

Propuesta de modelo de contrato

de servicios energéticos y mantenimiento en edificios de las Administraciones Públicas

Documento de Trabajo



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE INDUSTRIA, TURISMO
Y COMERCIO

IDA

Instituto para la
Diversificación y
Ahorro de la Energía

Edificios

**Propuesta
de modelo de
contrato**

**de servicios
energéticos
y mantenimiento
en edificios de las
Administraciones
Públicas**

Documento de Trabajo



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE INDUSTRIA, TURISMO
Y COMERCIO

IDA

Instituto para la
Diversificación y
Ahorro de la Energía

TÍTULO DE LA PUBLICACIÓN

Propuesta de modelo de Contrato de Servicios Energéticos y Mantenimiento en Edificios de las Administraciones Públicas

Esta publicación ha sido elaborada con el objetivo de promocionar la eficiencia en el uso final de la energía en los edificios de las Administraciones Públicas y tiene carácter de documento de trabajo, por lo que está sometido a los comentarios de los diferentes sectores implicados.

.....

Esta publicación está incluida en el fondo editorial del IDAE.

Está permitida la reproducción, parcial o total, de la presente publicación, siempre que sea utilizada como modelo para la realización de contratos de Servicios Energéticos. Por el contrario, debe contar con la aprobación por escrito del IDAE, cuando esté destinado a fines editoriales en cualquier soporte impreso o electrónico.

Depósito Legal: M-34343-2007

ISBN: 978-84-96680-14-2

.....

IDAE
Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía
C/ Madera, 8
E-28004-Madrid
comunicacion@idae.es
www.idae.es

Madrid, julio de 2007

Índice

Introducción	5
1 Fundamentación Jurídica	7
2 Pliego de Cláusulas Administrativas	15
3 Pliego de Condiciones Técnicas	43
4 Aplicación de la Prestación P5	57
5 Requisitos previos al lanzamiento del concurso	61

Introducción

En el sector de edificios públicos existe un importante potencial de ahorro de energía que, sin embargo, es difícil de realizar, debido a una serie de barreras que lo dificultan.

Algunas son de tipo administrativo o legal. Así, por ejemplo, en el presupuesto del sector público, la partida destinada a inversión en tecnologías consumidoras de energía es diferente a la destinada al mantenimiento y suministro energético de estos mismos equipos. Esta división, en dos áreas incomunicadas, plantea dificultades a la hora de seleccionar nuevos equipos con criterios de eficiencia energética ya que sólo se considera la inversión económica sin ligarla a la factura energética y de mantenimiento a lo largo de toda la vida útil de la instalación.

Otra barrera es el desconocimiento de las ventajas energéticas, económicas y medioambientales de utilizar tecnologías más eficientes energéticamente frente a las actuales.

Conscientes de estas dificultades, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), nos hemos fijado como objetivo publicar y difundir entre los Ayuntamientos y el resto de las Administraciones Públicas un modelo de contrato de servicios energéticos y mantenimiento integral para las instalaciones térmicas y de iluminación interior de los edificios de titularidad pública.

La particularidad de este contrato, es que, respetando los procedimientos y la normativa de la Administración Pública, permita integrar el mantenimiento y la prestación de servicios energéticos.

El contrato comprende la realización de cinco prestaciones. La primera, denominada “*gestión energética*”, tiene como objetivo la gestión del suministro de combustibles y electricidad, incluyendo el control de calidad, cantidad y uso. La segunda prestación comprende el mantenimiento preventivo de las instalaciones para lograr la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones de todos sus componentes al valor inicial. A esta prestación se añade una garantía total de reparación con sustitución de todos los elementos deteriorados en las instalaciones. En la cuarta el adjudicatario se compromete a realizar las

obras de mejora y renovación de las instalaciones que la Administración titular del edificio especifique al inicio del contrato.

La última prestación, de “*mejora de la eficiencia energética*”, tiene como objetivo promover la mejora de la eficiencia energética mediante la incorporación, mejora o renovación de equipos e instalaciones que la fomenten, así como la incorporación de energías renovables. Dichas incorporaciones pueden ser realizadas por el adjudicatario, bien de forma condicionada, bien incondicionada (en cuyo caso el adjudicatario se obliga a su realización por su cuenta y riesgo).

Estas instalaciones se pretende que sean ejecutadas y financiadas por el adjudicatario mediante los ahorros conseguidos dentro del periodo de vigencia del contrato y que no tengan repercusión económica para la Administración titular del edificio.

Por todas estas razones, es necesario que la duración del contrato sea mayor que la habitual, para permitir que el retorno de la inversión se produzca dentro del periodo de contratación.

Con esto será posible, sin disminuir el confort, reducir el consumo de energía pudiendo, con la energía ahorrada, recuperar el coste de la inversión en un plazo de tiempo razonable, dentro del periodo de vida técnica de la inversión y cubrir los intereses, combinado si es necesario con subvenciones u otros instrumentos como la financiación por terceros.

El trabajo se inicia con una fundamentación jurídica sobre el modelo de contrato más adecuado, dentro de los previstos en el ordenamiento jurídico español, como es el administrativo típico, de carácter mixto, de suministro y servicios y continúa con el desarrollo de un pliego modelo de cláusulas administrativas y otro de condiciones técnicas, a modo de guía, y que deberán ser desarrollados y completados en función de las particularidades de cada administración. Así, este tipo de contrato puede constituir un instrumento eficaz y concreto para estimular el ahorro de energía, en comparación con los modelos de contratación hasta ahora utilizados en los edificios de titularidad pública.

La publicación de este documento se plantea teniendo en cuenta la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos que pretende conseguir a nivel nacional un ahorro anual de energía final superior al 1,0% en el sector público, respecto al consumo de energía final de un año de referencia.

La eficiencia energética es una estrategia válida para solucionar el problema de la escasez de fondos públicos y puede contribuir a disminuir los graves problemas de la energía y el clima. En este sentido, el sector público debe “predicar con el ejemplo” en lo que se refiere a inversiones, mantenimiento y otros gastos en equipos que utilicen energía.

Para finalizar, queremos agradecer la colaboración del sector profesional de mantenimiento a través de la Asociación Española de Empresas de Mantenimiento Integral de Edificios, Infraestructuras e Industrias (AMI) y el asesoramiento legal de D. Alfredo Gallego Anabitarte, Catedrático de Derecho Administrativo, y de D^ª Julia Ortega Bernardo, profesora Asociada de la Universidad Autónoma de Madrid. También al grupo de trabajo de la FEMP, formado por técnicos municipales por sus comentarios. También queremos agradecer la colaboración de un grupo de técnicos responsables de mantenimiento de edificios de la Admón. General, Autonómica y Local, por sus aportaciones y comentarios a este documento.

Nota importante:

Para garantizar el éxito de este tipo de contrato es absolutamente necesario que, tanto en la redacción de los pliegos de condiciones técnicas como de cláusulas administrativas, así como en el seguimiento del cumplimiento del contrato, debe intervenir un responsable técnico cualificado y con experiencia en mantenimiento y gestión técnica de edificios, para que el “cliente” no quede en manos de la empresa adjudicataria durante el número de años de vigencia del mismo.

Fundamentación

Jurídica

1

1

Fundamentación Jurídica

1.1 ANÁLISIS DE LA MODALIDAD CONTRACTUAL MÁS ADECUADA PARA EL CONTRATO DE SUMINISTRO Y GESTIÓN ENERGÉTICA

- 1 El contrato de mantenimiento integral con gestión energética de un edificio de titularidad de una Administración Pública, de carácter territorial, que dicha Administración puede celebrar con una empresa privada, por el que ésta, a cambio de un precio, se obligue a prestar “servicios energéticos”¹, es decir, suministro de energía en determinadas condiciones de calidad, cumpliendo unos niveles de confort y una mejora de la eficiencia energética ha de clasificarse, con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, como un contrato administrativo típico, de carácter mixto, de suministro y servicios.

Se trata de un contrato al que, por estar tipificado en la ley², se le aplica plenamente el régimen administrativo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos, en el que todos ellos encuentran una regulación completa (art. 7 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas —en adelante TRLCAP).

En definitiva, esta calificación, que se deriva de la subsunción de la descrita situación obligacional bajo en los arts. 6, relativo al contrato administrativo mixto, y de los artículos 171, contrato de suministro, y 196.3.c), sobre el contrato de servicios, del TRLCAP, conduce a la aplicación en todos los aspectos del contrato —preparación, adjudicación, efectos y extinción— de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas conforme al citado art. 7 TRLCAP.

- 2 En principio, los diferentes servicios que debe prestar la empresa contratista: suministro de energía transformada, gestión, reparación y sustitución de las instalaciones de conversión de dicha energía en aire frío, caliente, agua caliente sanitaria, etc., conducirían a que fuera clasificado como contrato administrativo de servicios.

Así sucede en el derecho francés, en el que en la práctica este tipo de contratos son calificados como de servicios. (En Francia, a estos contratos se les aplica el artículo primero.I del Decreto nº 2004-15 de 7 de enero, sobre el Código de los Mercados Públicos (*marchés publics*).

No obstante, la limitación temporal que rige en nuestro ordenamiento jurídico en relación con este tipo de contratos —la duración no puede exceder, incluidas prórrogas, de cuatro años, ex art. 198.1 TRLCAP—, y la complejidad del objeto del contrato, que engloba prestaciones de diferente naturaleza, aconsejan su subsunción en una figura contractual mixta, que abarque las distintas prestaciones contractuales, que son fácilmente reconducibles a los contratos administrativos típicos de suministro y servicios.

En este sentido resulta claro que, por una parte, se suministran bienes como el gas, la electricidad y las instalaciones necesarias para su transformación y, por otra, se presta el servicio de mantenimiento de estas instalaciones, de modo que en su funcionamiento no se produzcan averías y, sobre todo, se gestione en cada momento esta energía de una manera eficiente atendiendo a las condiciones climáticas, a la situación y al uso del edificio en sí.

¹ Sobre este tipo de servicios se ha elaborado una propuesta de Directiva —2006/32/CE, de 5 de abril de 2006—, sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos, con la que se desarrolla y potencia el mercado de servicios energéticos de modo que se logre alcanzar ciertos objetivos de eficiencia y ahorro energético.

² En este sentido la legislación de contratos, después de haberse referido a la clasificación de los contratos de las Administraciones públicas en administrativos y privados, establece un primer nivel de contratos administrativos típico, y considera como tales “*el de obra, el de gestión de servicios públicos y la realización de suministros, los de consultoría y asistencia o de servicios y los que se celebran excepcionalmente con personas físicas para la realización de trabajos específicos y concretos no habituales*” (art. 5.2.a). Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

- 3 Este contrato administrativo típico mixto de suministro y servicios tendrá una vigencia no prevista legalmente, sino determinada por lo que pacten las partes contratantes, lo que permitirá que se extienda el tiempo suficiente para garantizar la rentabilidad al contratista de las inversiones realizadas que es, con carácter general, superior a los cuatro años.
- 4 Nos parece que complicaría en exceso la ejecución de este contrato el calificarlo como un contrato, además de administrativo mixto de suministro y servicios, con prestaciones propias del contrato de obra pública. En este sentido, aunque entre las prestaciones a las que la empresa contratista se obliga pueden llegar a incluirse obras como la de sustitución de instalaciones y las pequeñas obras de reparación correspondientes para llevarlas a cabo, creemos que estas actuaciones son auxiliares a los servicios que se prestan y, en todo caso, puede dejarse a la libertad de los contratantes incluir cláusulas contractuales que aseguren la correcta sustitución de los equipos e instalaciones e incluso la de creación de espacios para nuevas instalaciones.

Debido a la reducida trascendencia de este tipo de actuaciones en comparación con las prestaciones globales del contrato, a su carácter puntual y a su escasa incidencia económica en el importe del presupuesto total del mismo, resulta aconsejable que, aunque su ejecución se incluya entre las cláusulas del contrato, no modifiquen la naturaleza y calificación jurídica que se otorga al mismo.

- 5 Tampoco parece que un contrato de estas características pueda ser reputado como contrato administrativo de gestión de servicios públicos.

Es cierto que el edificio público en el que se prestan estos servicios energéticos vendrá afectado a la prestación de un servicio público de competencia de la Administración titular del mismo, tanto en el caso de que sirva simplemente para albergar órganos de la Administración como en el caso de que se utilice para prestar un servicio al público, como sucede con hospitales, colegios, polideportivos, etc...

Pero esto no convierte al contrato de mantenimiento integral del edificio en un contrato de servicio público. A la empresa contratista no le encomienda la Administración la prestación de un servicio público o administrativo. Por el contrario, la empresa contratista lleva a cabo prestaciones que sirven para que a su vez el edificio cumpla con el servicio público al que se

halla afecto. Estas prestaciones tienen, por tanto, un carácter meramente instrumental en relación con dicho servicio público.

En este sentido no hay que olvidar que las prestaciones se desarrollan para servir a edificios de dominio público —desde la Casa Consistorial a cualquier otro que sirva de sede a un conjunto de órganos administrativos, o que se utilice como soporte a la prestación de un servicio público, como el caso de las piscinas, pistas de patinaje, bibliotecas, hospitales, etc—, conforme dispone la legislación del patrimonio de las Administraciones Públicas (la nueva Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas —art 5.3: *Los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o de los órganos constitucionales del Estado se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público*—, el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, —art. 4: *Son bienes de servicio público los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales, tales como Casas Consistoriales, Palacios Provinciales y, en general, edificios que sean de las mismas, mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos, montes catalogados, escuelas, cementerios, elementos de transporte, piscinas y campos de deporte y, en general, cualesquiera otros bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos*).

- 6 Parece difícil negar que las prestaciones objeto de este contrato de gestión energética de edificios públicos puedan reconducirse al contrato administrativo típico de suministro y servicios. Pero incluso si se negara su encaje en las figuras contractuales que la legislación de contratos considera típicas, no habría ninguna objeción en considerar que nos encontramos ante un contrato administrativo de carácter especial.

