



Memoria justificativa de la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios del contrato de concesión del Aparcamiento del hospital Gran Montecelo

Fecha: 30 de septiembre de 2024

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	1
2	PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE COSTES	3
3	PROPUESTA DE FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS.....	12

1 INTRODUCCIÓN

La presente memoria constituye la justificación de la estructura de costes propuesta en el contrato de concesión del Aparcamiento del Hospital Gran Montecelo, en Pontevedra, y se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 9 del Real Decreto 55/2017, por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española.

El citado artículo indica que en los contratos distintos a los de obra o de suministro de armamento y equipamiento de las Administraciones públicas, por importe 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.

El hospital Montecelo es objeto actualmente de una actuación de remodelación y ampliación muy ambiciosa, con la intención de dotar al distrito de Pontevedra y El Salnés de un hospital de referencia que dé respuesta a las nuevas infraestructuras sanitarias, conforme a los principios de una correcta planificación sanitaria, con un modelo de centro sanitario que dé respuesta integral a las necesidades de atención especializada en su zona, y que sea sostenible, ecológico y humanizado, respetuoso con el medio ambiente, que tenga en cuenta las innovaciones tecnológicas en el sector sanitario y que aproveche la sinergia de su localización anexa al hospital actual.

Esta ampliación de los servicios asistenciales respecto a los actuales conlleva un incremento de la demanda de acceso al complejo hospitalario. Parte de dicha demanda se cubrirá mediante vehículo privado, lo que implica la necesidad de disponer de un número de plazas de aparcamiento suficiente para garantizar la prestación correcta del servicio.

Para la construcción y explotación del citado aparcamiento se ha seleccionado la modalidad de contrato de concesión de obras, tal y como se recoge en el Estudio de Viabilidad del Aparcamiento del Hospital Gran Montecelo. Dicho Estudio de Viabilidad recoge los aspectos exigidos por el artículo 247 de la Ley de Contratos del Sector Público, incluyendo la finalidad y justificación de las obras, la justificación de la utilización del contrato de concesión de obras, las previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras, la justificación de la solución elegida, el análisis de los riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras, el análisis del coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta, el cálculo del valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean necesarios para valorar la tasa de descuento, y el análisis de la existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la

Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.

A partir de los resultados obtenidos en el análisis financiero desarrollado en el Estudio de Viabilidad, se desarrolla la presente memoria justificativa de la revisión de precios del contrato, que incluye los siguientes aspectos:

- Justificación de la propuesta de estructura de costes
- Justificación de la propuesta de fórmula de revisión de precios

2 PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE COSTES

El RD 55/2017 establece la necesidad de aprobación de la estructura de costes del contrato por parte del órgano de contratación, como paso previo a la tramitación del sistema de revisión periódica y predeterminada de las tarifas del contrato.

Los pasos a seguir en la tramitación de la aprobación de la estructura de costes se relacionan en el apartado 7 del artículo 9 del citado RD:

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

En cumplimiento de lo anterior, la Axencia Galega de Infraestruturas solicitó el 5 de agosto de 2024 su estructura de costes a siete reconocidas empresas del sector de los aparcamientos, todas ellas con amplia experiencia en la gestión de contratos de conservación y explotación de aparcamientos, que operan a nivel nacional y con implantación en Galicia. Los operadores consultados fueron:

- Apaga SAU
- Promoparc Aparcamientos SL
- Interparking Hispania SA
- Aljamil SL
- Saba Aparcamientos SA

- SA de Obras y Servicios, Copasa
- Welgood Technologies SL

Se solicitó información relativa a la estructura de costes de explotación sin tener en cuenta la amortización de la inversión en el aparcamiento. Se procedió de esta manera para tener en consideración que, si bien la estructura de costes de explotación puede guardar una cierta similitud, la estructura de costes de explotación considerando la amortización (porcentaje sobre el valor de la actividad) varía necesariamente en función de la envergadura de la inversión asociada.

