) Inversiones iniciales: 3.502.885€
(-) Inversiones Urbanizaciones: 4.205.524€
(-) Inmovilizado material: 102.298 €
FLUJO DE CAJA (AÑO 1): -7.160.077,76€ (aprox. -7.160.077€)

El cálculo del flujo de caja para el año 13 se calcula de forma análoga. La inversión en inmovilizado material considerado en el año 13 es la misma que en el año 1.

5. Respecto al volumen de inversión total:
El volumen total de inversiones se compone de 3 conceptos:
- *Inversiones iniciales obligatorias (apartado 7.2. del Estudio de Viabilidad):7.708.408,97 € (PEC).*
- *Canon anual variable (apartado 7.3. del Estudio de Viabilidad): 199.516,41 € (año 1, para el resto de año ver la proyección del apartado 7.6. del Estudio de Viabilidad)*
- *Inversión en inmovilizado material (apartado 7.3. del Estudio de Viabilidad): 204.596,60 €*

6. Respecto a las amortizaciones de inmovilizado material:

En el Estudio de Viabilidad se considera un coste total de primer establecimiento en inmovilizado material de 204.596,60 € (página 113 del Estudio de Viabilidad). Esto incluye el coste de adquisición del año 1 y los costes de reposición. En este sentido, coincide con los conceptos: "Amortización de Inmovilizado material" y "Fondo de Reversión Inversiones Inmov. Mat." incluidos en el apartado 7.6. Proyección Económica del Servicio. No procede incluir un desglose de la relación de inmovilizado material que se ha considerado, ya que esto corresponde a los licitadores durante la fase de preparación de la oferta.

7. Respecto a las variaciones injustificadas de mantenimiento y conservación:
La alegación señala correctamente un incremento significativo en esta partida entre el año 7 (193.062 €) y el año 8 (332.262 €). Dicho incremento no es arbitrario, sino que responde a una hipótesis de gestión de activos planificada. En concreto, se ha programado el inicio de un plan de renovación del parque de contadores domiciliarios a partir del octavo año. Se prevé la sustitución anual del 20% del parque durante cinco años consecutivos (del año 8 al 12), con el objetivo de asegurar la renovación completa cada 12 años, garantizando así la calidad de la medición y reduciendo el agua no registrada.
Se reconoce que esta hipótesis fundamental no fue explicitada en el documento, lo que ha generado una lógica confusión. Se procederá a incluir una nota aclaratoria detallada en el apartado 7.3 del Estudio de Viabilidad para justificar debidamente esta variación programada."

***Alegación C.4:** "La observación es totalmente correcta. Se trata de un error material que invalida la coherencia del modelo financiero. En consecuencia, y en línea con lo respondido en la primera alegación de este mismo escrito, se procederá a rehacer la proyección económica para que sea coherente con el marco de desindexación. Se eliminará la hipótesis de "crecimiento nulo" y las tasas de actualización arbitrarias, y se proyectará la evolución de costes e ingresos aplicando los índices objetivos de la fórmula de revisión de precios.*
Por tanto, se estima la alegación y se procederá a la subsanación integral de la proyección económica para dotarla de coherencia interna y rigor metodológico."

VI. El artículo 9 del Real Decreto 55/2027, de 3 de febrero, de desarrollo de la Ley 2/2025, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, establece:
"***Revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público distintos a los contratos de obras y a los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas.***

1. Los precios contenidos en los contratos del sector público a los que es de aplicación el Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, distintos a los contratos de obras y a los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, sólo podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada.

2. Procederá la revisión periódica y predeterminada de dichos precios, transcurridos dos años desde la formalización del contrato y ejecutado al menos el 20 por ciento de su importe, cuando concurran acumulativamente las siguientes circunstancias:

a) Que el período de recuperación de la inversión del contrato sea igual o superior a cinco años, justificado conforme al criterio establecido en el artículo 10.

b) Que así esté previsto en los pliegos, que deberán detallar la fórmula de revisión aplicable.