El art. 5.2.b) TRLCAP se refiere a estos contratos en segundo lugar, como aquellos “*de objeto distinto a los anteriormente expresados (contratos administrativos típicos), pero que tengan naturaleza administrativa especial por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla o por declararlo así una ley*”.

Este contrato de gestión de servicios energéticos está vinculado con el ejercicio de una competencia administrativa, concretamente no hay duda de que el objeto de este contrato se encuentra al servicio de un edificio público que se utiliza, ya se ha puesto de manifiesto, como soporte material de un servicio público.

Pero la dificultad de esta posible calificación jurídica de la relación contractual objeto de este informe es que las prestaciones de este contrato de gestión energética “no parece que sean un objeto distinto que los anteriormente expresados”; esto es, los contratos típicos (obras, servicios públicos, suministros, consultoría y asistencia o servicios; *vid.* nota 2). Esto lleva a descartar la calificación de contrato administrativo especial para este tipo de contrato de gestión energética, aunque los efectos prácticos no tengan mucha trascendencia.

- 7 Por lo mismo, puede negarse por idénticas razones su calificación como contrato administrativo privado, pues su celebración por parte de la Administración no responde a un interés lucrativo, sino que satisface de manera instrumental una finalidad pública de la específica competencia de la Administración.

En esta línea, es importante destacar cómo la interpretación no restrictiva que los tribunales realizan del mencionado art. 5.2.b) TRLCAP permite calificar como contratos privados a aquellos que la Administración celebra con carácter puramente patrimonial o lucrativo, por lo que, a pesar de que se justifiquen en un interés público o general *ex art.* 103 CE, (de otro modo sería ilegal la actuación de la Administración) quedan fuera de su ámbito de competencias; mientras que cualquier negocio jurídico que tenga una vinculación, aunque sea indirecta, con el ejercicio de competencias administrativas, es reputado como contrato administrativo.

Ejemplo de esta interpretación tan extensiva del art. 5.2.b) TRLCAP, que favorece una aplicación plena de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas es la reciente STS de 27 de junio de 2003, Ar. 6147, en la que se considera administrativo, el contrato de compraventa de una parcela propiedad de la Administración local a una empresa particular, pues se considera que con dicho negocio la Administración realiza “una función de fomento y de estímulo a la iniciativa empresarial privada”, que se integra dentro de sus competencias.

- 8 Téngase en cuenta que lo que está en juego con la calificación jurídica de este contrato como contrato administrativo —ya sea típico, ya sea especial— frente

al contrato privado de la Administración es la aplicación o no en todos sus aspectos, incluidos sus efectos y extinción, de la legislación de contratos de las Administraciones públicas. (Del art. 7 TRLCAP relativo al régimen jurídico de los contratos administrativos o del art. 9 TRLCAP que regula el régimen jurídico de los contratos privados de la Administración).

La preparación y adjudicación de un contrato, cuando la Administración que lo celebra es una Administración de carácter territorial, como es el caso, se rige siempre por los principios de publicidad y concurrencia, esto es, por el TRLCAP.

Por tanto, lo definitivo aquí es que la figura contractual analizada, tiene la calificación de contrato administrativo y se rige en todos sus aspectos por la legislación administrativa, y no sólo en lo relativo a su preparación y adjudicación, lo que ocurriría cuando se tratase de un contrato privado de la Administración.

1.2 CONSECUENCIAS DE CALIFICAR EL CONTRATO COMO UN CONTRATO ADMINISTRATIVO TÍPICO Y MIXTO, DE SUMINISTRO Y SERVICIOS

Las consecuencias de calificar el contrato de suministro y servicios como contrato administrativo típico y mixto son las siguientes:

- 1 En cuanto que contrato administrativo típico se registrará, en primer lugar, por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, tanto en su preparación y adjudicación, como en sus efectos y extinción (art. 7.1 TRLCAP).

Asimismo será competente para resolver cualquier controversia que surja sobre el mismo, la jurisdicción contencioso-administrativa (art. 7.2 TRLCAP).

Además de esta competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa para conocer de cualquier conflicto en relación con el contrato, la aplicación al contrato en todas sus fases del régimen jurídico propio de los contratos administrativos se traduce, como es sabido, en que corresponden a la Administración una serie de poderes, de los que carecería si fuera considerado como contrato privado de la Administración Pública.

Son las prerrogativas reguladas en el art. 59 TRLCAP a favor de la Administración de interpretar los contratos, modificarlos por razones de interés público, acordar unilateralmente su resolución y determinar los efectos de la misma.

Algunas de estas prerrogativas (interpretación y resolución por), son una manifestación del privilegio de la decisión ejecutiva, mientras que otras son exorbitancias respecto del Derecho Privado (directas violaciones de los principios *pacta sunt servando*, art. 1256 Código Civil, y *lex contractus*, art. 1091 Código Civil), modificación unilateral.

- 2 El hecho de que un contrato de mantenimiento integral de edificios públicos que comprende las prestaciones de suministro de energía y combustibles y gestión energética de los mismos contenga prestaciones correspondientes tanto al contrato de suministros como al contrato de servicios, lo convierte, como se ha expuesto, en un contrato mixto, regulado en el art. 6 TRLCAP.

Este precepto dispone que habrá de estarse para su calificación y aplicación, al carácter de la prestación que tenga más importancia desde el punto de vista económico. Resulta por ello claro en la práctica que el contrato al que nos referimos es, ante todo y debido a la mayor importancia económica de la prestación, un contrato administrativo de suministro, al que resultan de aplicación las disposiciones contenidas en el Libro I del Texto Refundido de la Ley de Contratos aplicables a todos los contratos de las Administraciones Públicas en general, y la regulación contenida en el Libro II sobre contratos administrativos, concretamente las de su Título III relativas al contrato de suministro (arts. 171 a 195 TRLCAP).

- 3 La calificación del contrato de mantenimiento integral de edificios públicos como un contrato de suministro, permite que en el pliego de cláusulas administrativas se establezca una duración de, por ejemplo, diez años. El plazo, en principio, indefinido, es el que acuerden las partes contratantes, y lo deseable es encontrar un equilibrio que permita tanto una concurrencia de empresas que posibilite la competencia en el mercado, como la rentabilidad para el contratista de las inversiones que ya ha realizado.
- 4 Como contrato administrativo rige además, junto al principio de riesgo y ventura, que se traduce en que el contratista asuma los beneficios y perjuicios derivados de su actividad empresarial, el principio de equilibrio financiero del contrato, por lo que le resultarán de aplicación los preceptos relativos a la revisión de precios (arts. 103 a 108 TRLCAP), que permiten que este equilibrio se restablezca en cada caso concreto.

- 5 Pese a que le resulte de aplicación la regulación del contrato administrativo de suministro nada impide, sin embargo, que el modelo de contrato que se elabore por la Administración recoja alguna de las exigencias legales que rigen para el contrato de servicios y, en general, las exigencias legales de la contratación administrativa.

Así, por ejemplo, en el expediente de contratación podría incorporarse un informe de la Administración contratante, previsto con carácter obligatorio en el art. 202 TRLCAP, en el que se justificará debidamente en relación con el servicio interesado en la celebración del contrato, la insuficiencia, la falta de adecuación o la conveniencia de no ampliación de los medios personales y materiales con que cuenta la propia Administración para cubrir las necesidades que trata de satisfacer a través del contrato.

- 6 Por último, cabría también plantearse que este tipo de contrato, compuesto por una pluralidad de prestaciones (suministro, vigilancia, conservación, reparación, sustitución de instalaciones de suministro, administración de las instalaciones, etc.), algunas de las cuales, como suministro de agua, combustibles y energía, de gran trascendencia económica, realizadas por personas distintas al contratista, podría dar lugar a una subcontratación de partes del mismo. La subcontratación supone la utilización instrumental por el contratista de los servicios de un tercero, para la realización de una parte de las prestaciones a las que está obligado frente a la Administración.
- 7 La subcontratación está regulada en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (arts. 115 y 116 TRLCAP), para garantizar que en los contratos, normalmente de suministro como es el caso, que celebre el contratista derivados de un contrato administrativo no se produzca un fraude.

Así, el adjudicatario del contrato está obligado a abonar a los subcontratistas y suministradores el pago del precio pactado con unos y otros en los plazos y condiciones que no sean más desfavorables que los establecidos para las relaciones entre Administración y contratistas.

Por otro lado, la subcontratación solo está permitida cuando las prestaciones parciales que el adjudicatario subcontrate con terceros no superen el 50 por 100 del presupuesto del contrato (art. 115.2.b TRLCAP).

8 A este respecto hay que aclarar, en primer lugar, que la subcontratación no sería aplicable al caso que analizamos, en la medida que, en principio, la ejecución de la totalidad de las diversas prestaciones del contrato corresponde a la empresa contratista. Esta no se limita a suministrar combustibles y energía al edificio de la Administración, sino que transforma dicha energía y combustibles en una temperatura en condiciones adecuadas al ambiente que debe tener el edificio.

Por otro lado, las condiciones y plazos que la empresa contratista de la Administración va a negociar con las empresas suministradoras de energía están suficientemente garantizadas al tratarse de mercados fuertemente intervenidos por el Estado. Es, por ejemplo, el caso del mercado del gas, en el que las diferentes actividades que se ejercen de transporte, distribución y comercialización, están sometidas a autorización administrativa (arts. 55 y ss. Ley 34/1998, de Hidrocarburos)³.

³ Sobre la regulación del mercado del gas en España, puede consultarse, entre otros, GALLEGO ANABITARTE, El Sector del Gas en la Ley de Hidrocarburos de 1998. Algunas notas. REDETI núm. 8, junio 2000, págs. 11 y ss.



Pliego de Cláusulas Administrativas

Índice

- Cláusula 1** Objeto del Contrato
- Cláusula 2** Presupuesto
- Cláusula 3** Constancia expresa de la existencia de Crédito
- Cláusula 4** Plazo de duración del Contrato
- Cláusula 5** Exposición del Proyecto
- Cláusula 6** Procedimiento y Forma de Adjudicación
- Cláusula 7** Solicitudes de Participación y Documentación exigida
- Cláusula 8** Selección de Candidatos
- Cláusula 9** Presentación de Proposiciones: Proposición Económica y Documentación Técnica. Constitución de Garantía Provisional
- Cláusula 10** Adjudicación
- Cláusula 11** Fianza definitiva
- Cláusula 12** Formalización del Contrato
- Cláusula 13** Ejecución del Contrato
- Cláusula 14** Condiciones específicas del Contrato
- Cláusula 15** Otras Obligaciones
- Cláusula 16** Incumplimientos y Penalizaciones
- Cláusula 17** Forma de Pago y Modalidades de determinación de los precios
- Cláusula 18** Resolución del Contrato
- Cláusula 19** Devolución de la Fianza
- Cláusula 20** Plazo de Garantía
- Cláusula 21** Normativa aplicable

- Cláusula 22** Contratación con Empresas que tengan en su plantilla minusválidos
- Cláusula 23** Prerrogativas de la Administración
- Cláusula 24** Documentación que deben aportar las Empresas extranjeras
- Cláusula 25** Ayudas y Subvenciones

Anexos

- Anexo 1** Modelo de solicitud de participación
- Anexo 2** Modelo de proposición económica
- Anexo 3** Modelo de aval para la contratación de obras, servicios y suministros
- Anexo 4** Modelo de certificado de Seguro de Caución (aval) para la contratación de obras, servicios y suministros
- Anexo 5** Cuadro de precios de las prestaciones del contrato

2 Pliego de Cláusulas Administrativas

Del contrato de servicios energéticos y mantenimiento con garantía total de las instalaciones térmicas y de iluminación interior en los edificios de las Administraciones Públicas

Cláusula 1 Objeto del Contrato

Es objeto del presente Pliego de Condiciones la regulación de las condiciones que regirán la contratación de LOS SERVICIOS ENERGÉTICOS, Y EL MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE ILUMINACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS⁴ PERTENECIENTES A _____ y que se indican a continuación:

- _____
- _____
- _____

El presente contrato tiene naturaleza administrativa, y sin perjuicio de que quede definido el régimen jurídico de la contratación en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, rige la regulación aplicable al contrato administrativo mixto de suministro y servicios. En consecuencia se aplica a su preparación, adjudicación, efectos y extinción el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, así como por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

Los servicios a contratar tienen como finalidad realizar las siguientes prestaciones:

- **Prestación P1- Gestión Energética:** Gestión energética necesaria para el funcionamiento correcto de las instalaciones objeto del contrato; gestión del suministro energético de combustibles y electricidad de todo el edificio, control de calidad, cantidad y uso, y garantías de aprovisionamiento.
- **Prestación P2- Mantenimiento:** Mantenimiento preventivo para lograr el perfecto funcionamiento y limpieza de las instalaciones con todos sus componentes, así como lograr la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes al valor inicial.
- **Prestación P3- Garantía Total:** Reparación con sustitución de todos los elementos deteriorados en las instalaciones según se regula en este Pliego bajo la modalidad de Garantía Total.
- **Prestación P4⁵ - Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones consumidoras de energía:** Realización y financiación de obras de mejora y renovación de las instalaciones, que a propuesta de la Administración titular del edificio se especifican en el Pliego de Condiciones Técnicas.
- **Prestación P5- Inversiones en ahorro energético y energías renovables:** Además de las prestaciones enumeradas, con este contrato se pretende promover la mejora de la eficiencia energética mediante la incorporación de equipos e instalaciones que fomenten el ahorro de energía, la eficiencia energética y la utilización de energías renovables y residuales, como biomasa, energía solar térmica, fotovoltaica, cogeneración, etc. Entre estas inversiones estarán las derivadas de las recomendaciones que

⁴ El modelo de contrato puede ser de aplicación a un solo edificio o varios edificios.