En el siguiente cuadro se muestran los valores correspondientes a la estructura de costes de explotación del estudio económico que incluye el estudio de viabilidad, así como el resultado de la estructura de costes correspondiente a todo el período concesional teniendo en cuenta, a parte de los costes de explotación, los costes totales de amortización, gastos financieros y beneficio:

Concepto		Importe anual	% costes explotación	Importe período concesional	% sobre el valor de la actividad
Costes de explotación	Personal	147.621	24,12%	5.008.875	13,33%
	Servicios exteriores (Seguridad y vigilancia, conservación, limpieza)	152.909	24,99%	5.188.290	13,81%
	Compras y aprovisionamientos	16.692	2,73%	566.358	1,51%
	Suministros (agua, luz)	84.878	13,87%	2.879.951	7,66%
	Puntos de carga de vehículos (luz)	25.875	4,23%	1.852.200	4,93%
	Seguros	30.759	5,03%	1.043.657	2,78%
	Tributos	107.845	17,62%	3.659.233	9,74%
	Gastos generales	45.326	7,41%	1.615.885	4,30%
Amortización, gastos financieros y beneficio		-	-	15.766.873	41,95%
Total		611.905	100%	37.581.323	100%

Se ha recibido respuesta de cuatro de los operadores: Apaga SAU, Aljamil SL, Saba Aparcamientos SA y SA de Obras y Servicios Copasa. En la siguiente tabla se muestran las estructuras de costes recibidas agrupadas por intervalos de mínimo y máximo, así como su valor promedio:

Concepto	Intervalo	Promedio
Personal propio	5,33% - 55,98 %	31,33%
Seguridad y vigilancia	0,50 % - 49,17 %	22,53%
Conservación	5,80 % - 8,20 %	6,90%
Limpieza	3,30% - 12,29 %	7,19%
Compras y aprovisionamientos	0,30% - 4,74 %	2,04%
Suministro eléctrico	4,22% - 11,53 %	8,29%
Suministro de agua	0,40% - 0,78 %	0,60%
Seguros	1,02 % - 6,34 %	2,87%
Aplicaciones informáticas (software gestión ...)	0,00% - 4,74 %	2,21%
Otros gastos directos (IAE, IBI, Consumibles, otros)	5,80 % - 24,40 %	16,05%

Hay que señalar que la estructura de costes de la conservación y explotación de un aparcamiento depende en cierta medida de las circunstancias particulares del contrato. En particular, si bien numerosas partidas de costes se presentan de forma reiterada como personal, energía eléctrica, conservación y aprovisionamientos, los pesos sobre el conjunto de la estructura de costes varían de un contrato a otro dependiendo de las particularidades del contrato.

Por ejemplo, la partida “personal propio” varía de forma significativa porque algunos operadores llevan a cabo el grueso de la vigilancia con medios propios y otros la tienen contratada a empresas externas. La suma de costes de personal más costes de “seguridad y vigilancia”, no obstante, se encuentra en niveles similares

En el siguiente cuadro figura la información de los costes del aparcamiento del hospital Gran Montecelo desglosada según los conceptos de costes de las respuestas recibidas de los operadores para poder comparar la información:

Concepto	Importe	% Total costes de explotación
Personal propio	147.621	24,12%
Seguridad y vigilancia	51.447	8,41%
Conservación	49.782	8,14%
Limpieza	51.681	8,45%
Compras y aprovisionamientos	16.692	2,73%
Suministro eléctrico	109.841	17,95%
Suministro de agua	912	0,15%
Seguros	30.759	5,03%
Aplicaciones informáticas (software gestión)	0	0,00%
Otros gastos directos (IAE, IBI, Consumibles, otros)	153.171	25,03%
TOTAL	611.905	100,00%

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la comparativa entre los costes aportados por los operadores económicos y los costes del aparcamiento del Hospital Gran Montecelo sería la que aparece en la siguiente tabla:

Concepto	Intervalo	Promedio	Montecelo
Personal propio	5,33% - 55,98 %	31,33%	24,12%
Seguridad y vigilancia	0,50 % - 49,17 %	22,53%	8,41%
Conservación	5,80 % - 8,20 %	6,90%	8,14%
Limpieza	3,30 % - 12,29 %	7,19%	8,45%
Compras y aprovisionamientos	0,30 % - 4,74 %	2,04%	2,73%

Concepto	Intervalo	Promedio	Montecelo
Suministro eléctrico	4,22 % - 11,53 %	8,29%	17,95%
Suministro de agua	0,40 % - 0,78 %	0,60%	0,15%
Seguros	1,02 % - 6,34 %	2,87%	5,03%
Aplicaciones informáticas (software gestión ...)	0,00 % - 4,74 %	2,21%	0,00%
Otros gastos directos (IAE, IBI, Consumibles, otros)	5,80 % - 24,40 %	16,05%	25,03%
TOTAL		99,99%	100,00%

En la tabla anterior se puede apreciar lo siguiente:

- Existen importantes diferencias entre los valores aportados por los distintos operadores para cada partida, debido a las características diferentes de cada aparcamiento.
- La partida “Personal propio” varía de forma significativa entre los distintos operadores. Aparentemente algunos operadores llevan a cabo el grueso de la vigilancia con medios propios, y otros la tienen contratada a empresas externas. La suma de costes de personal más costes de vigilancia, no obstante, se encuentra en niveles similares.
- La partida “Suministro eléctrico” es significativamente superior en el aparcamiento de Montecelo que en el resto de datos aportados por los operadores, debido a la inclusión en el aparcamiento de Montecelo de 23 plazas de recarga de vehículos eléctricos, que incrementan el consumo por encima del que se debe simplemente a la iluminación y ventilación.
- En el cálculo del aparcamiento de Montecelo el coste de mantenimiento de aplicaciones informáticas se ha incluido dentro de los gastos generales.

Las diferencias justificadas entre los valores propios del aparcamiento de Montecelo y los de los operadores consultados, así como la propia falta de uniformidad entre los valores proporcionados por los operadores, hacen necesario considerar como estructura de costes más apropiada para el contrato la utilizada en el Plan Económico Financiero recogido en el Estudio de Viabilidad, toda vez que no se aparta de forma significativa de los valores promedio proporcionados por los operadores consultados.

En los cálculos anteriores solo se han considerado los costes de explotación parciales frente al total de costes de explotación, sin tener en cuenta las amortizaciones, que no son revisables. La estructura de costes concreta se calcula a partir de la repercusión de los costes sobre el valor de la actividad, entendida esta como el volumen de ingresos esperado en el contrato.

Las cifras consideradas, disponibles a partir del estudio económico que incluye el Estudio de Viabilidad, son las siguientes:

Concepto	% sobre el valor de la actividad
Personal	13,33 %
Seguridad	4,64 %
Limpieza	4,67 %
Conservación	4,49 %
Compras y aprovisionamientos	1,51 %
Suministro eléctrico y coste luz puntos de recarga	12,51 %
Suministro agua	0,08 %
Seguros	2,78 %
Impuestos	9,74 %
Gastos generales	4,30 %
Amortizaciones, financieros y beneficio	41,95%
Total	100,00 %

El RD 55/2017 establece una limitación a los costes que pueden ser objeto de revisión. Los requisitos que deben cumplir son:

- En virtud del principio de eficiencia y buena gestión empresarial, solo deben trasladarse a precios las variaciones de costes que hubiesen sido asumidos por una empresa eficiente y bien gestionada

- Debe justificarse el carácter recurrente de la variación de los distintos componentes de costes a considerar en la fórmula de revisión de precios
- Deben ser costes indispensables para la realización de la actividad, entendiendo como indispensables como aquellos costes de los que no sea posible prescindir sin afectar negativamente al correcto desarrollo de la actividad o al pleno cumplimiento de las obligaciones asumidas
- Deben ser costes significativos, entendiendo como tales los que superen el 1% del valor íntegro de la actividad
- Las variaciones de los costes no pueden estar sometidas al control del operador económico
- La mano de obra se puede incluir como coste, siempre que sea significativo, y con la limitación de que el incremento no podrá ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.
- No se pueden incluir costes financieros, amortizaciones, gastos generales o de estructura, ni beneficio industrial.

Si analizamos la estructura de costes respecto a estos criterios, observamos lo siguiente:

Principios recogidos por el RD 55/2017	Personal	Seguridad	Conservación	Limpieza	Compras y aprovisionamientos	Suministro eléctrico	Suministro agua	Seguros	Impuestos	Gastos generales	Amortizaciones, financieros y beneficio
Principio de eficiencia y buena gestión empresarial											
Carácter recurrente de la variación											
Costes indispensables para la actividad											
Costes significativos (superiores al 1%)											
Variaciones no sometidas al control del operador económico											
Variación de mano de obra limitada al incremento en sector público											
No se pueden incluir financieros, amortizaciones, gastos generales o de estructura, ni beneficio industrial											
Costes revisables	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO

En base a estas limitaciones, se ha procedido de la siguiente manera:

