



## INFORME SOBRE LA REVISIÓ DE PREUS I ESTRUCTURA DE COSTOS PEL CAIF

### 1. Estructura de costos

Per tal de donar compliment al que estableix el RD 55/2017 de 3 de febrer, que desenvolupa la Llei 2/2015 de 30 de març de desindexació de l'economia espanyola, es va procedir a la petició de la remissió de l'estructura de costos de 8 operadors econòmics del sector per tal de disposar d'aquesta informació per formular la proposta de revisió de preus, que haurà de figurar als corresponents plec de la licitació.

Es va adjuntar a la petició el quadre de costos de referència de l'estudi de viabilitat del projecte, que es va aprovar al Ple municipal del 30 de desembre de 2020. Es va fer la classificació dels components sobre els que es requereix la informació amb l'objectiu d'obtenir una informació homogènia.

L'estructura de costos que es va definir per dur a terme l'activitat del contracte de concessió administrativa i mantenir una qualitat adient del servei per desenvolupar els programes adreçats als usuaris era:

<b>Despeses de personal</b>	<b>58,96%</b>
<b>Assegurances, taxes e impostos</b>	<b>1,20%</b>
<b>ALTRES COSTOS</b>	<b>23,30%</b>
Subministres	15,12%
Manteniment instal·lacions	7,43%
Vestuari personal	0,17%
Aplicacions informàtiques	0,58%
<b>Amortitzacions (maquinària, instal·lacions, altres)</b>	<b>16,54%</b>
<b>Costos Directes</b>	<b>100,00%</b>

Destacar que la partida més important es la corresponent a les despeses de personal que inclou tots els conceptes en funció del que estableix el "Conveni Col·lectiu de les empreses i entitats privades que gestionen equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure de Catalunya (codi 79001905012002)".

Les despeses relatives al subministrament (aigua, gas, electricitat i productes químics) són les que tenen major pes percentual dins l'apartat d'altres costos. Els subministraments són essencials per el bon desenvolupament de les activitats i en especial per mantenir les condicions de climatització dels espais esportius seguint la normativa referent a les piscines, en el cas dels vasos de les piscines i el volum d'aire de l'edifici.

El manteniment i conservació de les instal·lacions, en partides concretes de manteniment preventiu i correctiu són altres aspectes a considerar en l'estructura de costos d'un contracte de concessió administrativa d'aquestes característiques.

Les amortitzacions corresponen a la inversió realitzada per la construcció del nou Centre Aquàtic i de Fitness, l'amortització de l'edifici i de les instal·lacions.

Es va obtenir resposta de 4 operadors dins el termini sol·licitat, i per tal de poder disposar de la resposta del cinquè operador, es va demanar de nou la informació dels operadors dels que no s'havia rebut resposta.

Les estructures de costos presentades pels operadors són les següents:



	PREVISSIÓ ESTUDI VIABILITA	SPORT ASSITANCE	CN ATLÈTIC BARCELONETA	ICE BCN	EUROFITNESS	EBONE	MITJANA OPERADORS
<b>DESPESES DE PERSONAL</b>	<b>58,96%</b>	<b>51,56%</b>	<b>43,18%</b>	<b>63,12%</b>	<b>53,57%</b>	<b>57,77%</b>	<b>56,51%</b>
<b>ASSEGURANCES, TAXES E IMPOSTOS</b>	<b>1,20%</b>	<b>0,55%</b>	<b>12,32%</b>	<b>3,22%</b>	<b>0,86%</b>	<b>1,44%</b>	<b>1,52%</b>
<b>ALTRES COSTOS</b>	<b>23,20%</b>	<b>22,94%</b>	<b>25,90%</b>	<b>22,96%</b>	<b>34,75%</b>	<b>26,00%</b>	<b>30,31%</b>
SUBMINISTRAMENTS	15,12%	18,89%	14,95%	12,90%	13,16%	17,77%	15,68%
MANTENIMENT INSTAL·LACIONS	7,43%	3,10%	2,37%	5,60%	19,80%	7,33%	8,96%
VESTUARI PERSONAL	0,17%	0,29%	0,92%		0,42%	0,21%	0,31%
APLICACIONS INFORMÀTIQUES	0,58%	0,66%	0,70%		1,37%	0,69%	0,91%
ALTRES CONCEPTES			6,96%	4,46%			4,46%
<b>AMORTITZACIONS (OBRA, MAQUINÀRIA, INSTAL·LACIONS,...)</b>	<b>16,54%</b>	<b>24,94%</b>	<b>18,60%</b>	<b>10,70%</b>	<b>10,83%</b>	<b>14,78%</b>	<b>15,31%</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTES</b>	<b>99,90%</b>	<b>99,99%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,01%</b>	<b>99,99%</b>	<b>100,00%</b>

Un cop realitzades les consultes, i vist que les magnituds no varien substancialment es proposa mantenir l'estructura de costos de l'estudi de viabilitat del projecte, que va ser aprovada al Ple municipal del 30 de desembre de 2020.