⁵ Si transcurridos, por ejemplo, 2 años de la adjudicación del contrato a una empresa, el cliente quiere hacer una modificación en las instalaciones del ámbito de este contrato (ejemplo: reformar un espacio dedicado a oficinas, adaptando las instalaciones de iluminación y climatización al uso Centro de Cálculo) y por tanto, esta obra no está incluida en el P4, ni en las reformas propuestas en el P5 de la oferta, ¿esta reforma debe ejecutarla la empresa? Y en caso afirmativo, ¿a qué precio? El cliente tendría las manos atadas, a no ser que en el P4 se pidiera que se ofertasen precios de unidades de obra, para que sean respetados en futuras reformas decididas por el cliente.

establezca la Certificación Energética de Edificios o la Inspección periódica derivada de la Directiva 2002/91/CE. Estas instalaciones serán estudiadas, propuestas, ejecutadas y financiadas por el Adjudicatario mediante los ahorros o venta de energía renovable, conseguidos dentro del periodo de vigencia del contrato, y no tendrán repercusión económica sobre el presupuesto de este contrato. Se presentarán 2 tipos de inversiones: las asumidas de manera incondicional por el adjudicatario, y aquellas cuya realización dependa del acaecimiento de un hecho exógeno al contrato (obtención de subvenciones, licencias, permisos, acometidas y derechos de conexión, etc.). Para ambos tipos se presentará una Memoria Técnica formada por un estudio energético, estudio técnico-económico, plan de ejecución y posibles condiciones para su ejecución.

Cláusula 2 Presupuesto

El presupuesto máximo del contrato asciende a la cantidad de _____ Euros, IVA incluido, anualmente.

Cláusula 3 Constancia expresa de la existencia de Crédito

Las obligaciones económicas que se derivan de este contrato se atenderán con la partida presupuestaria que al efecto se consigne en el Presupuesto en el año _____ y en los ejercicios siguientes, durante el plazo de ejecución del contrato.

En cualquier caso, y dado que el contrato se formalizará en el ejercicio anterior a la iniciación de la ejecución del contrato, se someterá la adjudicación del mismo a la condición suspensiva de la existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio correspondiente.

Cláusula 4 Plazo de duración del Contrato

El presente contrato tendrá una duración de 10 AÑOS⁶.

Cláusula 5 Exposición del Proyecto

El proyecto estará expuesto en _____ hasta el día anterior al señalado para la entrega de las ofertas, durante las horas de oficina para el servicio al público.

Cláusula 6 Procedimiento y Forma de Adjudicación

La adjudicación del contrato se llevará a cabo por el procedimiento de adjudicación abierto, regulado en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y por la forma de adjudicación por concurso, cuya regulación se encuentra prevista en los artículos 85 al 90 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Cláusula 7 Solicitudes de Participación y Documentación exigida

Podrán participar en el proceso de selección, y en la forma que se indica más adelante, personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tengan relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y se acredite debidamente disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

La presentación de las proposiciones presume la aceptación por el licitador de las cláusulas de este pliego y del resto de documentos contractuales y la declaración responsable de la exactitud de los datos presentados y de que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas.

7.1 PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN

Los candidatos deberán presentar en el plazo que se fije en el anuncio en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas, dos sobres cerrados, A y B, con la documentación que luego se especifica, indicando en cada uno la siguiente inscripción: (SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENERGÉTICOS Y MANTENIMIENTO CON

⁶ Este contrato administrativo típico mixto de suministro y servicios puede tener un plazo de duración superior a 4 años, que sería la duración máxima del contrato de servicios. Uno de los objetivos de este contrato es permitir realizar al Adjudicatario instalaciones que fomenten el ahorro de energía, la eficiencia energética y la incorporación de energías renovables como, por ejemplo, la energía solar térmica y fotovoltaica, biomasa o cogeneración, financiándolas por ahorros durante el tiempo de duración del contrato. Dado que el periodo de retorno de estas inversiones suele estar en torno a los 10 años, es necesario que la duración mínima de este contrato sea ésta.

La Administración titular del edificio escogerá el procedimiento y la forma de adjudicación que estime conveniente. A título de ejemplo se ha puesto el que figura en esta Cláusula.

GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE ILUMINACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS), denominación de la Empresa, C.I.F. de la misma, nombre y apellidos de quien firma la proposición y carácter con que lo hace. Los sobres deberán estar necesariamente firmados por la persona que lo representa.

La presentación de las solicitudes de participación se deberá realizar en:

7.1.1 Lugar

Registro General de _____, sito en _____.

7.1.2 Plazo

Dentro de las horas de oficina y hasta las 13 horas del último día señalado para la entrega de solicitudes en el anuncio publicado en los Diarios Oficiales correspondientes.

7.1.3 Forma

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex o telegrama el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

7.2 SOBRE A: CAPACIDAD PARA CONTRATAR

La Administración titular del edificio comprobará de oficio y con carácter previo a la apertura de las proposiciones el cumplimiento de las obligaciones tributarias con esta Administración de todas las Empresas licitadoras, referido a la fecha de finalización del plazo de presentación de las ofertas.

La Mesa de Contratación declarará inadmisibles las propuestas de los licitadores que no se encuentren al corriente de sus obligaciones respecto a la Administración.

7.2.1 Documentos a Incluir en el Sobre "A"

7.2.1.1 Solicitud firmada por el candidato o persona que lo represente, redactada conforme al "Modelo de solicitud de participación" que figura como Anexo 1.

7.2.1.2 Documento Nacional de Identidad de la persona que presenta la proposición en nombre propio o como apoderado.

7.2.1.3 La capacidad de obrar de las Empresas que fueran personas jurídicas se acreditará mediante la escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuera, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

7.2.1.4 Si se trata de una persona jurídica, asociativa o societaria, o siendo empresa individual, no firme la proposición económica el titular registral de la empresa, habrá también de incluirse escritura de apoderamiento, debidamente inscrita, en su caso en el Registro Mercantil, a favor de la persona que suscriba la oferta económica, con facultades para contratar con la Administración.

7.2.1.5 Acreditación de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Dicha acreditación se deberá efectuar mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

7.2.1.6 En especial y en relación con el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la seguridad social, deberá acreditar mediante certificaciones expedidas, o la Hacienda que corresponda (Agencia Estatal Tributaria o Diputaciones Forales y/o la Tesorería General de la Seguridad Social):

- a) *Estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, cuando ejerzan actividades sujetas a ese impuesto. Se deberá acreditar, mediante la presentación del alta y, en su caso, del último recibo del Impuesto de Actividades Económicas.*
- b) *Haber presentado, si estuvieran obligadas, las declaraciones por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades, según se trate de personas o entidades sujetas a uno u otro impuesto personal, así como las correspondientes declaraciones por pagos fraccionados y retenciones que en cada caso proceda.*
- c) *Haber presentado, si estuvieran obligadas, las declaraciones periódicas por el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como la declaración resumen anual.*
- d) *No existir con el Estado, ni con otra Administración, deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo, o en el caso de contribuyente, contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en periodo voluntario.*
- e) *Estar inscrito el licitador en el sistema de la Seguridad Social, y en su caso si se tratase de un empresario individual afiliado y en alta en el Régimen de la Seguridad Social, que corresponda por razón de la actividad.*
- f) *Además, haber afiliado en su caso y haber dado de alta a los trabajadores que presten servicios a las mismas.*
- g) *Haber presentado los documentos de cotización correspondientes a las cuotas de la Seguridad Social, y si procediese de los conceptos de recaudación conjunta con las mismas, así como de las asimiladas a aquellas a efectos recaudatorios, correspondientes a los doce meses anteriores a la fecha de solicitud de la certificación.*
- h) *Estar al corriente en el pago de las cuotas o de otras deudas con la Seguridad Social.*

Las circunstancias indicadas en los párrafos b) y c), se refieren a declaraciones cuyo plazo reglamentario de presentación hubiese vencido en los doce meses

precedentes al mes inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de certificación.

A los efectos de la expedición de certificaciones en materia de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, se considerarán que las empresas se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de las correspondientes liquidaciones.

Los documentos señalados en los números 7.2.1.1 al 7.2.1.6, ambos inclusive, deberán presentarse en original o en copia o fotocopia, debidamente legalizadas y cotejadas, bien por la Administración, bien por Notario.

No obstante, cuando la empresa no esté obligada a presentar las declaraciones o documentos referidos a las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, se acreditará esta circunstancia mediante declaración expresa responsable.

Si la Mesa observara defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error.

La omisión de cualquiera de los documentos citados, o la no observancia estricta del cumplimiento de los previstos en los apartados anteriores, podrán ser motivo para la no admisión de la oferta.

7.2.2 Agrupaciones Temporales de Empresarios

La Administración podrá contratar con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación a su favor.

Cuando varios empresarios acudan a una licitación constituyendo una Unión Temporal de Empresas, cada una de las Empresas que la componen deberá acreditar su capacidad de obrar conforme a lo establecido en el punto 7.2.1.

En el escrito de proposición deberán indicar los nombres y circunstancia de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación de la persona o entidad con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven hasta la extinción del contrato.

7.3 SOBRE B: REQUISITOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA, TÉCNICA Y PROFESIONAL

7.3.1 Todos los concurrentes al procedimiento de selección deberán acreditar como condición previa para ser admitidos en el mismo su solvencia económica, técnica y profesional por cualquiera de los medios previstos en los artículos 16, 18 y 19 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

7.3.2 Asimismo, deberán aportar los documentos necesarios para valorar los criterios objetivos de selección presentados en el punto 8.1.

7.3.3 Los concursantes deberán aportar los documentos que acrediten su condición de empresa registrada como “Empresa de Mantenimiento” de instalaciones térmicas en edificios, de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, y registrada en el órgano Competente de la Comunidad Autónoma donde tenga su sede social.

7.3.4 Los concursantes deberán incluir en este sobre, el certificado sellado de haberse realizado la visita en cada edificio.

Cláusula 8 Selección de Candidatos

La Mesa de Contratación procederá en acto público a calificar los documentos presentados en tiempo y forma, y podrá solicitar los informes técnicos que estime oportunos.

La Mesa de Contratación, a la vista del contenido de los sobres “A” y “B”, seleccionará a los concurrentes que tengan capacidad para contratar y solvencia técnica, económica y profesional acorde con las características del contrato, sin que el número de empresas seleccionados sea inferior a cinco, salvo que fuese menor el número de empresas solicitantes a participar en el procedimiento.

8.1 CRITERIOS OBJETIVOS DE SELECCIÓN

Los criterios objetivos con arreglo a los cuales la Mesa de Contratación seleccionará a los concurrentes serán:

8.1.1 Valoración de la Solvencia Técnica y Profesional

8.1.1.1 Se valorarán los contratos realizados por la empresa en los tres últimos años del siguiente modo, por orden de importancia:

1. *Experiencia, número e importe de contratos con prestaciones similares al que es objeto de licitación.*
2. *Experiencia, número, importe de contratos de gestión energética y/o mantenimiento de instalaciones térmicas y de iluminación interior en edificios.*

8.1.1.2 Se valorará también:

1. *Mejor equipo técnico integrado en la Empresa (instalaciones, experiencia profesional, número de personas, titulaciones y carnés profesionales de mantenimiento de instalaciones eléctricas y térmicas en edificios).*
2. *Mayor número de medidas adoptadas por los empresarios para controlar y asegurar la calidad, así como medios de estudio e investigación de que dispongan.*
3. *Certificaciones establecidas por los institutos o servicios oficiales u homologados encargados del control de calidad.*
4. *Registro de la empresa como “Empresa Mantenedora” en el órgano competente de la Comunidad Autónoma donde tenga su sede social, que la autorice para el ejercicio de esta actividad.*

8.1.2 Valoración de la Solvencia Económica y Financiera

Se valorará:

1. *La cifra de negocios global y de obras, suministros y servicios o trabajos realizados por la empresa en el curso de los tres últimos ejercicios.*
2. *Pólizas de seguros suscritas por la Empresa y riesgos y capitales asegurados por las mismas.*

Además, a efectos de apreciarse las circunstancias que se valoran en la fase previa de admisión, las Empresas que presenten sus solicitudes de participación deberán acreditar mediante certificaciones los contratos enumerados en el apartado 8.1.1.1 (Valoración de la solvencia).

Respecto de las circunstancias descritas en los apartados 8.1.1.2 y 8.1.2 se presentarán también certificaciones y documentos acreditativos de los mismos.

Cláusula 9 Presentación de Proposiciones: Proposición Económica y Documentación Técnica. Constitución de Garantía Provisional

Seleccionados los candidatos por la Mesa de Contratación se invitará a todos los admitidos, simultáneamente y por escrito, a presentar sus proposiciones dentro del plazo señalado en la invitación.

Los candidatos seleccionados deberán presentar dos sobres "C" (Proposición económica y fianza provisional) y "D" (Cuadro de precios y documentación técnica) con la documentación que luego se especifica, indicando en cada uno de ellos el contrato al que concurre, así como la denominación de la Empresa, C.I.F. de la Empresa licitadora, nombre y apellidos de quien firma la proposición y carácter con que lo hace. Los sobres deberán ser necesariamente firmados por el licitador o persona que lo representa.

9.1 SOBRE C: PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y FIANZA PROVISIONAL

9.1.1 Proposición Económica. Contendrán una sola proposición firmada por el licitador o persona que lo represente redactada conforme al "Modelo de proposición económica" que figura en el Anexo 2, como Documento nº 1, incluyéndose en el precio ofertado todos los conceptos, incluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, así como cualquier otro impuesto o gasto que pueda gravar la operación, gastos de desplazamiento y el beneficio industrial del contratista.

9.1.2 En cualquier caso, la proposición económica presentada se referirá a una única cantidad anual.

Incluirá los precios de las prestaciones P1, P2, P3, P4, inversión a realizar, tipo de interés aplicado y precio

unitario de agua caliente sanitaria para la totalidad de los edificios o instalaciones objeto del contrato.

9.1.3 Garantía Provisional. Será requisito necesario acreditar mediante copia de carta de pago que habrá de introducirse en el sobre C, haber depositado en la Tesorería General de la Administración titular del edificio garantía provisional por importe de _____ €, equivalente al 2% del Presupuesto del Contrato.