A tales efectos, en la memoria que acompañe al expediente de contratación, el órgano de contratación deberá justificar el carácter recurrente de la variación de los distintos componentes de coste a considerar en la fórmula de revisión de precios, el cumplimiento de los principios y límites contenidos en los artículos 3, 4, 5 y 7, así como el período de recuperación de la inversión del contrato. Deberá justificarse asimismo que los índices elegidos son aquellos que, con la mayor desagregación posible de entre los disponibles al público, mejor reflejen la evolución del componente de coste susceptible de revisión en cuestión.

Cuando se utilice una fórmula tipo aprobada por Consejo de Ministros, sólo se exigirá la justificación del período de recuperación de la inversión.

3. En los contratos de gestión de servicios públicos, la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato no será exigible a efectos de proceder a la revisión periódica y predeterminada.

Para que pueda producirse la revisión periódica y predeterminada, los pliegos deberán especificar, al menos:

a) Un desglose de los componentes de coste de la actividad objeto del contrato, y la ponderación de cada uno de ellos sobre el precio del contrato.

b) Los precios individuales o índices de precios específicos asociados a cada componente de coste

susceptible de revisión.

c) El mecanismo de incentivo de eficiencia, en su caso, contemplado en el artículo 7, de este real decreto.

No será exigible la especificación de las cuestiones contenidas en las letras a), b) y c) anteriores, en el supuesto de que se utilice una fórmula tipo aprobada por Consejo de Ministros.

4. La revisión no podrá tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato.

5. Cuando para un determinado tipo de contrato exista una fórmula tipo de revisión, aprobada por Consejo de Ministros, el órgano de contratación deberá incluir dicha fórmula en los pliegos.

En caso de que no exista fórmula tipo, el órgano de contratación justificará el cumplimientodel principio de eficiencia y buena gestión empresarial mencionado en el artículo 4, según lo dispuesto en los apartados 7 y 8.

6. Para los contratos con un precio igual o superior a cinco millones de euros, el órgano de contratación incluirá en el expediente de contratación un informe preceptivo valorativo de la estructura de costes, emitido por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

A tales efectos, el órgano de contratación deberá:

a) Solicitar a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes.

b) Elaborar una propuesta de estructura de costes de la actividad. Para ello utilizará, siempre que sea posible, la información de las respuestas que reciba de los operadores económicos mencionados en la letra anterior.

c) Someter su propuesta de estructura de costes a un trámite de información pública por un plazo de 20 días. En caso de que se presenten alegaciones en dicho trámite, el órgano de contratación deberá valorar su aceptación o rechazo de forma motivada en la memoria.

En el caso de los contratos de concesión de obra pública, el órgano de contratación podrá optar por incluir este trámite de información como parte del previsto en el apartado 3 del artículo 128 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

d) Remitir su propuesta de estructura de costes al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

El Comité Superior de Precios de Contratos del Estado deberá evacuar el informe preceptivo en un plazo no superior a veinte días, a contar desde el día siguiente a la recepción de la propuesta de estructura de costes mencionada en la letra d) anterior. En caso de que el Comité considere que la información remitida no es suficiente o requiera alguna aclaración, podrá solicitar al órgano proponente información adicional. Este requerimiento suspenderá el plazo de evacuación del informe en tanto no haya respuesta del órgano de contratación.

En el caso de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales, así como de los organismos y entidades de ellas dependientes, este informe podrá ser recabado del órgano autonómico consultivo en materia de contratación pública, si existiera. En caso contrario, deberá ser recabado del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

En todo caso, el órgano de contratación deberá comunicar a efectos informativos al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado y, en su caso, al órgano autonómico consultivo correspondiente, la estructura de costes incluida en el pliego."

