

Visto el expediente de “Contrato administrativo de Gestión de Servicios Públicos para la financiación, redacción de proyecto y ejecución de las obras de adecuación y reforma de la Piscina municipal de Pájara, y su posterior explotación, bajo la modalidad de concesión administrativa” que obra en los Servicios Económicos Municipales, y dada la necesidad de la elaboración de documento justificativo de los costes recurrentes que se prevén para el servicio a adjudicar se elabora la siguiente,

## **MEMORIA**

### 1.- Objeto de la Memoria Económica Justificativa.

Establecidos los requisitos básicos que se han de cumplimentar en expedientes de contratación administrativa que contemplen cláusulas de revisión de precios mediante el RD 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en particular en su artículo 9.2, el objeto de la presente memoria es el de motivar de forma suficiente, la variación de precios que se llevarán a cabo a lo largo de la duración del contrato, conteniendo (art. 11.2 RD 55/2017):

- Los componentes del coste cuyo precio sufra variaciones significativas y que previsiblemente vayan a mantenerse a lo largo del tiempo y su ponderación en el valor íntegro de la actividad.
- Las circunstancias en que tales variaciones hayan tenido lugar, así como sus posibles causas.
- La evolución del índice o índices específicos de precios relacionados con los mismos, si resultan aplicables.
- El cumplimiento de las condiciones de eficiencia económica y buena gestión empresarial.
- En caso de revisión al alza, las medidas adoptadas por el prestador del servicio, como el cambio de suministrador o la contratación de instrumentos de cobertura del riesgo, para minimizar el impacto sobre los costes, o las razones por las que no se ha tomado ninguna.

- El impacto estimado sobre el valor íntegro de la actividad.

Atendiendo al procedimiento establecido en el artículo 9 del Real Decreto 55/2017, esta administración no ha solicitado a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes y Elaborado una propuesta de estructura de costes de la actividad conforme a los mismo, puesto que la propia ley lo articula como una posibilidad diciendo "Para ello utilizará, siempre que sea posible, la información de las respuestas que reciba de los operadores económicos mencionados en la letra anterior.". Y también debido a que en la Isla de Fuerteventura, Canarias, se cuenta con muy pocos operadores cercanos que puedan dar esta información de forma relativamente rápida y eficiente y considerando además, que la petición de información a operadores impediría su posterior participación en la licitación, de conformidad con el TRLCSP. Puesto que el texto refundido impide la participación en la licitación de aquellos que hayan participado en la elaboración de la oferta. Por ello, y ante las dudas que en relación a la anterior cuestión plantea el Reglamento, y atendiendo además a que se trata de una facultad, esta administración ha optado por remitir a esta Junta Consultiva el perceptivo informe sobre la estructura de costes, dando así cumplimiento al Reglamento de la Ley de desindexación de la economía española sobre la base de toda la información de la que dispone, cumpliendo así, a su humilde parecer, con las exigencias legales pertinentes.

Téngase en especial consideración las dificultades con las que esta administración cuenta, por razón de la descentración territorial e doble insularidad en que las empresas se interesen en participar en dichos procedimientos de licitación, y todo ello en aras a obtener una mayor concurrencia.

## 2.- Período de recuperación de la inversión de los contratos.

Se hace necesario la determinación del período de recuperación de la inversión del adjudicatario a tenor de la redacción del artículo 6 del RD 55/2017.

Se entiende por período de recuperación de la inversión del contrato aquél en que previsiblemente pueda recuperarse las inversiones realizadas dada la correcta ejecución de las obligaciones previstas y se permita al contratistas la obtención de un beneficio económico. La fórmula para su cálculo viene descrita literalmente en el artículo 10 de RD 55/2017.

Resuelto el cálculo de dicho periodo, que se acompaña en el **Anexo I** del presente documento, se establece que el horizonte temporal para la recuperación de la inversión es ampliamente superior a los cinco años.