La fianza podrá ser constituida en metálico, en valores públicos o privados avalados por el Estado, por una Comunidad Autónoma, por la Administración contratante, por Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizadas para operar en España mediante aval prestado por alguna de las entidades establecidas en el artículo 36.1.b de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como por contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.

La constitución de la garantía provisional se ajustará a las modalidades y condiciones establecidas en los artículos 15, 16, 17 y 18 del Real Decreto 390/1996 de 1 de marzo de desarrollo parcial de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

9.2 SOBRE D: CUADROS DE PRECIOS Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

En el sobre D deberán figurar los siguientes documentos, que deberán ser ordenados y enumerados según se señala a continuación:

- Documento nº 2: Cuadro de precios de las prestaciones.
- Documento nº 3: Estudio Técnico Económico de las prestaciones P1, P2 y P3.
- Documento nº 4: Relación y programación de inversiones incluidas en la Prestación P4, de "Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones consumidoras de energía".
- Documento nº 5: Mejoras sobre las Prestaciones Obligatorias.
- Documento nº 6: Memoria Técnica de la Prestación P5 de Mejora de la Eficiencia Energética:

- 6 A: Relativa a las inversiones que el ofertante se compromete a realizar incondicionalmente
- 6 B: Relativa a las inversiones que el ofertante se compromete a realizar de forma condicionada

9.2.1 Cuadro de precios de las prestaciones (Documento 2)

Se presentará debidamente cumplimentado el “Modelo de cuadro de precios de las prestaciones del contrato” que figura en el Anexo 5 del Pliego. Los precios llevarán el IVA incluido. Se identificará como Documento 2.

9.2.2 Estudio Técnico Económico de las Prestaciones P1, P2 y P3 (Documento 3)

El documento número 4 contendrá el Estudio Técnico Económico correspondiente a las prestaciones P1, P2 y P3 de la oferta, haciendo referencia a los siguientes apartados:

- a) *Memoria técnica relativa a la Organización Prevista para el desarrollo de los servicios, tanto de cuota fija como complementarios.*
- b) *Descripción y ubicación de los locales, vehículos y medios auxiliares destinados a la prestación de los mismos.*
- c) *Características de los equipos mecánicos que se dedicarán a la realización de los trabajos.*
- d) *Relación numérica nominal y categoría del personal a emplear.*

Este documento incluirá todas aquellas acreditaciones o certificados que son objeto de puntuación en los criterios objetivos de valoración detallados en Pliego de Condiciones Administrativas.

9.2.3 Relación y Programación de Inversiones incluidas en la Prestación P4 de Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones consumidoras de energía (Documento 4).

El documento número 3 deberá reflejar la relación de inversiones que el licitador se compromete a realizar dentro del precio de la Prestación P4 para las obras de mejora y renovación de las instalaciones.

En este apartado el licitador reflejará detalladamente la oferta que realiza para llevar a cabo la financiación y ejecución de las obras de mejora y renovación de las instalaciones, propuestas por la Administración titular del edificio. Se detallarán asimismo las características de los nuevos equipos y elementos, y se establecerá un programa concreto en el que se refleje un calendario con la señalización exacta del momento de cada inversión. Todo ello desglosado por edificios y con justificación del importe de la inversión tanto parcial como total.

9.2.4 Mejoras sobre las Prestaciones Obligatorias (Documento 5)

Se entienden por MEJORAS las prestaciones que oferten los licitadores que, no estando incluidas entre las prestaciones obligatorias que se derivan del presente Pliego y del objeto del contrato ni supongan mejoras de la eficiencia energética, reúnan además los siguientes requisitos:

- a) *Indicar claramente sus contenidos.*
- b) *Tener interés objetivo para la Administración titular del edificio, bien por significar una clara mejora en la calidad del servicio, bien por conllevar una mejora de las instalaciones, equipos o bienes propiedad de dicha Administración.*

El importe de las MEJORAS deberá incluirse en el precio de la oferta base.

9.2.5 Memoria Técnica de la Prestación P5 de Mejora de la Eficiencia Energética (Documento 6)

El documento 6 (documentos 6 A y 6 B) contendrá las Memorias Técnicas correspondientes a la Prestación P5, donde se recogerán las actuaciones que el Adjudicatario tiene previsto acometer en los edificios e instalaciones que fomenten el ahorro, la eficiencia energética, y la utilización de energías renovables y residuales.

Cada Memoria Técnica contendrá como mínimo la inversión propuesta, un estudio energético con los ahorros previstos o la producción de energía renovable, estudio técnico-económico, plan de ejecución y, en su caso (documento 6 B) posibles condiciones para su ejecución.

Cláusula 10 Adjudicación

La Mesa de Contratación en el lugar, día y hora indicados en el escrito de invitación, procederá a la apertura de los sobres "C" y "D", a la lectura de la proposición económica, así como a la verificación del resto de documentación exigida.

10.1 LA MESA DE CONTRATACIÓN

Podrá solicitar, antes de formular propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato, y las elevará con acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en los pliegos de cláusulas administrativas particulares al órgano de contratación que haya de efectuar la adjudicación del contrato.

10.2 CRITERIOS OBJETIVOS DE VALORACIÓN⁷

La adjudicación será dictada atendiendo a los siguientes criterios y ponderación de éstos que a continuación se establecen:

La valoración de las ofertas se realizará de conformidad a la documentación presentada, y se regulará en base a una puntuación total de 100 puntos fundamentada en los aspectos siguientes:

- A) *Oferta Económica: 40 puntos.*
- B) *Valoración Técnico-Económica de las Prestaciones: 50 puntos.*
- C) *Mejoras sobre las Prestaciones Obligatorias⁸: 10 puntos.*

10.2.1 Oferta Económica (40 puntos)

La oferta económica correspondiente a las prestaciones P1, P2, P3 y P4 será puntuada con un máximo de 42 puntos de acuerdo a los siguientes criterios:

- 10.2.1.1 Se sumarán las cantidades ofertadas para tales prestaciones, IVA incluido. Se calculará la media

de las bajas presentadas por los licitadores. Este valor medio equivaldrá a 20 puntos y será denominado como M.

- 10.2.1.2 Las ofertas cuyo valor se encuentre entre M y M+10% sufrirán un descenso proporcional de la puntuación de 20 a 0 puntos. M + 10% será igual a 0 puntos.
- 10.2.1.3 Las ofertas cuyo valor se encuentre entre M y M - 3% incrementarán su puntuación proporcionalmente de 20 a 40 puntos. M - 3% igual a 40 puntos.
- 10.2.1.4 Las ofertas cuyo valor se encuentre entre M - 3% y M - 8% incrementarán su valor proporcionalmente de 40 a 42 puntos. M - 8% igual a 42 puntos.
- 10.2.1.5 Las ofertas cuyo valor se encuentre entre M - 8% y M - 10% sufrirán un descenso proporcional en su puntuación desde 42 a 20 puntos. M - 10% igual a 20 puntos.
- 10.2.1.6 Las ofertas cuyo valor se encuentre entre M - 10% y M - 20% sufrirán un descenso proporcional en su puntuación desde 20 a 0 puntos. M - 20% igual a 0 puntos.
- 10.2.1.7 La oferta más ventajosa referida al precio unitario del agua caliente sanitaria, obtendrá una valoración de 3 puntos.
- 10.2.1.8 No se considerarán valorables el resto de las ofertas.

10.2.2 Valoración Técnico-Económica y de las Prestaciones (50 puntos)

Se valorará cada oferta atendiendo a los siguientes parámetros:

- 10.2.2.1 Organización y estructura del personal destinado a la prestación de los servicios. Hasta un máximo de 4 puntos.
- 10.2.2.2 Cantidad y calidad de los locales, vehículos y medios auxiliares incluidos en la oferta. Hasta un máximo de 2 puntos.

⁷ La ponderación de los criterios de valoración se realiza a título de ejemplo, debiendo ser particularizada por cada Administración Pública titular del edificio/s.

⁸ Estas mejoras propuestas en la oferta, deben estar definidas por su alcance técnico y cuantificadas económicamente. Además, se debe dejar potestad al cliente para desestimar la valoración de alguna mejora que no vea necesaria o que no aporte beneficio al edificio y, por tanto, no sea puntuable.

- 10.2.2.3 Programa de mantenimiento de las instalaciones térmicas y de iluminación interior de los edificios. Hasta un máximo de 2 puntos.
- 10.2.2.4 Cualificación profesional de la plantilla, en relación al contrato de servicios energéticos, y de mantenimiento de instalaciones térmicas y de iluminación interior de los edificios objeto de este contrato. Hasta un máximo de 5 puntos.
- 10.2.2.5 Valoración del programa de obras de mejora y renovación de las instalaciones, Prestación P4. Hasta un máximo de 8 puntos.
- 10.2.2.6 Experiencia específica de la empresa en contratos de Servicios Energéticos similares al establecido. Hasta un máximo de 4 puntos.
- 10.2.2.7 Valoración de la Memoria Técnica de la Prestación P5 de Mejora de la Eficiencia Energética: hasta un máximo de 25 puntos, con el siguiente reparto:
- Inversiones tipo 6 A (incondicionales): hasta 15 puntos, con el siguiente reparto:
 - Mayor volumen de inversión: hasta un máximo de 5 puntos.
 - Mayor ahorro energético o producción de energía renovable: máximo 8 puntos.
 - Mejor plan de ejecución o programa de obras: hasta un máximo de 2 puntos.
 - Inversiones tipo 6 B (condicionadas): Hasta 10 puntos, con el siguiente reparto:
 - Mayor volumen de inversión: hasta un máximo de 3 puntos.
 - Mayor ahorro energético o producción de energía renovable: máximo 5 puntos.
 - Mejor plan de ejecución, programa de obras y condicionantes: hasta un máximo de 2 puntos.

Se realizará un estudio comparativo entre las distintas ofertas, pudiendo la Administración titular del edificio no otorgar puntuación en alguno o todos los apartados, en función de la calidad técnica apreciada.

10.2.3 Mejoras sobre las Prestaciones Obligatorias (10 puntos)

Se concederán hasta un máximo de diez (10) puntos, a potestad de la Administración titular del edificio, en función del interés objetivo de las mejoras.

10.3 LA ADMINISTRACIÓN TITULAR DEL EDIFICIO/S

Tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa en su conjunto mediante la aplicación de los criterios y la ponderación que a éstos se les atribuye, o declarar desierto el concurso motivando en todo caso su resolución con referencia a los criterios de adjudicación.

10.4 CUANDO EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN no adjudique el contrato, de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de Contratación, deberá motivar su decisión.

Cláusula 11 Fianza definitiva

El adjudicatario, en el plazo de 15 días desde la fecha de notificación, y previamente a la formalización del contrato, deberá acreditar la constitución en la Tesorería de la Administración titular del edificio la fianza definitiva.

11.1 EL IMPORTE DE LA CUANTÍA de la fianza definitiva ascenderá al X% del Importe Total Anual del contrato, esto es, _____€, según lo especificado en el Anexo 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas de la oferta.

11.2 LA FIANZA PODRÁ SER CONSTITUIDA en metálico, en valores públicos o privados avalados por el Estado, Comunidad Autónoma, por la Administración contratante, por Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca autorizadas para operar en España, por aval prestado por las Entidades autorizadas por el artículo 36.1.b de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.

11.3 LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS se ajustará a las modalidades y condiciones establecidas en los artículos 15, 16, 17 y 18 del Real Decreto 390/1996 de 1 de marzo de desarrollo parcial de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

11.4 GARANTÍA COMPLEMENTARIA

El órgano de contratación exigirá garantía complementaria

por importe de _____ € a la Empresa adjudicataria cuando su oferta supere la baja del 10% del Importe Total Anual del contrato, según lo especificado en el Anexo 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas de la oferta.

Cláusula 12 Formalización del Contrato

El documento de formalización del contrato se otorgará dentro de los quince días siguientes al recibo de la notificación de la adjudicación y recibirá la forma de documento administrativo.

12.1 CUANDO POR CAUSAS IMPUTABLES AL CONTRATISTA no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, previa audiencia del interesado, con incautación de la fianza provisional y la indemnización de los daños y perjuicios.

12.2 LA EMPRESA ADJUDICATARIA, previamente a la formalización del contrato, deberá acreditar haber satisfecho los anuncios de licitación publicados en los Diarios Oficiales correspondientes, así como cualesquiera otros que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes en la forma y cuantía que éstas señalen.

Cláusula 13 Ejecución del Contrato

13.1 EL EMPRESARIO ESTÁ OBLIGADO al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el Trabajo, sin que el incumplimiento por su parte de dichas obligaciones implique responsabilidad alguna para la Administración, así como de las que promulguen durante la ejecución del mismo.

13.2 SERÁ OBLIGACIÓN DEL EMPRESARIO indemnizar los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del suministro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

13.3 LA OBTENCIÓN DE CUANTAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS sean precisas, incluso para la importación, en su caso, de los bienes, correrá siempre a cargo del adjudicatario, quien deberá pedirlos en su propio nombre.

13.4 LOS BIENES A ENTREGAR POR EL EMPRESARIO deberán cumplir cuantas normas de carácter general sobre los mismos hayan sido dictadas por la Administración del Estado, Autonómica o Local, sin perjuicio de las específicas que hayan podido establecerse en el correspondiente Pliego de Condiciones Técnicas.

13.5 EL EMPRESARIO SERÁ RESPONSABLE de toda reclamación relativa a la propiedad intelectual, industrial y comercial de los suministros que se efectúe por un tercero, y deberá indemnizar a la Administración todos los daños y perjuicios que para la misma puedan derivarse de la interposición de reclamaciones, incluidos todos los gastos derivados de las mismas.

13.6 EL EMPRESARIO RESPONDERÁ de la calidad de los bienes suministrados y de las faltas que hubiere. Sólo quedará exento de responsabilidad cuando los vicios que se observen sean consecuencia directa de una orden de la Administración o de las condiciones impuestas por ella.