Derivat del quadre, i del desglossament dels subministraments que representen un 15,12% (electricitat 7,41%, gas 4.28%, aigua 1.90%, telèfon 0.54% i productes químics 0.99%), es consideren revisables els següents conceptes, en pesos en tant per u, de corresponents a l'estructura de despeses de l'activitat:

A Despeses de personal, amb un pes del 0.5896

B Subministraments energia, 0.0741

C Subministrament gas, 0.0428

D Subministrament aigua, 0.0190

E Components no revisables 0.2744

Tenint un pes les despeses revisables d'un 0.7256 i la part de despeses no revisables de 0.2744

Quadre de costos revisables i no revisables:

	Revisable	No revisable
Despeses de personal	58,96%	58,96%
Assegurances, taxes e impostos	1,20%	1,20%
Subministraments		
Aigua	1,90%	1,90%
Gas	4,28%	4,28%
Electricitat	7,41%	7,41%
Telèfon	0,54%	0,54%
Productes químics	0,99%	0,99%
Manteniment d'instal·lacions	7,43%	7,43%
Vestuari personal	0,17%	0,17%
Aplicacions informàtiques	0,58%	0,58%
Amortitzacions (maquinària, instal·lacions, altres...)	16,54%	16,54%
	100,00%	72,56%
		27,44%

## 2. Revisió de preus

Pel que fa a la revisió de preus, s'estableix el següent:

La revisió de preus es produirà una vegada transcorreguts els dos primers anys des de l'inici de l'explotació de l'obra per part del concessionari i s'hagi executat al menys el 20 per cent del seu import.

La recuperació de la inversió es superior a cinc anys, tal i com reflecteix el flux de caixa segons l'article 10 del RD 55/2017 de 3 de febrer pel qual es desenvolupa la llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.

Els costos a incorporar a la fórmula de revisió de preus compleixen l'article 3 de Reial Decret 55/2017, que observa el principi de referenciació a costos, segons el qual la revisió del preu



que remunera una activitat reflectirà l'evolució dels costos incorreguts per realitzar aquesta activitat, corresponen amb les despeses de personal i els subministraments.

La fórmula proposada per a la revisió del contracte, després de rebre les respostes dels operadors de mercat, és:

$$P_t = P_0 * K_t$$

Per determinar K, s'ha establert la següent fórmula:

$$K_t = A * (1 + I_p / 100) + B * (I_{\text{energia } t} / I_{\text{energia } t-1}) + C * (I_{\text{gas } t} / I_{\text{gas } t-1}) + D * (I_{\text{aigua } t} / I_{\text{aigua } t-1}) + E$$

essent:

P<sub>0</sub> = Preu a revisar

P<sub>t</sub> = Nou preu a calcular de en el temps t

K = Factor de revisió de preus en temps t

A = Component de personal = 0.5896

B = Component de subministrament energia = 0.0741

C = Component de subministrament gas = 0.0428

D = Component de subministrament aigua = 0.0190

E = Components no revisables (assegurances, taxes e impostos, manteniment instal·lacions, vestuari personal, aplicacions informàtiques entre d'altres) = 0.2744

I<sub>p</sub> = increment experimentat al conveni el "Conveni Col·lectiu de les empreses i entitats privades que gestionen equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure de Catalunya (codi 79001905012002)", amb el límit de la retribució del personal al servei del sector públic establerta a la llei de pressupostos general de l'estat

I<sub>energia</sub> = Índex de preus de l'energia segons INE en temps t,

<https://www.ine.es/consul/serie.do?d=true&s=19-10253&c=2&nult=15>

I<sub>gas</sub> = Índex de preus de gas segons INE en temps t,

<https://www.ine.es/consul/serie.do?d=true&s=23-2143&c=2&nult=15>

I<sub>aigua</sub> = Índex de preus de l'aigua segons INE en temps t

<https://www.ine.es/consul/serie.do?d=true&s=18-206747&c=2&nult=15>

No es consideren revisables en cap cas els costos associats a les amortitzacions, els costos financers, les despeses generals o d'estructura ni el benefici industrial.

Reus, a data de signatura del document.

Jordi Bros Ribes  
Director general d'instal·lacions i activitats

Luis Alberto Rodríguez Merayo  
Gerent Apoderat Reus Esport i Lleure SA