



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE COSTES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO DE CAFETERÍA Y ASEOS UBICADOS EN EL ÁMBITO PS-5 DEL PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN DEL CAMPUS CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO DEL MAR EN TERRENOS DE LA ETEA , CONCELLO DE VIGO

PROPUESTA ESTRUCTRA DE COSTES Y FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS

OCTUBRE 2025

INDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	2
2	PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE COSTES	3
3	PROPUESTA DE FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS.....	8

1 INTRODUCCIÓN

La presente memoria constituye la justificación de la estructura de costes propuesta en el contrato para la Implantación de un establecimiento de cafetería y aseos ubicados en el ámbito PS-5 del Plan Sectorial de Ordenación del Campus científico-tecnológico del mar en terrenos de la ETEA en el concello de Vigo. 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 inferior a cinco millones de euros, el órgano de contratación elaborará una propuesta de estructura de costes de la actividad.

La Xunta de Galicia, consciente del carácter estratégico para Galicia y del interés público y utilidad social de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones, promueve la materialización de las iniciativas para la implantación del Campus Científico - Tecnológico dedicado a la investigación, el desarrollo tecnológico y la innovación en el ámbito marino, y de los usos complementarios sociales, asistenciales, culturales y deportivos, abiertos a la ciudadanía.

Los diversos sectores en los que se divide el Plan Sectorial están en distintas fases de desarrollo, previéndose un incremento significativo de usuarios a medida que avance el desarrollo de las actuaciones en los próximos años.

Se considera oportuno disponer en el ámbito de servicios de hostelería para los usuarios, para lo que se dispone del edificio de la antigua panadería en el ámbito del PS5, actualmente en desuso.

Para la puesta en servicio y explotación del establecimiento de hostelería se promueve un contrato de concesión de obra.

Las actuaciones a desarrollar incluyen las obras necesarias para la habilitación del antiguo edificio de panadería como local de hostelería, incluyendo los espacios interiores (cafetería, comedor, aseos, vestuarios, cocina y almacén) y exteriores (terraza exterior cubierta, acondicionamiento exterior y accesos al local).

Para la construcción y explotación del citado servicio de hostelería se ha seleccionado la modalidad de contrato de concesión de obras, tal y como se recoge en el Estudio de Viabilidad económico-financiera de la implantación del establecimiento (junio 2025).

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 8 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: Solicitará a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes. El órgano de contratación elaborará una propuesta de estructura de costes de actividad. Para ello utilizará, siempre que sea posible, la información de las respuestas que reciba. La propuesta de estructura de costes será sometida a un trámite de información pública por un plazo de 20 días, con carácter previo a la aprobación de los pliegos.

...

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

En cumplimiento de lo anterior, la Axencia Galega de Infraestruturas solicitó el 30 de julio de 2025 su estructura de costes a 5 operadores económicos del sector de la hostelería de similares características a los del estudio. Los operadores fueron:

- Administración Playas, S.L.
- Aramark Servicio de Catering, S.L.U
- José Carlos Neira Fernández
- Sunset Vibes, S.L.
- Tribuna Vigo 2020, S.L.

Se solicitó información relativa a la estructura de costes de explotación sin tener en cuenta la amortización de la inversión en el establecimiento de cafetería. 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	% s/costes explotación	Importe periodo concesional	% s/ valor actividad
COSTES EXPLOTACION	402.223,58 €		9.185.810,08 €	
Personal	178.618,03 €	44,4%	4.079.735,62 €	41,55%
Compras y aprovisionamientos	158.805,55 €	39,5%	3.627.207,53 €	36,94%
Suministros	9.000,00 €	2,2%	205.565,03 €	2,09%
Servicios exteriores	34.000,00 €	8,5%	776.578,99 €	7,91%
Seguros	1.500,00 €	0,4%	34.260,84 €	0,35%
Canon explotación	1.000,00 €	0,2%	21.639,29 €	0,22%
Gastos generales	19.300,00 €	4,8%	440.822,78 €	4,49%
FINANCIACION, AMORTIZACION Y BENEFICIO			621.590,20 €	6,33%

Se ha recibido respuesta de unos de los operadores: José Carlos Neira Fernández. En la siguiente tabla se muestra la estructura de costes recibida:

GASTOS	% respecto a gastos totales
Personal	35 %
Compras y aprovisionamientos	50 %
Suministros	6 %
Conservación	3 %
Otros gastos directos	6 %
TOTAL	100%

En el siguiente cuadro figura la información de los costes del establecimiento hostelero de la ETEA desglosada según los conceptos de costes de la respuesta recibida de los operadores para poder comparar la información:

GASTO	% s/gastos totales
Personal (P)	41,55 %
Compras y aprovisionamientos (A)	36,94 %
Energía (E) - Luz	1,81 %
Menaje (M)	4,19 %
Conservación (C)	3,72 %
Resto no revisables	11,78 %
TOTAL	100%