Cláusula 14 Condiciones específicas del Contrato

14.1 MEDIOS HUMANOS

La empresa adjudicataria estará obligada a:

14.1.1 Adjuntar la relación nominal y titulación del equipo que intervendrá en los edificios

14.1.2 Disponer de un Director Técnico de Mantenimiento, que debe poseer un título de Ingeniero Superior⁹ y ser un titulado técnico competente con experiencia en mantenimiento; asimismo se valorará

positivamente su experiencia en gestión de servicios energéticos en edificios y actuará como responsable del servicio frente a los responsables de la Administración titular del edificio, cuyo nombramiento deberá ser comunicado y aceptado por éste. Los trabajos, entre otros, a desarrollar por dicho Director Técnico, serán los siguientes:

- 14.1.2.1 Será el encargado de la relación con los responsables de la Administración titular del edificio, emitiendo además informes trimestrales que recojan todas las incidencias habidas en las instalaciones, así como la situación de las mismas, los trabajos necesarios a realizar, etc.
- 14.1.2.2 Será responsable del buen funcionamiento de las instalaciones a mantener.
- 14.1.2.3 Planificará y controlará todas las prestaciones contractuales, reflejándose los resultados en los libros de mantenimiento o en los informes oportunos cuando sea necesario.
- 14.1.2.4 Tomará todo tipo de decisiones y disposiciones para la consecución de la prestación contratada, siempre en sintonía con los responsables técnicos de la Administración titular del edificio.

14.1.3 La Administración titular del edificio no tendrá relación jurídica, ni laboral, ni de otra índole con el personal de la empresa adjudicataria, ni durante el plazo de vigencia del contrato, ni al término del mismo.

14.1.4 El adjudicatario no podrá alegar la falta de personal como justificación de la suspensión o retraso de los servicios contratados, debiendo en todo momento disponer del necesario para su ejecución, sin repercusión alguna sobre el costo del contrato.

14.1.5 El personal encargado de realizar las labores de mantenimiento deberá tener la cualificación requerida por la reglamentación vigente (RITE, REBT, etc.), en particular en lo que se refiere a carnés profesionales, y experiencia acreditada en el mantenimiento y reparación, entre otras, de las instalaciones objeto de este contrato: instalaciones térmicas y de iluminación interior en edificios.

14.2 VEHÍCULOS Y MEDIOS A UTILIZAR

14.2.1 Las empresas licitadoras deberán hacer constar el material móvil que decidan adscribir al servicio. Todo el material, vehículos y maquinaria que oferten se encontrará en perfecto estado de uso y conservación, pudiendo ser desechado por los técnicos de la Administración titular del edificio cuando no reúnan estas condiciones, debiendo el adjudicatario sustituirlo por otro adecuado de las mismas características que las definidas en su oferta.

14.2.2 El material y herramientas a utilizar serán sometidos a la aprobación de la Administración titular del edificio.

14.3 SEGURO

14.3.1 El adjudicatario suscribirá una póliza de responsabilidad civil de daños a terceros (personas o cosas) para cubrir posibles accidentes que pudieran producirse afectando a su personal así como a terceras personas.

14.3.2 La garantía a cubrir será de _____ €, cuya suscripción deberá quedar debidamente acreditada ante la Administración titular del edificio en el momento de la firma del contrato.

14.4 PREVENCIÓN Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO

14.4.1 Será de exclusiva competencia y riesgo del Adjudicatario todo lo referente a accidentes de trabajo, normas de seguridad en el mismo, de previsión y seguridad social, y de cuantas disposiciones sean de aplicación a los trabajos objeto de este contrato.

14.4.2 Asimismo estará obligado a poner a disposición de la Administración titular del edificio cuanta documentación sea necesaria para justificar las exigencias anteriores, incluyendo el correspondiente Plan de Seguridad y Salud, según el R.D. 1.627/97 de 24 de octubre, que se adjuntará a la oferta.

⁹ Esta exigencia de titulación dependerá del número de edificios que integren el contrato y de la complejidad de las instalaciones objeto del mismo.

Cláusula 15 Otras Obligaciones

15.1 PLAN DE ACTUACIÓN

15.1.1 En la última semana de cada mes el Adjudicatario deberá presentar un plan de trabajo con las instrucciones dadas por los técnicos de las Administraciones Públicas, en el que se recojan las previsiones para el mes siguiente.

15.1.2 Después de cada intervención en cualquier instalación (sean rutinarias o no), deberán confeccionarse los partes de trabajo de los servicios realizados, entregándolos para su firma al técnico designado por la Administración titular del edificio.

15.2 VIGILANCIA E INSPECCIÓN

15.2.1 En todo momento los técnicos de las Administraciones Públicas tendrán plenas facultades para inspeccionar los trabajos que deberá efectuar la empresa adjudicataria a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el presente pliego.

15.2.2 La empresa está obligada a facilitar cualquier visita de inspección realizada por personal de la Administración titular del edificio.

Cláusula 16 Incumplimientos y Penalizaciones

Los incumplimientos que cometa el Adjudicatario en la ejecución de los siguientes servicios, se clasificarán como muy graves, graves y leves.

16.1 INCUMPLIMIENTOS MUY GRAVES

16.1.1 La demora en el comienzo de la prestación de los servicios de mantenimiento en más de un día sobre la fecha prevista, salvo causas de fuerza mayor.

16.1.2 La no intervención inmediata tras la denuncia o conocimiento de una situación que exija una actuación extraordinaria o urgente (plazo máximo: media hora).

16.1.3 La prestación manifiestamente defectuosa e irregular de los servicios.

16.1.4 El retraso sistemático en los horarios, no utilización de los medios mecánicos establecidos, el mal estado de conservación de los mismos o el incumplimiento de las temperaturas.

16.1.5 Desobediencia a las órdenes de la Administración titular del edificio relativas a la norma y régimen de los servicios en general a las normas que regularán la prestación de los mismos.

16.1.6 El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y plazos establecidos en el presente Pliego, sin perjuicio de las acciones posteriores que de ello se deriven.

16.1.7 Falta de elementos y/o medidas de seguridad para la prestación del servicio.

16.2 INCUMPLIMIENTOS GRAVES

16.2.1 El retraso no sistemático en la prestación de los servicios.

16.2.2 Los incidentes del personal perteneciente a la empresa adjudicataria con terceras personas, tanto por trato incorrecto, como por deficiencia de la prestación del servicio.

16.2.3 La reiteración en la comisión de faltas leves

16.2.4 Modificación del servicio sin causa justificada ni notificación previa

16.3 INCUMPLIMIENTOS LEVES

16.3.1 Se consideran incumplimientos leves todos los demás no previstos anteriormente y que de algún modo signifiquen detrimento de las condiciones establecidas en este Pliego, con perjuicio no grave de los servicios o que den lugar a deficiencias en el aspecto del personal o de los medios utilizados.

16.3.2 La calificación de cualquier incumplimiento dentro de los apartados anteriores corresponde única y exclusivamente a la Administración titular del edificio, previa audiencia del contratista.

16.4 PENALIZACIONES

16.4.1 Las infracciones se sancionarán con una multa porcentual sobre el Importe Total Anual del Contrato, que consta en el Anexo 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas de la oferta, que según la tipificación anterior tendrá los siguientes importes:

- 16.4.1.1 Incumplimiento muy grave: Entre 1%, la primera vez y 2%, en el caso de reincidencia, lo que daría lugar a instruir el expediente de rescisión de contrato.
- 16.4.1.2 Incumplimiento grave: Entre 0,25% la primera vez y 0,5% en el caso de reincidencia.
- 16.4.1.3 Incumplimiento leve: Entre 0,1% la primera vez y 0,2% en el caso de reincidencia.

16.4.2 El importe máximo anual de las sanciones no podrá exceder del 10% del Importe Total Anual del Contrato que consta en el Anexo 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas de la oferta, valor a partir del cual la Administración titular del edificio iniciará el correspondiente expediente de rescisión de contrato.

16.5 INCUMPLIMIENTO DE PRESTACIONES

16.5.1 Con independencia de las penalizaciones que se señalan en el artículo anterior, la Administración titular del edificio tendrá derecho a aplicar las siguientes penalizaciones en forma de descuento de certificación por el incumplimiento de las prestaciones incluidas en el contrato, en los siguientes casos:

- 16.5.1.1 En caso de paro de la calefacción, refrigeración, o del suministro de agua caliente sanitaria, o en caso de suministro parcial de cualquiera de ellas, cualquiera que sea el motivo, será objeto de una reducción del importe de facturación, en la parte correspondiente a la Prestación P1 (Gestión Energética), aunque los importes correspondientes a la Prestación P2 (Mantenimiento) y Prestación P3 (Garantía Total) serán facturados íntegramente.

- 16.5.1.2 Si el paro o la insuficiencia de calefacción, refrigeración o de agua caliente sanitaria son imputables al Adjudicatario, la Administración titular del edificio considerará que se ha dejado de prestar el servicio de Gestión Energética durante la jornada completa.

- 16.5.1.3 A partir del tercer día de interrupción o de insuficiencia, la penalización afectará, no sólo al servicio de Gestión Energética (Prestación P1), sino también al de Mantenimiento (Prestación P2).

16.5.2 Todo incumplimiento a nivel de ejecución de las prestaciones y de suministro será objeto de la notificación fehaciente de un requerimiento de la Administración titular del edificio, quien tendrá potestad para aplicar o no la correspondiente penalización. El máximo de sanciones a aplicar será de un máximo de un 10% del Importe Total Anual del Contrato que consta en el Anexo 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas de la oferta.

16.5.3 A partir de la segunda demora, notificada de manera fehaciente en un plazo máximo de diez días después de la primera, la Administración titular del edificio podrá iniciar el expediente de resolución del contrato.

16.5.4 El incumplimiento de los plazos de la Prestación P5 propuesta en la oferta sin causa justificada ni notificación previa, dará lugar a una penalización por parte de la PROPIEDAD del 20% de la inversión prevista por cada año de retraso.

Cláusula 17 Forma de Pago y Modalidades de determinación de los precios

El pago se realizará previa presentación de factura por el Adjudicatario, y previo informe favorable de los Servicios Técnicos de la Administración titular del edificio.

17.1 MODALIDADES Y DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS

17.1.1 Gestión Energética (Prestación P1)

- 17.1.1.1 El precio P1 incluye toda la energía consumida por el edificio, tanto en las instalaciones objeto de este contrato, como calefacción, refrigeración,

iluminación y agua caliente sanitaria, como la energía consumida en otras instalaciones del edificio que estén fuera del ámbito de este contrato (ascensores, ofimática, máquinas expendedoras, radiadores eléctricos, etc.), según lo especificado en el Anexo 1 del Pliego de Condiciones Técnicas. Las revisiones de precios de P1 a efectuar serán las previstas en el apartado 17.2, que hace referencia a los supuestos de variación del costo de la energía.

Asimismo, los excesos de consumo no incluidos en el precio P1 serán abonados por la Propiedad al Adjudicatario, según lo especificado en el punto 17.2.6.

- 17.1.1.2 Durante el primer año de contrato o puesta en marcha de las instalaciones, la empresa adjudicataria efectuará un seguimiento por instalación del número real de m³ de agua caliente sanitaria consumidos, que deberán ser medidos por contador.

Estos datos del primer año, servirán de base para la revisión según criterios técnicos de años sucesivos, de forma que si existe una variación de $\pm 10\%$ en el volumen de agua caliente sanitaria consumida a partir del primer año, se procederá al abono (si el consumo es menor) o facturación suplementaria (si el consumo es mayor) de la diferencia al precio unitario que se estipule en la proposición económica¹⁰.

17.1.2 Mantenimiento (Prestación P2)

- 17.1.2.1 Las prestaciones serán reguladas sobre el precio total suministrado anualmente.
- 17.1.2.2 Estos precios incluyen los gastos correspondientes a la obligación del Adjudicatario de mantener los medios para la intervención del personal y las herramientas con el objeto de asegurar el mantenimiento.

17.1.3 Garantía Total (Prestación P3)

- 17.1.3.1 Las prestaciones definidas en el Pliego de Condiciones Técnicas como “Prestaciones de

Garantía Total”, han sido calculadas en el precio total ofertado anualmente.

- 17.1.3.2 Estos precios incluyen los gastos correspondientes a la obligación del Adjudicatario de mantener los medios para las intervenciones del personal y las herramientas con el fin de asegurar la Garantía Total.

17.1.4 Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones (Prestación P4)

- 17.1.4.1 El Adjudicatario se compromete en la modalidad de la prestación P4 a realizar las obras de mejora y renovación de las instalaciones, necesarias para la optimización del funcionamiento de las instalaciones objeto del Pliego.
- 17.1.4.2 Por otro lado, el Adjudicatario vendrá obligado a sustituir todos aquellos equipos e instalaciones que, a propuesta de la Administración titular del edificio, se indiquen en el Pliego de Condiciones Técnicas.
- 17.1.4.3 Estos trabajos descritos serán por cuenta del Adjudicatario, financiándolos a lo largo de la duración del contrato, dentro del precio de la prestación P4.

17.1.5 Prestaciones no Incluidas

- 17.1.5.1 Suministro y transporte de piezas de recambio que no estén cubiertas por la Garantía Total.
- 17.1.5.2 Las visitas reglamentarias, con excepción de las previstas explícitamente a cargo del Adjudicatario.
- 17.1.5.3 Las intervenciones consecutivas en un acto mantencionado.
- 17.1.5.4 Los trabajos realizados para adecuar las instalaciones a nuevas normativas no existentes en la fecha de contrato.
- 17.1.5.5 Los trabajos de equipamiento, de transformación y de reestructuración o modificación de las instalaciones o Edificios no previstos en la Garantía Total.

¹⁰ Nota: Si se gestiona toda la energía del edificio no debería pagarse a parte el consumo en ACS, ya que iría englobado en el P1 y se cobraría el exceso de consumo de energía en esta instalación de acuerdo con el punto 17.2.6; luego desaparecería el precio de €/m³ del Anexo 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas denominado “Proposición económica”. Asimismo, también desaparecería del texto este punto 17.1.1.2.