VII. Visto el informe de Secretaría nº 245 /2025, de 8 de octubre (SEFYCU 7280442).

VIII. Visto el Informe de Intervención nº 2025CP/0238, de 10 de octubre (SEFYCU 7281847) , de control permanente no planificable , con resultado favorable con observaciones, en el que se recomienda revisar la redacción dada al apartado 6.4 INCORPORACIÓN DE NUEVAS URBANIZACIONES AL SERVICIO , PG. 105, del Estudio de viabilidad (CSV: J3AA A39Q AQWV PX7V ZP2Z): "*La recaudación de las cuotas será gestionada por el Ayuntamiento con arreglo a la normativa vigente, que ingresará al concesionario, anualmente, el importe recaudado por tal concepto*", al poder resultar confusa tal redacción conla propuesta de estimación de la alegación B.6.

IX. Visto que con fecha 21 de octubre de 2025 (RE nº 18315) , la empresa AYMED Proyectos, Obras y Servicios S.L presenta el documento de Estudio de Viabilidad (CSV J3AA A4PD LCDY R2X3 9TLH) adaptado a la observación efectuada por la Intervención, relativa al apartado 6.4.

Vista la propuesta de la Alcaldía de fecha 22 de octubre de 2025.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Territorio, Vivienda, Urbanismo, Medio Ambiente, Proyectos Europeos, Áreas Industriales, Agenda 2030 y Transición Energética, Bienestar Animal, Servicios y Obras Municipales, Brigada Municipal, Igualdad de fecha 27 de octubre de 2025, el Pleno acuerda por mayoría de 15 votos a favor (PSOE, C y VOX) y 6 abstenciones (PP):

PRIMERO: Estimar íntegramente las alegaciones B.1, B.5, B.6, C.1 y C.4, de conformidad con lo manifestado en el apartado V de la parte expositiva de este acuerdo.

SEGUNDO: Estimar parcialmente las alegaciones A.1, A.2, B.7, B.8, B.9, C.1 y C.2 ,de conformidad con lo manifestado en el apartado V de la parte expositiva de este acuerdo.

TERCERO: Desestimar las alegaciones A.3,B.2, B.3 y B.4, de conformidad con lo manifestado en el apartado V de la parte expositiva de este acuerdo.

CUARTO: Aprobar los siguientes documentos integrantes del expediente relativo al servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Picassent, incorporando las modificaciones resultantes de la estimación de las alegaciones:

-Estructura de costes del servicio (CSV: J3AA A39Q D3V7 H29C A23F)

-Estudio de viabilidad económico financiera (CSV: J3AA A4PD LCDY R2X3 9TLH)

-Anteproyecto de construcción y explotación de las obras del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Picassent (CSV: J3AA A39Q H9AZ QFUY HYN7)

-Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-2 “Alteró de Mompoi”, Fase 1: Abastecimiento de agua potable”.

-Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-11 “El Pinar”, Fase 1: Abastecimiento de agua potable”.

-Proyecto de conducción de abastecimiento de agua potable a las urbanizaciones “El Pinar “ y “Alteró de Mompoi”.

- Proyecto de obras de urbanización en el ámbito de la subzona de vivienda unifamiliar UNI-1 “Penyes Males”: Red de agua potable”.

QUINTO: Remitir el expediente a la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat Valenciana, a fin de recabar el preceptivo informe previsto en el artículo 9.6 del Real Decreto 55/2027, de 3 de febrero.

SEXTO: Facultar a la Alcaldía para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución de este acuerdo.

SÉPTIMO: Notificar el presente acuerdo a las empresas que han presentado las alegaciones AGUAS DE VALENCIA S.A e HIDRAQUA GESTIÓN INTEGRAL DE AGUAS DE LEVANTE S.A., para su conocimiento y efectos.

Lo que certifico a los efectos oportunos, y a reserva de lo que resulte de la aprobación del acta correspondiente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, Dª Conxa García Ferrer, en Picassent a la fecha de la firma.