### 3.- Estructura de Costes de la actividad de explotación.

Según obra en el documento “Proyecto de Explotación del contrato administrativo de Gestión de Servicios Públicos para la financiación, redacción de proyecto y ejecución de las obras de adecuación y reforma de la Piscina municipal de Pájara”, se estima que los costes de explotación reflejarán el siguiente desglose de forma anual:

<b>RELACION ORIENTATIVA DEL PERSONAL MÍNIMO NECESARIO</b>							
<b>III CONVENIO COLECTIVO ESTATAL DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y GIMNASIOS (BOP 33 7/02/2014)</b>							
<b>Personal</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>Grupo prof.</b>	<b>% de jornada</b>	<b>Salario Bruto/mes</b>	<b>Seg. Social empresa / mes</b>	<b>IT+Absentismo laboral (7%)</b>	<b>Coste Empresarial Anual</b>
1	Coordinador CentroyActv deportivas	2.1	100,00%	1.405,56	477,89	131,84	24.183,46
1	Médico	2.1	50,00%	702,78	238,94	65,92	12.091,73
1	Fisioterapeuta	2.2	50,00%	682,31	231,98	64,00	11.739,53
2	Monitor sala musculacion	3.2	100,00%	1.168,19	397,18	219,15	42.828,65
1	Monitor actividades (multidisciplinar)	3.2	100,00%	1.168,19	397,18	109,58	20.099,41
2	Monitores natación (unidisciplinar)	4.1	100,00%	1.120,67	381,03	210,24	41.086,43
1	Monitor Apoyo	4.1	50,00%	560,33	190,51	52,56	9.640,90
2	Aux.Administrativo /repcionista	4.2	100,00%	1.120,67	381,03	210,24	41.086,43
1	Peón mantenimiento	5	100,00%	1.120,67	381,03	105,12	19.281,79
<b>10,5</b>					<b>Total Coste Mano de Obra</b>		<b>222.038,33 €</b>

<b>SERVICIOS EXTERIORES Y TRIBUTOS</b>	
<b>1. Servicios exteriores</b>	<b>172.182,94 €</b>
<b>Reparación y conservación</b>	<b>27.800,00 €</b>
Mantenimiento instalaciones	15.500,00
Reparaciones	12.300,00
<b>Primas de seguros</b>	<b>4.300,00 €</b>
<b>Publicidad, propaganda y r. públicas</b>	<b>2.250,00 €</b>
<b>Suministros</b>	<b>72.004,44 €</b>
Electricidad	27.000,00
Gasoil para caldera	8.000,00
Agua	15.900,00
Productos Químicos	10.500,00
Consumibles	600,00
Teléfono	4.004,44
Material deportivo	6.000,00
<b>Otros servicios</b>	<b>65.828,50 €</b>
Personal de limpieza	45.000,00
Material de oficina	3.000,00
Vigilancia y seguridad	15.560,00
Material informático y tarjetas	1.000,00
Vestuario de personal	1.268,50
<b>2. Tributos</b>	<b>3.500,00 €</b>
IBI	2.000,00
Tasas locales	1.500,00
<b>TOTAL COSTES EXPLOTACIÓN (1+2)</b>	<b>175.682,94 €</b>

Todos ellos, se declaran costes recurrentes necesarios para el mantenimiento de la actividad, debido a su indispensable contratación para el correcto funcionamiento del servicio público que se pretende iniciar, si bien, existen diversos conceptos que pueden variar su proporción durante el tiempo de vigencia del contrato.

#### 4.- Fórmula propuesta para la actualización de precios.

Para la explotación del servicio público, el licitador propondrá unos coeficientes para la actualización de las tarifas sobre la base de los siguientes criterios.

$E_t$  = Precio Kw/hora<sub>0</sub> de la tarifa último recurso correspondiente al momento de la revisión.

$M_t$  = Salario mínimo interprofesional en el momento de la revisión.

$S_t$  = Factor del precio de la prima de las pólizas de seguro a que viene obligado el concesionario según coberturas mínimas descritas el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en el momento de la revisión.

$E_0$  = Precio Kw/hora de aplicación a la tarifa último recurso o la que legalmente la sustituya correspondiente a la presentación de ofertas.

$M_0$  = Salario mínimo interprofesional en el momento de adjudicación del contrato.

$S_0$  = Factor del precio de la prima de las pólizas de seguro a que viene obligado el concesionario según coberturas mínimas descritas el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en el momento de la adjudicación.

a = coeficiente de ponderación del precio de la electricidad.

b = coeficiente de ponderación de mano de obra.

c = coeficiente de ponderación de la prima de la póliza de seguro.