17.1.5.6 Estas prestaciones fuera de contrato serán facturadas después de la ejecución de las prestaciones definidas y tras un presupuesto debidamente aceptado por la Administración titular del edificio.

17.2 REVISIÓN DE PRECIOS

Los precios que figuran en la oferta económica del contrato comprometen al Adjudicatario en la ejecución de las prestaciones definidas en el Pliego durante 12 meses.

Estos precios serán revisados anualmente por la aplicación de las siguientes fórmulas:

17.2.1 Gestión Energética (Prestación P₁)

Los importes correspondientes a esta prestación serán revisados anualmente en función de los precios de los combustibles y electricidad, tal y como se define a continuación:

$$P'_1 = P_1 \times [a \times (G'/G^0) + b \times (C'/C^0) + c \times (P'/P^0) + d \times (E'/E^0)]$$

En la cual:

P'₁ = Precio revisado (€).

P₁ = Precio que figura en la oferta económica a la fecha de inicio del contrato (€).

G⁰ = Precio del Gas Natural, a la fecha de inicio del contrato.

G' = Precio del Gas Natural, del año anterior que se revise.

C⁰ = Precio del Gasóleo C, a la fecha de inicio del contrato.

C' = Precio del Gasóleo C, del año anterior que se revise.

P⁰ = Ídem para otros combustibles.

P' = Ídem para otros combustibles.

E⁰ = Precio de la Electricidad, a la fecha de inicio del contrato¹¹.

E' = Precio de la Electricidad, del año anterior que se revise.

Los coeficientes a, b, c, d y e se corresponden con los tantos por uno de consumo de las diferentes energías en el momento del inicio del contrato, según los datos para el año base facilitados por la Administración titular del edificio, y figuran en el Anexo 2 del Pliego de Condiciones Técnicas.

17.2.2 Mantenimiento (Prestación P₂)

El importe de esta prestación será revisado anualmente en función del índice de precios oficial, según la fórmula siguiente:

$$P'_2 = P_2 (1 + I.P.C.)$$

En la cual:

P'₂ = Precio revisado (€).

P₂ = Precio del periodo anual precedente (€).

I.P.C. = Índice de Precios al Consumo.

17.2.3 Garantía Total (Prestación P₃)

El importe de esta prestación será revisado anualmente en función del índice de precios oficial, según la fórmula siguiente:

$$P'_3 = P_3 (1 + I.P.C.)$$

En la cual:

P'₃ = Precio revisado (€).

P₃ = Precio del periodo anual precedente (€).

I.P.C. = Índice de Precios al consumo.

¹¹ Se puede tomar como precio de la Electricidad el Precio Oficial del Término de Energía de la Tarifa regulada originalmente, contratada por el edificio o el Precio del Pool. Se define como Precio del Pool al precio horario final (€), para comercializadores y consumidores cualificados, publicado por OMEL (Operador del Mercado de Electricidad), en sus informes anuales denominados Mercado de Electricidad: Evolución del Mercado de Producción de Energía Eléctrica, o aquel documento oficial emitido por este Organismo que lo sustituya.

Se puede tomar como precio del gas natural el valor prorrateado durante un año de los precios oficiales del término de energía de la tarifa regulada originalmente contratada por el edificio.

Se puede tomar como precio para otras energías primarias para las que no exista tarifa oficial el valor medio de tres proveedores autorizados, siendo uno de ellos elegido por la propiedad.

17.2.4 Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones consumidoras de energía (Prestación P4)

El importe de esta prestación será revisado anualmente en función del Euribor a un año u otro índice que proponga el Adjudicatario.

Para ello, en la oferta deberá hacerse constar el tipo de interés con referencia al Euribor o índice que se haya aplicado para el cálculo de la prestación.

17.2.5 Abono de la Revisión de Precios

17.2.5.1 Los importes anuales de las prestaciones del contrato (P1, P2, P3 y P4) tal como se definen, serán revisados cada año a la fecha de la adjudicación según las modalidades enunciadas en el artículo 17.2.

17.2.5.2 Los importes serán objeto de pagos iguales, calculados sobre la base de un doceavo (1/12) de los valores actualizados anualmente, que serán facturados el día uno de cada mes.

17.2.5.3 El agua caliente sanitaria será objeto de una facturación o abono en función de lo establecido en el apartado 17.1.1.

17.2.5.4 Las modalidades para realizar las facturas serán definidas en el pliego administrativo.

17.2.5.5 El abono de las facturas se realizará en la forma establecida por la Administración titular del edificio para el pago de sus proveedores.

17.2.6 Abono anual por exceso de consumos de energía

Se considerarán excesos de consumo de energía, al diferencial del consumo de energía anual respecto al consumo del año base, definido en el Anexo 2 del Pliego de condiciones Técnicas, provocadas por la PROPIEDAD debido a:

- Excesos de consumo por aumento del horario de uso respecto al horario oficial del año base especificado en el citado Anexo 2.
- Excesos de consumo por aumento de potencia o número de equipos u ocupantes en instalaciones fuera del objeto de este contrato, especificado en el Anexo 1 del Pliego de Condiciones Técnicas.

- Consumos relacionados con ocupantes del edificio pero ajenos a la PROPIEDAD (bancos, bares, máquinas de vending, etc.).

Dichos excesos serán abonados por la PROPIEDAD al Adjudicatario a año vencido aplicando la siguiente fórmula:

$$P_{11} = \text{Exceso de consumo eléctrico} \times E' + \text{Exceso de consumo de gas} \times G' + \text{exceso de consumo de Gasóleo} \times C' + \text{exceso de consumo en otros combustibles} \times P'$$

Siendo E', G', C' y P' los definidos en el punto 17.2.1.

Cláusula 18 Resolución del Contrato

Son causas de resolución del contrato, además de lo establecido en el artículo 112 de la Ley de Contrato de las Administraciones Públicas, los establecidos en el artículo 193 del mismo texto legal.

A tales efectos, será causa de resolución, el incumplimiento por el contratista de cualquiera de las obligaciones esenciales establecidas con carácter preceptivo en el presente Pliego.

Cláusula 19 Devolución de la Fianza

Aprobada la liquidación del contrato, si no resultaran responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía y, transcurrido el plazo de la misma, se dictará acuerdo de devolución de aquella o de cancelación del aval.

En el supuesto de recepción parcial, sólo podrá el contratista solicitar la devolución o cancelación de la garantía cuando así se autorice en el punto de la carátula.

Cláusula 20 Plazo de Garantía

El plazo de garantía será de 1 año desde la finalización de la ejecución del contrato.

20.1 SI DURANTE EL PLAZO DE GARANTÍA se acredita la existencia de vicios o defectos en los bienes suministrados, tendrá derecho la Administración titular del edificio a reclamar del contratista la reposición de los que resulten inadecuados o la reparación de los mismos fuese suficiente.

20.2 DURANTE ESTE PLAZO DE GARANTÍA tendrá derecho el contratista a conocer y ser oído sobre la aplicación de los bienes suministrados.

20.3 SI EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN estimase durante el plazo de garantía que los bienes suministrados no son aptos para el fin pretendido, como consecuencia de los vicios o defectos observados en ellos e imputables al contratista, y exista la presunción de que la reposición o reparación de dichos bienes no serán bastantes para lograr aquel fin podrá, antes de la expiración del plazo, rechazar los bienes dejándolos de cuenta del contratista, y quedando exento de la obligación del pago o teniendo derecho, en su caso, a la recuperación del precio satisfecho.

20.4 TERMINADO EL PLAZO DE GARANTÍA sin que la Administración titular del edificio haya formalizado alguno de los reparos o la denuncia a la que se refieren los apartados 1 y 3 de esa cláusula, el contratista quedará exento de responsabilidad por razón de los bienes suministrados.

Cláusula 21 Normativa aplicable

El Adjudicatario se somete, además de lo establecido en el presente Pliego, a:

21.1 LOS PRECEPTOS ESTABLECIDOS en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas de 18 de mayo de 1995.

21.2 POR EL REAL DECRETO 390 / 1996 DE 1 DE MARZO de desarrollo parcial de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

21.3 LOS PRECEPTOS DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL ESTADO, aprobado por Decreto 3410/1995 de 25 de noviembre, y demás disposiciones modificativas de la misma, en cuanto no se opongan a lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

21.4 LAS DISPOSICIONES que regulen la contratación, tanto estatales como autonómicas, que resulten de aplicación de la misma, así como cualesquiera otros preceptos vigentes que regulan las normas tributarias de obligado cumplimiento.

21.5 EL DESCONOCIMIENTO DEL CONTRATO en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos al mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole promulgados por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al empresario de la obligación de su cumplimiento.

Cláusula 22 Contratación con Empresas que tengan en su plantilla minusválidos

Los órganos de contratación preferirán, en la adjudicación de los contratos, a las proposiciones presentadas por aquellas empresas, públicas o privadas, que en el momento de acreditar su solvencia técnica tengan en su plantilla un número de trabajadores minusválidos no inferior al 2%, siempre que dichas proposiciones iguallen en sus términos a las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios objetivos que sirvan de base para la adjudicación.

Cláusula 23 Prerrogativas de la Administración

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezcan su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. Contra dichos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de _____ en el Plazo de dos meses desde la notificación, con carácter previo deberá notificarse a esta Administración titular del edificio la interposición del recurso contencioso administrativo, en un escrito en el que podrán los interesados señalar los motivos de oposición.

Cláusula 24 Documentación que deben aportar las Empresas extranjeras

Las empresas no españolas de países miembros de la Unión Europea, deberán aportar en el sobre "B" la siguiente documentación:

24.1 LAS EMPRESAS INDIVIDUALES deberán presentar documento de identidad personal de su país. Si la empresa fuera persona jurídica deberá presentar sus documentos constitutivos, traducidos de forma oficial al castellano, inscrito en un registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

24.2 EN EL CASO DE QUE EL LICITADOR no actúe en nombre propio o se trate de persona jurídica, deberá aportar poder bastante que habrá de ser, asimismo, traducido al castellano.

24.3 DESPACHO EXPEDIDO por la Embajada de España en el país respectivo donde se certifique que, conforme a la legislación de su país, tiene plena capacidad para contratar y obligarse.

24.4 DECLARACIÓN SOLEMNE de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia en su caso al Fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Cuando se trate de uniones temporales de empresas, en las que concurren empresarios nacionales y extranjeros no comunitarios o extranjeros comunitarios, los dos primeros deberán acreditar su clasificación y los últimos, en defecto de ésta, su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Aquellas personas físicas o jurídicas no pertenecientes a la Comunidad Europea, además de los requisitos expuestos, deberán acreditar mediante:

24.4.1 Informe de la respectiva representación diplomática española que el Estado de Procedencia de la empresa extranjera admite, a su vez, la participación de

empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma sustancialmente análoga.

24.4.2 Tratándose de obras, será necesario además que estas empresas tengan abierta sucursal en España, con designación de sus apoderados o representantes para sus operaciones.

24.4.3 Que se encuentre inscrita en el Registro Mercantil, al igual que los apoderamientos referidos en el párrafo anterior.

24.4.4 En los contratos de obras, de suministro, de consultoría y asistencia, de servicio y de trabajos específicos y concretos no habituales, de cuantía igual o superior a la señalada en los artículos 135.1, 178.2 y 204.2 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, deberá prescindirse del informe de reciprocidad, en relación con las empresas de estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.

24.4.5 Acreditación de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones enumeradas en el artículo 20.1, b, c, d, e, g, h, i, j, k, de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Dicha acreditación podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente podrá ser sustituido por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado. Cuando esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por declaración responsable otorgada ante una autoridad judicial.

24.4.6 Certificado expedido por la autoridad competente del Estado miembro, traducido de forma oficial al castellano, por la que se acredite que la empresa cumple sus obligaciones relativas al pago de sus obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuesta por las disposiciones vigentes del país del poder adjudicatario.

24.4.7 En el supuesto de exigir clasificación para los empresarios no españoles de Estado miembro, será suficiente que acrediten su solvencia técnica, económica y financiera, conforme a lo previsto en los artículos 16 y 17 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas,

así como su inscripción en los Registros profesionales o comerciales en las condiciones previstas por la legislación del país donde estén establecidos.

Los certificados de clasificación o documentos similares que hayan sido expedidos por Estados miembros de la Comunidad Europea a favor de sus propios empresarios constituyen una presunción de capacidad frente a los diferentes órganos de contratación en relación con las letras b) y c) del artículo 16.1; letras b) y d) del artículo 17, y letras a), b), d) y e) del artículo 20.

Cláusula 25 Ayudas y Subvenciones

25.1 EL ADJUDICATARIO podrá solicitar cualesquiera ayudas y subvenciones de cualquier organismo de la Administración General del Estado, Autonómica, Local o Comunitaria, o cualquier otro Ente Público o Privado, nacional o internacional, que vayan destinadas a las instalaciones objeto de este contrato, y concretamente a la Prestación P5, informando de la presentación de la solicitud y, en su caso, de la concesión a la Administración titular del edificio.

25.2 SI POR LA NORMA REGULADORA de su concesión esta ayuda o subvención tuviera que ser demandada por la Administración titular del edificio, como propietario de los edificios e instalaciones, éste las solicitará obligándose a destinar el total del importe de la ayuda/subvención que se le conceda a la amortización de la aportación económica efectuada por el Adjudicatario para acometer las obras.

25.3 EN CASO DE RESOLUCIÓN FAVORABLE, la Administración titular del edificio y el Adjudicatario destinarán todos los importes de las ayudas y subvenciones, a la amortización de la aportación económica efectuada por el ADJUDICATARIO en el proyecto. La Administración titular del edificio o el Adjudicatario, en su caso, una vez reciba el importe total de la subvención o cualquier cantidad a cuenta, vendrá obligado a comunicar tal circunstancia a la otra parte, poniendo a disposición las cantidades correspondientes, salvo que la norma reguladora de su concesión permitiese su directa transferencia al ADJUDICATARIO.