Teniendo en cuenta lo anterior, la comparativa entre los costes aportados por los operadores económicos y los costes del establecimiento hostelero de la ETEA sería la que se muestra en la siguiente tabla:

GASTO	Recibido (% s/gastos totales)	EEF (% s/gastos totales)
Personal (P)	35 %	41,55 %
Compras y aprovisionamientos (A)	50 %	36,94 %
Energía (E) - Luz	6 %	1,81 %
Menaje (M)	-	4,19 %
Conservación (C)	3 %	3,72 %
Resto no revisables	6 %	11,78 %
TOTAL		100%

Ante la respuesta recibida por parte de los operadores, se considera como estructura de costes más apropiada para el contrato la utilizada en el Plan Económico Financiero recogido en el Estudio de Viabilidad, dado que no se desvía de manera significativa de los valores de la información recibida.

En los cálculos anteriores sólo 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 del contrato.

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

CONCEPTO	% s/ valor actividad
COSTES EXPLOTACION	
Personal	41,55%
Compras y aprovisionamientos	36,94%
Suministros	2,09%
Servicios exteriores	7,91%
Seguros	0,35%
Canon explotación	0,22%
Gastos generales	4,49%
FINANCIACION, AMORTIZACION Y BENEFICIO	6,33%

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 de 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, entendiéndose como indispensables 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, entendiéndose 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.

Analizando la estructura de costes respecto a estos criterios, se observa lo siguiente:

CONCEPTO	Costes revisables S/RD 55/2017	OBSERVACIONES
COSTES EXPLOTACION		
Personal	SI	Cumple todos los criterios
Compras y aprovisionamientos	SI	Cumple todos los criterios
Suministros		
Luz	SI	Cumple todos los criterios
Auga	NO	No significativo (<1%)
Servicios exteriores		
Menaxe/ lavandería/ tintorería	SI	Cumple todos los criterios
Conservacion	SI	Cumple todos los criterios
Seguros	NO	No significativo (<1%)
Canon explotación	NO	No significativo (<1%)
Gastos generales	NO	Excluidos
Aire acondicionado		
Teléfono		
Seguridade		
Plan de formación		
Uniformidade		
Publicidade		
Xestoría		
FINANCIACION, AMORTIZACION Y BENEFICIO	NO	Excluidos

En base a lo anterior se propone la siguiente estructura de costes:

CONCEPTO	% s/valor actividad
Personal (P)	41,55 %
Compras y aprovisionamientos (A)	36,94 %
Energía (E) - Luz	1,81 %
Menaje (M)	4,19 %
Conservación (C)	3,72 %
Resto no revisables	11,78 %

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 periodo 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.”*

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.

La suma de ingresos esperados según los resultados mostrados en el Anexo 1 alcanza el 20% al finalizar el año quinto de explotación, por lo que a partir de ese momento procedería la aplicación de la revisión de precios.

En función de los costes revisables analizados en el apartado de la estructura de costes se establece la siguiente propuesta de fórmula de revisión de precios, aplicable a partir del quinto año de explotación a los precios estimados de venta al público así como al canon de explotación:

$P(t) = K(t) \times P(t-1)$, donde:

$P(t)$ = Precio actualizado año t

$P(t-1)$ = Precio en el año t-1

$K(t)$ = Coeficiente de actualización de precios en el año t, que se calcula del siguiente modo:

$K(t) = p \times P(t) + a \times A(t) + e \times E(t) + m \times M(t) + c \times C(t) + NR$, donde:

p = peso del coste de Personal, en tanto por uno (0,4155)

$P(t)$ = Tasa de variación del salario base establecida en el Convenio Colectivo general de ámbito nacional del sector de hostelería, 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.

a = peso del coste de Aprovisionamientos, en tanto por uno (0,3694)

$A(t)$ = Tasa de variación del índice nacional del grupo “01 Alimentos y bebidas no alcohólicas”, publicado por el INE correspondiente al periodo t de revisión y expresado en tanto por uno.

e = peso del coste de la Energía, en tanto por uno (0,0181)

E (t) = Tasa de variación del índice nacional de la clase "0451 Electricidad", publicado por el INE, correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno

m = peso del coste del Menaje, en tanto por uno (0,0419)

E (t) = Tasa de variación del índice nacional de la clase "0540 Cristalería, vajilla y utensilios para el hogar", publicado por el INE, correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno

c = Peso del coste de la conservación en tanto por uno (0,0372)

C (t): Tasa de variación del índice nacional de la clase "0432 Servicios para la conservación y reparación de la vivienda" publicado por el INE, correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

NR = Peso de los costes no revisables, en tanto por uno