Los coeficientes a, b, y c serán los ofertados por los licitadores de tal forma que:

$$a, b, y c \geq 0,15 \text{ y a su vez } a, b, y c \leq 0,60 \text{ y } a+b+c=1$$

En la expresión polinómica  $C_t$ , los valores reales de los coeficientes de ponderación serán ofertados por los licitadores.

A los efectos de valorar los coeficientes ofertados por cada licitador, se tendrá en cuenta que el subíndice (o) indica que se trata de valores base, esto es, de valores de los parámetros que sirven de base a la revisión, tratándose de valores vigentes al momento de la adjudicación del contrato. El subíndice (t) indica que se trata de valores finales, es decir, de los valores correspondientes al momento considerado o momento de la revisión.

Los valores asignados en este pliego, que deberán considerar los licitadores serán los siguientes a efectos exclusivos de la ponderación asignada por la fórmula de revisión de costes de explotación, y a los meros efectos de valorar la oferta de la fórmula de revisión:

$$E_t/E_0=1,03$$

$$M_t/M_0= 1,02$$

$$S_t / S_0 = 1,05$$

La revisión de las tarifas se hará aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Coste unitario}_{t+1} = C_t * \text{Coste unitario}_0$$

Coste unitario<sub>t+1</sub>= Coste unitario revisado  
C<sub>t</sub>= Resultado de la expresión polinómica C<sub>t</sub>  
Coste unitario<sub>0</sub>= Coste unitario ofertado

En cualquier caso, la entrada en vigor del coste unitario así revisado deberá contar con la aprobación, previa y vinculante, del órgano de contratación.

**Se establecerá como límite asintótico o valor máximo de la revisión al alza o a la baja del precio de un 2% al alza o a la baja del periodo de revisión considerado.**

La fórmula de revisión aplicable, será invariable durante la vigencia del contrato y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de adjudicación del contrato, siempre que la adjudicación se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la adjudicación se produce con posterioridad.

5.- Componentes del coste cuyo precio haya experimentado variaciones significativas.

Atendiendo a la elección de factores que se han determinado para el cálculo y con el objeto de determinar la variabilidad de su precio en el tiempo, a continuación se detalla la evolución del precio de la salarios, energía, y primas de seguros, así como las causas que provocan dicha variabilidad:

### **SALARIOS**

Dada la estructura de costes propuesta en el apartado 3 del presente informe, se comprueba que los costes de personal y servicios exteriores relacionados con prestaciones de servicio de carácter presencial, suponen la principal partida de gasto que el adjudicatario del servicio público en licitación deberá asumir. Por tanto, es preciso que una adecuada actualización del régimen tarifario deba recoger este concepto en su cálculo.

Desde el inicio de la crisis económica a finales de 2007, se ha producido una importante moderación salarial, tanto en salarios pactados en los convenios colectivos como salarios brutos percibidos por los trabajadores. A partir de 2010, los salarios aumentaron menos que la inflación y, por tanto se produjo un abaratamiento de los costes laborales.

A la vista de los últimos informes de sindicatos, tales como UGT y CCOO, en los que se cita la incipiente recuperación económica como acicate para requerir incrementos salariales y a lo que se suma una evolución negativa del denominado “Fondo para las pensiones” que puede repercutir en las cotizaciones a los que tendrán que hacer frente los empleadores, la evolución del coste salarial en el estado español parece que invertirá la tendencia negativa de los últimos años.

En la siguiente figura comprobamos que la evolución de los costes laborales (costes salariales + otros costes) ha seguido una tendencia principalmente negativa con época de repunte.



\* Fuente INE/Encuesta trimestral de coste laboral.