Anexo 1 Modelo de solicitud de participación

D.....
 con domicilio en calle.....
 y provisto de D.N.I. nº.....
 en nombre propio o en representación de la empresa.....
 con domicilio en calle.....
 Teléfono..... y C.I.F.....

DECLARO:

- I.- Que he quedado enterado del anuncio de licitación para la adjudicación del contrato de SERVICIOS ENERGÉTICOS Y MANTENIMIENTO CON GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE ILUMINACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS DE _____ por el procedimiento abierto y la forma de adjudicación del concurso.
- II.- Que conociendo el Pliego de Condiciones Técnicas, el Pliego de Cláusulas Administrativas y demás documentación que debe regir el contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad, sin salvedad alguna.
- III.- Que en relación al contrato de referencia solicito ser admitido a la licitación e invitado a presentar oferta.

(Lugar, fecha y firma del proponente)

Anexo 2 Modelo de proposición económica

D.....
 con domicilio en calle
 y provisto de D.N.I. nº
 en nombre propio o en representación de la empresa
 con domicilio en calle
 Teléfono y C.I.F.

DECLARO:

I.- Que habiendo sido invitado a participar en el contrato de SERVICIOS ENERGÉTICOS Y MANTENIMIENTO CON GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE ILUMINACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS DE _____ por el procedimiento abierto y la forma de adjudicación del concurso:

II.- Que conociendo el Pliego de Condiciones Técnicas, el Pliego de Cláusulas Administrativas y demás documentación que debe regir el contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad, sin salvedad alguna, se comprometo a llevar a cabo la ejecución del contrato conforme a los pliegos y condiciones que integran su oferta y con arreglo a los siguientes precios:

- Prestación P1 (Gestión Energética) € I.V.A. incluido
- Prestación P2 (Mantenimiento) € I.V.A. incluido
- Prestación P3 (Garantía Total) € I.V.A. incluido
- Prestación P4 (Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones) ... € I.V.A. incluido
- Inversión a realizar € I.V.A. incluido
- Tipo de interés aplicado

Precio unitario de agua caliente sanitaria para la totalidad de los edificios e instalaciones objeto del contrato €/m³ I.V.A. incluido¹²

- Prestación P5 (Inversiones en ahorro de energía y energías renovables) € I.V.A. incluido

Importe Total Anual del Contrato (P1+P2+P3+P4) € I.V.A. incluido

(Lugar, fecha y firma del proponente)

¹² Nota: Si el Adjudicatario paga toda la energía consumida por el edificio, se incluiría el pago por consumo de agua caliente dentro del P1, por lo que no tendría sentido ofertar el precio por m³.

Anexo 3 Modelo de aval para la contratación de obras, servicios y suministros

CON _____ ADAPTADO A LA LEY 13/95 DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
(Para entidades de crédito o sociedades de garantía recíproca)

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), con C.I.F. y domicilio en
..... (a efectos de notificación y requerimiento), en la calle/plaza/avenida .
..... de
C.P. y en su nombre
(nombre y apellidos del Apoderado/s), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación en la parte inferior de este documento,

AVALA

a
(nombre y apellidos, o razón social del avalado), con D.N.I./C.I.F., ante el Ayto. de
_____, por el importe de
..... € (en letra y cifra), en concepto de
..... (fianza provisional/definitiva/especial/complementaria) para responder
de las obligaciones derivadas de
..... (detallar el objeto del contrato o la obligación asumida).

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión a que se refiere el artículo 1.830 del Código Civil y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Tesorería, con sujeción a los términos previstos en la Ley 13/1995 de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas y en sus normas de desarrollo.

El presente aval tendrá validez hasta que _____ no autorice su cancelación. Nº de inscripción en el Registro Especial de Avaluos:

En, a de de

Firma: (Apoderado/s)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR:
(Caja General de Depósitos/Abogacía del Estado)

Provincia: Fecha Nº o Código:

NOTA: La fianza provisional constituida a través de cualquiera de las formas establecidas en el artículo 36 de la L.C.A.P. deberá ser necesariamente depositada en la Tesorería General de la Administración titular del edificio de Los licitadores deberán acompañar obligatoriamente en el sobre B de CAPACIDAD PARA CONTRATAR, carta de pago de la Tesorería acreditativa de haber depositado dicha fianza.

Anexo 4 Modelo de certificado de Seguro de Caución (aval), para la contratación de obras, servicios y suministros

CON _____, ADAPTADO A LA LEY 13/95 DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (Para Compañías de Seguros de Crédito y Caución)

CERTIFICADO DE SEGURO NÚMERO: (razón social completa de la entidad aseguradora),

en adelante asegurador, con domicilio en, calle

..... y C.I.F., debidamente representado por

..... (nombre del Apoderado/s), con poderes suficientes para

obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación en la parte inferior de este documento,

ASEGURA

A

(nombre y apellidos o razón social del avalado), con D.N.I./C.I.F. en concepto de tomador

del seguro, ante _____, en adelante asegurado, hasta el importe de

..... € (en letra y cifra), en los términos y condiciones establecidos en la Ley

13/1995 de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas ad-

ministrativas particulares por la que se rige el contrato

(detallar el objeto del contrato o la obligación asumida) en concepto de garantía

..... (provisional/definitiva/especial/complementaria) para responder de las obligaciones, penalizaciones y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precisadas frente al asegurado.

La falta de pago de prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Tesorería, en los términos establecidos en la Ley 13/95 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas, y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que _____ autorice su cancelación o devolución.

Firma: (Asegurador)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR:
(Caja General de Depósitos/Abogacía del Estado)

Firma: (Apoderado/s)

Provincia: Fecha

Nº o Código:

NOTA: La fianza provisional constituida a través de cualquiera de las formas establecidas en el artículo 36 de la L.C.A.P. deberá ser necesariamente depositada en la Tesorería General de _____. Los licitadores deberán acompañar obligatoriamente en el sobre B de CAPACIDAD PARA CONTRATAR, carta de pago de la Tesorería acreditativa de haber depositado dicha fianza.

Anexo 5 Cuadro de precios de las prestaciones del contrato

MODELO DE CUADRO DE PRECIOS DE LAS PRESTACIONES DEL CONTRATO (En € con IVA) ¹³	
Nombre del Edificio:	
Prestación P1: Gestión Energética	
Prestación P2: Mantenimiento	
Prestación P3: Garantía Total	
Prestación P4: Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones	
Precio Total para el edificio:	
Prestación P5: Inversión en ahorro de energía y energías renovables <ul style="list-style-type: none"> – Incondicionadas: – Condicionadas: 	

¹³ Nota: Se deberá adjuntar una tabla como esta para cada edificio ofertado.

A large, stylized number '3' with a thick orange outline, positioned on the right side of the page. The background consists of a repeating pattern of diagonal lines in two shades of orange, creating a textured effect. At the top center, there are two semi-circular cutouts, one on each side of a vertical crease line. At the bottom, there are faint rectangular outlines in orange and red.

**Pliego de
Condiciones Técnicas**

Índice

- Artículo 1** Condiciones Generales
- Artículo 2** Ámbito de Actuación
- Artículo 3** Requisitos Mínimos a cumplir por las Empresas seleccionadas para poder concurrir
- Artículo 4** Obligaciones a cumplir en la ejecución del Contrato
- Artículo 5** Condiciones Técnicas
- Artículo 6** Prestaciones aseguradas por el Adjudicatario
- Artículo 7** Disposiciones Particulares
- Artículo 8** Modificaciones de Equipos y/o Edificios

Anexos

Anexo 1

- Relación de edificios objeto del contrato
- Inventario de instalaciones y equipos consumidores de energía por edificio
- Instalaciones y equipos incluidos y excluidos del objeto de este contrato
- Edificios con Telegestión

Anexo 2

- Consumo y gasto energético anual para cada edificio (Recopilación de los 3 últimos años)
- Condiciones de contratación de combustibles y electricidad (Contratos y Pólizas de abono)
- Definición de consumo energético en el año base: Distribución de consumo anual por instalación y tipo de energía

Nota: Estos anexos deberán contener todos los datos necesarios para preparar la oferta del P1 y poder calcular el abono anual por exceso de consumo de energía.

Anexo 3 Relación de operaciones de mantenimiento preventivo sistemático mínimas a realizar por el Adjudicatario

Nota: Este anexo deberá contener todos los datos necesarios para preparar la oferta del P2 y P3.

Anexo 4 Reformas propuestas por la propiedad a financiar por el Adjudicatario

Anexo 5

- Lista de cuadros eléctricos por edificio
- Esquemas unifilares de cada cuadro y potencias instaladas por circuito en iluminación, climatización y otros
- Esquema de almacenamiento y distribución de combustibles. Ubicación actual de contadores de combustibles

3

Pliego de Condiciones Técnicas

Del contrato de servicios energéticos y mantenimiento con garantía total de las instalaciones térmicas y de iluminación interior en los edificios de las Administraciones Públicas

Artículo 1 Condiciones Generales

1.1 EL OBJETO DE ESTE PLIEGO de condiciones técnicas y de sus anexos es regular y definir el alcance y condiciones de las prestaciones que habrán de regir para la contratación de los SERVICIOS ENERGÉTICOS Y MANTENIMIENTO CON GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE ILUMINACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS PERTENECIENTES A _____.

1.2 LOS SERVICIOS A CONTRATAR tienen como finalidad realizar las siguientes prestaciones obligatorias:

- **Prestación P1- Gestión Energética:** gestión energética necesaria para el funcionamiento correcto de las instalaciones objeto del contrato; gestión del suministro energético de combustibles y electricidad de todo el edificio, control de calidad, cantidad y uso, y garantías de aprovisionamiento.
- **Prestación P2- Mantenimiento:** mantenimiento preventivo para lograr el perfecto funcionamiento y limpieza de las instalaciones con todos sus componentes, así como lograr la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes al valor inicial.
- **Prestación P3- Garantía Total:** reparación con sustitución de todos los elementos deteriorados en las instalaciones según se regula en este Pliego bajo la modalidad de Garantía Total.
- **Prestación P4- Obras de Mejora y Renovación de las Instalaciones consumidoras de energía:**

realización y financiación de obras de mejora y renovación de las instalaciones, que a propuesta de la Administración titular del edificio se especifican en el Pliego de Condiciones Técnicas.

- **Prestación P5- Inversiones en ahorro energético y energías renovables:** Además de las prestaciones enumeradas, con este contrato se pretende promover la mejora de la eficiencia energética mediante la incorporación de equipos e instalaciones que fomenten el ahorro de energía, la eficiencia energética y la utilización de energías renovables y residuales, tales como biomasa, energía solar térmica, fotovoltaica, cogeneración, etc. Estas instalaciones serán estudiadas, propuestas, ejecutadas y financiadas por el Adjudicatario mediante los ahorros o venta de energía renovable, conseguidos dentro del periodo de vigencia del contrato, y no tendrán repercusión económica sobre el presupuesto de este contrato. Se presentarán 2 tipos de inversiones: las asumidas de manera incondicional por el adjudicatario, y aquellas cuya realización dependa del acaecimiento de un hecho exógeno al contrato (obtención de subvenciones, licencias, permisos, acometidas y derechos de conexión, etc.). Para ambos tipos se presentará una Memoria Técnica formada por un estudio energético, estudio técnico-económico, plan de ejecución y posibles condiciones para su ejecución.

Artículo 2 Ámbito de Actuación

2.1 LAS INSTALACIONES objeto de este contrato se enumeran en el Anexo 1 de este Pliego de Condiciones Técnicas.

2.2 EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN se extiende a todas las instalaciones térmicas y de iluminación interior existentes en los edificios de, desde la toma de carga de combustible energético y contador eléctrico de compañía,

hasta la salida de la sala de máquinas, incluyendo la sala e instalaciones productoras de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria, con todos sus componentes, iluminación, acondicionamiento térmico de piscinas y producción de hielo (pista de hielo), según las condiciones señaladas en este Pliego¹⁴.

2.3 IGUALMENTE, QUEDAN INCLUIDOS los vaciados, llenados y purgados de las instalaciones siempre que sea necesario efectuarlos.

2.4 LA EMPRESA ADJUDICATARIA acepta las instalaciones actuales, y tiene completo conocimiento de:

- La naturaleza de los edificios
- Estado de todas las instalaciones y equipos cuya gestión le es encomendada
- Las condiciones particulares de acceso ligadas a la seguridad y a la especificidad de los edificios y sus instalaciones

Artículo 3 Requisitos Mínimos a cumplir por las Empresas seleccionadas para poder concurrir

3.1 ADEMÁS DE LO PREVISTO en el Pliego de Condiciones Administrativas, los licitadores deberán satisfacer las siguientes condiciones mínimas:

3.1.1 Haber visto y revisado todos los edificios, así como las instalaciones objeto de la presente licitación, no pudiendo prevalerse de las diferencias con los citados datos facilitados en el presente Pliego y Anexos, para pretender un cambio de precio durante el periodo contractual.

3.1.2 Para visitar las instalaciones se pondrán en contacto con el Departamento _____ de _____, sellándose el certificado de haberse

realizado la visita en cada edificio. Dicho certificado será incluido en el sobre B, según lo especificado en la Cláusula 7 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

Artículo 4 Obligaciones a cumplir en la ejecución del Contrato

4.1 LA EMPRESA CONTARÁ con personal suficiente en número y cualificación para desarrollar el servicio adecuado, garantizando la atención de ser requerido.

Artículo 5 Condiciones Técnicas

5.1 CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN

5.1.1 En el desarrollo de todas las prestaciones derivadas de los trabajos objeto de la presente licitación, será de obligado cumplimiento toda la normativa técnica vigente y de seguridad e higiene, así como toda la que pueda ser de aplicación por las características de los edificios y sus instalaciones.

5.1.2 La empresa adjudicataria aportará la ingeniería necesaria para llevar a cabo todos los trámites oportunos, con objeto de mantener debidamente legalizadas las instalaciones térmicas y de iluminación interior sin costo adicional alguno para la Administración titular del edificio.