- Se considera que los costes de mano de obra (representado por los capítulos “Personal”, “Seguridad” y “Limpieza”), de conservación de la infraestructura, de compras y aprovisionamientos, y de suministro eléctrico, son costes relevantes e indispensables para el servicio, cuya evolución depende de circunstancias y factores económicos, políticos y sociales con un alto grado de incertidumbre y fuera del ámbito de influencia de los operadores del sector, por lo que deben ser revisables.
- Se han agrupado los capítulos “Personal”, “Seguridad” y “Limpieza” bajo un único epígrafe “Personal”, ya que se trata de elementos en los que la evolución de su coste depende directamente de la evolución del coste de la mano de obra, y como vemos en las estructuras de coste remitidas por los operadores económicos pueden acometerse con personal propio o externo.
- Se han mantenido adicionalmente los epígrafes “Conservación”, “Compras y aprovisionamientos” (que se ha renombrado como “Materiales”) y “Suministro eléctrico y coste luz puntos de recarga” (que se ha renombrado como “Energía”).
- No se han considerado los epígrafes “Suministro de agua” (por ser inferior al 1%), “Impuestos”, “Seguros”, “Gastos generales” ni “Amortizaciones, gastos financieros y beneficio” por considerar que no son revisables en base a los criterios del RD.

En conclusión, la estructura de costes finalmente propuesta es la siguiente:

Concepto	% sobre el valor de la actividad
Personal	22,64 %
Conservación	4,49 %
Materiales	1,51 %
Energía	12,51 %
Resto de conceptos no revisables	58,85 %

3 PROPUESTA DE FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS

El Real Decreto 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, establece en el artículo 9 lo siguiente:

“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 concurren 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.”*

En el presente apartado se establece la fórmula de revisión de precios propuesta para el contrato, que tendrá vigencia una vez transcurridos dos años desde la formalización del contrato y cuando se haya ejecutado al menos el 20 por ciento de su importe.

El artículo 7 recoge como principio que cada componente de coste incluido en la fórmula de revisión periódica y predeterminada será aproximado por un precio individual o índice específico de precios, que deberá tener la mayor desagregación posible a efectos de reflejar de manera precisa la evolución de dicho componente. Además, deberán ser índices disponibles al público, y preferentemente que excluyan el efecto de las variaciones impositivas.

En base a lo anterior, se propone los siguientes componentes para la fórmula de revisión de precios:

La tarifa en el año t , T_t , se obtiene como la tarifa en el año $t-1$, T_{t-1} , multiplicada por la actualización de tarifa en el año t , K_t .

$$T_t = K_t \times T_{t-1}$$

El valor del coeficiente de actualización de tarifas K_t se calcula como:

$$K_t = p \times P_t + c \times C_t + m \times M_t + e \times E_t + NR$$

Los componentes de la fórmula anterior son:

p: Peso del coste de personal en tanto por uno (0,2264).

P_t : Tasa de variación del salario base establecida en el Convenio Colectivo general de ámbito nacional del sector de aparcamientos y garajes, correspondiente al periodo t de revisión y expresado en tanto por uno. Si dicha variación fuera superior al incremento experimentado por la retribución del personal

al servicio del sector público conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, se tomará este último índice como referencia.

c: Peso del coste de la conservación en tanto por uno (0,0449)

C_t : Tasa de variación del índice de precios CNAE 2009 5221 (actividades anexas al transporte terrestre), publicado por el INE, correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

<https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=59973>

m: Peso del coste de los materiales en tanto por uno (0,0151)

M_t : Tasa de variación del índice nacional de la clase “Materiales para la conservación y la reparación de la vivienda”, publicado por el INE (clase 0431), correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=23714>

e: Peso del coste de la energía en tanto por uno (0,1251)

E_t : Tasa de variación del índice nacional de la clase “Electricidad”, publicado por el INE (clase 0451), correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=23714>

NR: Peso de los costes no revisables en tanto por uno (0,5885).

El apartado 8 del artículo 7 del RD 55/2017 recoge que las fórmulas podrán incluir mecanismos que incentiven el comportamiento eficiente. Entre ellos se recomiendan:

- Emplear un componente que module las revisiones en función de la eficiencia, la productividad o la calidad del producto o servicio
- Emplear un límite a la traslación de la variación de un determinado componente de coste susceptible de revisión, que puede ser concretado como un porcentaje máximo a aplicar sobre la variación de éste
- Emplear un límite a la variación del valor monetario objeto de la revisión periódica. Tal límite podrá definirse bien como un valor monetario o índice en términos absolutos o bien como una tasa de crecimiento máxima.

De los tres mecanismos contemplados, se considera como más adecuado para el contrato que nos ocupa el de limitar la tasa de crecimiento máxima. Se propone que la tasa de crecimiento máxima anual de los precios contemplada (el valor máximo de K_t) sea de 1,03, es decir, un crecimiento máximo de los precios del 3% respecto a los del año anterior.

A Coruña, a 30 de septiembre de 2024

Firmado: Marcos Maderuelo Álvarez

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Nº colegiado 16.470