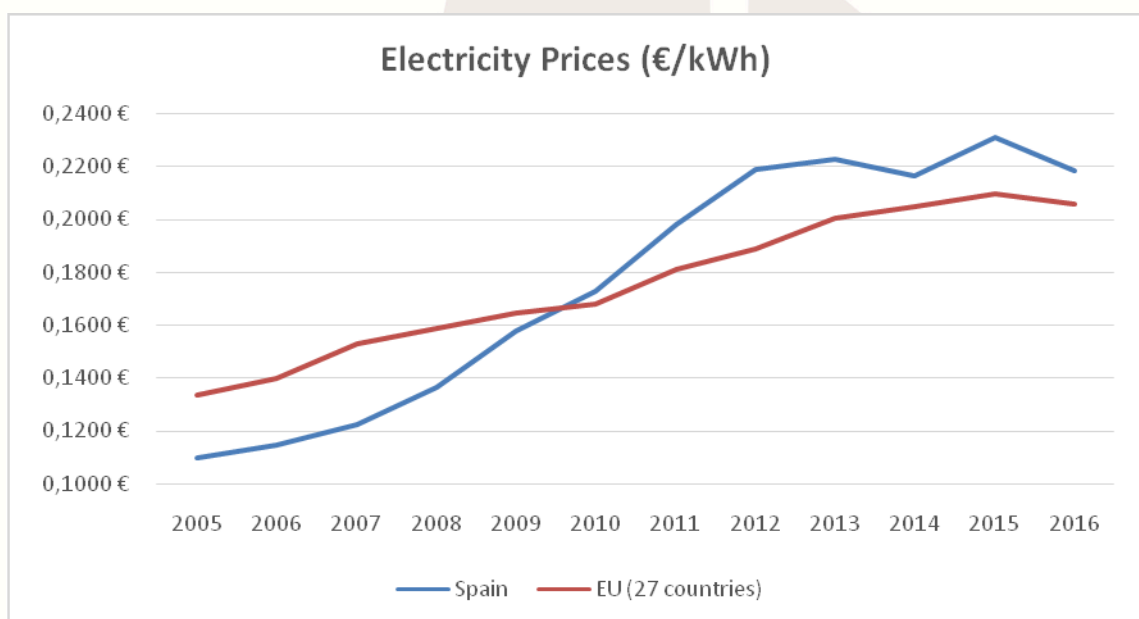
## ENERGÍA

Aunque la proporción de los costes de la electricidad no suponga de forma directa unos costes económicos tan elevados con relación a los costes laborales, su correlación con un gran número de costes como los combustibles, el suministro de agua y de productos químicos es de signo positivo. Esta relación está determinada a la importancia que para muchos precios suministros estarán sujetos a la evolución del petróleo.

En ejercicios anteriores se han producido incrementos considerables en el precio por kWh de la energía de consumidores y empresas en España, manteniéndose estos por encima de la media de europea. En los dos últimos ejercicios se había producido un efecto inverso, dando un respiro a la competitividad de las empresas españolas. Sin embargo, 2017 comenzó con máximos históricos en el precio de la energía debido, entre otras cuestiones, a la escasez de lluvias que ha impedido una mayor contribución de energías hidráulicas y otras relacionadas.

A pesar de situaciones coyunturales aisladas, el cada vez mayor peso de las renovables en el mix eléctrico hace pensar a una parte de los expertos en reducciones de precios en el medio-largo plazo. Por el contrario, el bajo precio del petróleo debido a la situación de debilidad de la economía mundial, hace que otros se inclinen por que el precio de la energía sufrirá fuertes incrementos en el momento en el que las perspectivas económicas mejoren de forma global. En definitiva, nos encontramos en un momento de incertidumbre en cuanto a la posible evolución de este importante factor productivo.

Por todo ello, se hace evidente que la energía eléctrica debe considerarse un factor crucial en el desarrollo de un negocio en la actualidad y la importancia de la evolución de los costes derivados impacta de forma relevante en la actividad económica.





## **PRIMAS DE SEGUROS**

Los seguros se han convertido en un pieza indispensable para el sostenimiento de las estructuras empresariales debido a la multitud de causas que pueden hacer desestabilizar el funcionamiento normal de determinados proyectos económicos. Sin este producto financiero, podrían desaparecer con un siniestro o procedimiento judicial.

Uno de los principales costes en esta materia, lo supone el Seguro de Responsabilidad Civil obligatorio para la actividad de muchos negocios. En multitud de ocasiones las empresas se ven obligadas a responder por las actuaciones de sus empleados o por gestiones empresariales que provocan daños en terceros. Negocios de alta rotación de clientes, muchos de ellos menores de edad y con actividad física están expuestos a situaciones de riesgo incluso con la mejor gestión en materia de seguridad y salud. Por tanto, en el caso concreto del proyecto de explotación de piscina municipal, supone un coste altamente necesario y obligatorio para la realización de la actividad.

Al igual que el precio de la electricidad poseía alta correlación con otros suministros, la evolución del precio de los seguros posee una correlación positiva con otros servicios, especialmente financieros y profesionales.

6.- Cumplimiento de las condiciones de eficiencia económica y buena gestión empresarial.

El cumplimiento de las condiciones de eficiencia económica viene determinado por los requisitos establecidos en el PPT del presente proyecto de explotación, siendo que queda valorado en el diseño, un consumo energético eficiente y limitado, así como la utilización de energías renovables (solar, eólica, biomasa, hidráulica, geotérmica, etc.) paradicho consumo energético de la Instalación deportiva (p.e.: instalación de colectores solares para acumulación de agua caliente sanitaria, agua caliente para los vasos, agua caliente para calefacción por suelo radiante en playas de los vasos de piscina y en vestuarios; calderas de producción de agua caliente y calefacción por biomasa, etc.).

De igual forma, se contempla la necesidad de un uso racional del agua reduciendo su consumo mediante los medios y soluciones técnicas necesarias y que deberán ser recogidas en el proyecto ofertado.

Todo ello será revisado trimestralmente en el informe de comprobación

de calidad descrito en el apartado 31.2 del PCAP del presente expediente de contratación.

7.- Medidas adoptadas por el prestador del servicio, como el cambio de suministrador o la contratación de instrumentos de cobertura del riesgo, para minimizar el impacto sobre los costes, o las razones por las que no se ha tomado ninguna.

En el presente proyecto no se han tomado medidas adicionales para minimizar el impacto de las subidas de los costes más allá del límite al incremento del 2 % por período de revisión establecido en el PCAP, así como la limitación de subvención al mantenimiento de la actividad en el importe de 100.000,00 .- euros condicionados a la obtención de pérdidas procedentes de las actividades de explotación.

A la valoración de este técnico, son medidas suficientes que promueven la búsqueda de la eficiencia económica del adjudicatario, que en caso de sufrir variaciones en su cuenta de gastos, deberá buscar vías alternativas para su solución o se enfrentará a la disminución del beneficio industrial obtenido.

8.- Impacto estimado sobre el valor íntegro de la actividad.

Costes Laborales:

Para la vigencia del contrato se estima un impacto sobre el valor íntegro del contrato:

COSTE ANUAL	ESTIMACIÓN DE AUMENTO DE COSTE ANUAL	COSTE ECONÓMICO DURANTE LA VIDA DEL CONTRATO	IMPACTO ESTIMADO SOBRE EL VALOR ÍNTEGRO DEL CONTRATO
226.701,14	1 %	6.232.739,67	36,85%

Costes Energía:

Para la vigencia del contrato se estima un impacto sobre el valor íntegro del contrato:

COSTE ANUAL	ESTIMACIÓN DE AUMENTO DE COSTE ANUAL	COSTE ECONÓMICO DURANTE LA VIDA DEL CONTRATO	IMPACTO ESTIMADO SOBRE EL VALOR ÍNTEGRO DEL CONTRATO
27.000,00	1 %	742.316,39	4,39%

Costes Primas de Seguros:

Para la vigencia del contrato se estima un impacto sobre el valor íntegro del contrato:

COSTE ANUAL	ESTIMACIÓN DE AUMENTO DE COSTE ANUAL	COSTE ECONÓMICO DURANTE LA VIDA DEL CONTRATO	IMPACTO ESTIMADO SOBRE EL VALOR ÍNTEGRO DEL CONTRATO
4.300,00	1 %	118.220,76	0,70%

De todo ello informo en adecuación a lo dispuesto en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, para su inclusión el expediente de contratación relacionado.

En Pájara, a 19 de julio de 2017.

El Técnico de Gestión  
adscrito a los Servicios Económicos Municipales

Fdo.: David Pérez Martín.