5.2 CONDICIONES A GARANTIZAR¹⁵

5.2.1 Temporada de Calefacción y Refrigeración

5.2.1.1 La temporada de calefacción queda definida del _____ de _____ al _____ de _____.

La temporada de refrigeración queda definida del _____ de _____ al _____ de _____.

¹⁴ Este ámbito de actuación es a título enunciativo, pero deberá ser definido en cada caso por la Administración titular del edificio correspondiente.

¹⁵ En este apartado se especificarán las condiciones particulares a garantizar por el Adjudicatario, y que serán establecidas por los Servicios Técnicos de la Administración titular del edificio asegurando, en todo caso, el cumplimiento de la normativa vigente. A título de ejemplo: RD 1751/1988 y RD 1218/2002 (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios-RITE), Ley 31/1995 de Seguridad e Higiene en el Trabajo, RD 865/2003, por el que se establecen criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, etc.

El Adjudicatario arrancará o parará la calefacción o refrigeración en las veinticuatro (24) horas siguientes a la petición de la Administración titular del edificio, confirmándose por fax en el plazo más breve posible.

- 5.2.1.2 Quedarán excluidas de este periodo aquellas instalaciones deportivas para cuyo funcionamiento se requieran unas temperaturas previamente definidas, y no un periodo de tiempo.
- 5.2.1.3 La Administración titular del edificio fija las fechas de inicio y final del periodo efectivo de calefacción y refrigeración, tanto al comienzo y terminación de la temporada como en los periodos vacacionales, reservándose el derecho de pedir al Adjudicatario días de calefacción o refrigeración en más o en menos.
- 5.2.1.4 Dentro de esta temporada de calefacción o refrigeración el servicio quedará cubierto siempre en días y horas en que se realice actividad dentro de los diferentes edificios objeto del contrato.
- 5.2.1.5 El número de días así definido, no son obligatoriamente consecutivos, pudiendo interrumpirse la calefacción o refrigeración, si las condiciones climatológicas fuesen favorables, principalmente al principio y final de cada temporada.
- 5.2.1.6 Aquellas instalaciones deportivas cuyo funcionamiento esté basado en las temperaturas señaladas en cada caso, no se considerarán incluidas en este apartado.

5.2.2 Ventilación

Se asegurará la ventilación y la calidad de aire interior de los locales tanto como sea necesario, según la naturaleza y uso de los edificios o establecimientos equipados de las instalaciones adecuadas de acuerdo con la normativa vigente.

5.2.3 Producción de Agua Caliente Sanitaria (A.C.S.)

Se asegurará la producción de agua caliente sanitaria durante todo el año para los edificios o establecimientos equipados de las instalaciones adecuadas, y de acuerdo con su uso y temporada de utilización.

5.2.4 Condiciones Ambientales y de Confortabilidad

5.2.4.1 Calefacción y Refrigeración

El Adjudicatario mantendrá en los locales con calefacción y/o refrigeración, una temperatura interior de acuerdo con la normativa vigente y según la naturaleza y uso de los edificios o establecimientos.

5.2.4.2 Producción de Agua Caliente Sanitaria

El Adjudicatario preparará el agua caliente para usos sanitarios a la temperatura mínima que resulte compatible con su uso, considerando las pérdidas en la red de distribución y cumpliendo las exigencias de la normativa vigente, en especial en la que afecta a la prevención de la legionela.

5.2.4.3 Producción de Frío para Pista de Hielo

La temperatura ambiente en la pista de hielo será de $14^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ (o la obligada o recomendada por la reglamentación vigente).

El espesor y la temperatura del hielo deberán ser los necesarios en cada caso según el tipo de actividad, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 4 centímetros, y en todo caso similar a las condiciones habituales de funcionamiento en edificios de esta naturaleza.

5.2.4.4 Piscinas

El Adjudicatario mantendrá la temperatura del agua de las piscinas y las condiciones ambientales de los recintos dentro de lo que fija la normativa vigente, así como la renovación diaria del agua de piscinas y vaciado del vaso.

5.2.4.5 Límites de Garantía de Temperaturas

Las temperaturas interiores de calefacción y refrigeración definidas anteriormente serán garantizadas mientras la temperatura exterior no sea inferior a ____°C y superior a ____°C durante la temporada de refrigeración, en la estación meteorológica de _____.

Por debajo de dicho límite, el Adjudicatario asegurará las mejores condiciones de calefacción y

refrigeración posible compatible con la potencia de las instalaciones y la seguridad de su funcionamiento.

5.2.4.6 Detectores de Fugas y Extintores

El Adjudicatario deberá comprometerse a controlar y mantener el perfecto funcionamiento y vigencia de los extintores y detectores de gas instalados en las salas de Máquinas.

La observancia de anomalía de cualquier tipo, como falta de vigencia, carencia de revisiones, inadecuación, etc., de los extintores instalados en las salas, deberá comunicarse con carácter inmediato de manera fehaciente, a los servicios técnicos de la Administración titular del edificio, para su corrección inmediata.

La instalación, mantenimiento, renovación, etc. de las alarmas y detectores de gas instalados en las salas de Máquinas serán por cuenta del Adjudicatario.

5.2.5 Niveles de Iluminación

Se asegurarán los niveles de iluminación actuales en cada espacio o local.

En el caso de que estos niveles no cumplan con los valores establecidos para los espacios interiores de trabajo en la Ley 31/1995 de Seguridad e Higiene en el Trabajo o con los valores establecidos en la Guía Técnica para la evaluación y riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, o cualquier otra legislación vigente, se realizarán las reformas oportunas en las instalaciones de iluminación, que deberán ser incluidas en el precio de la prestación P4.

En el caso de espacios deportivos se cumplirán con los niveles de iluminación recomendados en la norma UNE-EN 12193: Iluminación. Alumbrado de instalaciones deportivas o la reglamentación federativa oportuna si existiera.

Artículo 6 Prestaciones aseguradas por el Adjudicatario

6.1 PRESTACIÓN DE GESTIÓN ENERGÉTICA (P1)

6.1.1 El Adjudicatario se compromete a hacer suministrar, a su cuenta y bajo su responsabilidad, los

combustibles necesarios en cantidad y calidad suficiente para asegurar el funcionamiento y la utilización normal de los edificios e instalaciones, definidos en el Anexo I del presente Pliego de Condiciones Técnicas.

El Adjudicatario se compromete a hacer suministrar, a su cuenta, la electricidad necesaria para asegurar el funcionamiento y la utilización normal de los edificios definidos en el Anexo I del presente Pliego de Condiciones Técnicas.

6.1.2 Para ello gestionará todas las pólizas de abono necesarias

6.1.3 El Adjudicatario controlará tanto la cantidad como la calidad de los aprovisionamientos en combustible, así como su uso óptimo en las instalaciones tomadas a su cargo, según las condiciones definidas en el presente Pliego de Condiciones Técnicas.

6.1.4 Las garantías de calidad en el suministro y aprovisionamiento dadas por el Adjudicatario se limitarán a las garantías dadas por los organismos o empresas distribuidoras o comercializadoras.

6.1.5 El Adjudicatario podrá negarse únicamente a suministrar energías cuando existan graves disturbios, o cuando por cualquier causa se ponga en juego la seguridad de las instalaciones que le han sido confiadas o afecten totalmente o en parte a las instalaciones sometidas a las prescripciones del presente Pliego de Condiciones Técnicas. Igualmente, cuando las circunstancias afecten a la seguridad de las personas o de los transportes.

6.1.6 Entonces, deberá avisar a la Administración titular del edificio en el plazo más corto, y conjuntamente decidirán las medidas a tomar para restablecer las condiciones normales de suministro y uso.

6.1.7 La Administración titular del edificio fijará en el Anexo 2 de este Pliego los valores de los coeficientes a, b, c, d, y e del apartado 17.2.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas, de las diferentes energías utilizadas.

Asimismo, proporcionará los consumos energéticos de los últimos años para las distintas energías utilizadas¹⁶:

6.1.8 El Servicio de Gestión Energética comprende:

- 6.1.8.1 Los aprovisionamientos de energía.
- 6.1.8.2 El pago de las facturas de energía eléctrica y combustibles.
- 6.1.8.3 La gestión de los contratos con las empresas distribuidoras o comercializadoras de energía.
- 6.1.8.4 El compromiso de “garantía de confort” (temperatura ambiente, horario de funcionamiento, temperatura del agua caliente sanitaria, niveles de iluminación), manteniendo las condiciones adecuadas a cada instalación, según se fija en el Pliego.
- 6.1.8.5 El compromiso de un precio conforme al coste unitario de la energía térmica indispensable para cubrir las necesidades de calefacción, refrigeración, agua caliente sanitaria e iluminación del conjunto de los edificios objeto del contrato.

6.2 PRESTACIONES DE MANTENIMIENTO (P2)

6.2.1 El Adjudicatario realizará bajo su responsabilidad, sobre el conjunto de las instalaciones técnicas definidas en el Anexo I, las prestaciones siguientes:

6.2.2 Conducción y Vigilancia de las Instalaciones

- 6.2.2.1 La conducción y vigilancia incluyen todo el conjunto de tareas que permiten el control y dominio del funcionamiento de las instalaciones.
- 6.2.2.2 El Adjudicatario debe asegurar el control de los sistemas de regulación y equilibrio de las instalaciones para que la temperatura de los locales sea la más uniforme posible.
- 6.2.2.3 El Adjudicatario es responsable y decide los medios a utilizar para satisfacer esos objetivos y se ocupará en particular de:

- Los arranques y paros de las instalaciones

- Las regulaciones y equilibrados necesarios
- El seguimiento de los parámetros de funcionamiento de los equipos, los ensayos y maniobras de verificación del correcto funcionamiento de los equipos
- La vigilancia general de las instalaciones
- Las rondas e inspecciones corrientes

Por otra parte, la conducción y la vigilancia pueden obligar a llevar a cabo acciones de mantenimiento preventivo condicional o de mantenimiento correctivo, por el Adjudicatario.

6.2.3 Servicios 24h/24h

- 6.2.3.1 El Adjudicatario deberá asegurar las intervenciones, en caso de avería o de disfuncionamiento, en el plazo máximo de¹⁷
- 6.2.3.2 Para ello, el Adjudicatario organizará un servicio de atención 24h/24h, con medios de comunicación adecuados.

6.2.4 Mantenimiento Preventivo Sistemático

- 6.2.4.1 El Adjudicatario debe realizar todas las prestaciones de mantenimiento preventivo sistemático necesarias, determinadas según la normativa, en función de los materiales y su uso y de las especificaciones de los constructores de los mismos.
- 6.2.4.2 El Adjudicatario tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y usuarios.
- 6.2.4.3 Las operaciones de mantenimiento mínimas a realizar serán las indicadas en el Anexo II.

6.2.5 Mantenimiento Preventivo Condicional y Correctivo

- 6.2.5.1 El mantenimiento preventivo condicional interviene principalmente a partir de las observaciones

¹⁶ Se indicará en Anexo 2, por parte de la Administración titular del edificio, el consumo anual de energía durante un periodo representativo, tipos de energías y condiciones de contratación, para cada edificio y suministro.

¹⁷ Por ejemplo: media hora (1/2 h), 24h/24h, laborables, sábados, domingos y festivos.

derivadas de la conducción y vigilancia de las instalaciones.

6.2.5.2 La frecuencia y la naturaleza de las observaciones, los parámetros y criterios de decisión son de la responsabilidad e iniciativa del Adjudicatario.

6.2.5.3 El Adjudicatario realizará las intervenciones de mantenimiento correctivo en un plazo inferior a 2 horas, y tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y usuarios.

6.2.6 Suministro y Gestión de Productos Consumibles

6.2.6.1 Para el desarrollo de las prestaciones de mantenimiento corriente, el Adjudicatario debe asegurar el suministro y gestión de diversos consumibles, pequeños suministros mecánicos y eléctricos, en particular aceites, grasas, trapos, teflón, cinta adhesiva, bombillas, pilotos, fusibles, correas, filtros, decapantes, desincrustantes, deshidratantes, refrigerantes, aceite para compresoras, sales para descalcificación, etc.

6.2.6.2 En el marco del mantenimiento preventivo condicional y correctivo, el Adjudicatario debe realizar la sustitución de las piezas defectuosas sobre el conjunto de las instalaciones definidas en el presente Pliego de Condiciones Técnicas.

6.2.6.3 El suministro de los repuestos, exceptuando los materiales o equipos incluidos en la garantía total, será por cuenta de la Administración titular del edificio.

6.2.7 Asistencia Técnica para los Controles Reglamentarios

6.2.7.1 El Adjudicatario asistirá a la Administración titular del edificio en el transcurso de las visitas reglamentarias realizadas por un organismo de control acreditado o por la propia Administración titular del edificio.

6.2.7.2 Los costes derivados de los controles reglamentarios correrán por cuenta del Adjudicatario.

6.2.8 Gestión y Aprovisionamiento del Almacén de Piezas de Recambio

6.2.8.1 Para limitar los tiempos de parada de los equipos, el Adjudicatario debe constituir en _____ un almacén de consumibles, productos y repuestos. Se encargará de su aprovisionamiento, así como de su completa gestión.

6.2.8.2 A la presentación de la oferta se incluirá relación de existencias en almacén valorado.

6.2.9 Actualización de los Documentos de Mantenimiento

6.2.9.1 El Adjudicatario pondrá al día, para cada edificio, el libro de mantenimiento en conformidad con la legislación vigente.

6.2.9.2 En el caso de edificios importantes dotados de calefacción, ventilación, climatización, etc., el Adjudicatario elaborará y pondrá al día un diario donde anotará:

- Las visitas de mantenimiento preventivo sistemático.
- Las intervenciones preventivas condicionales y correctivas.
- Las modificaciones y trabajos realizados a su iniciativa o a la de la Administración titular del edificio.
- El resultado de las mediciones y ensayos realizados.

6.2.9.3 Para cada Operación se mencionarán:

- La fecha.
- El tipo de operación.
- Las sustituciones de piezas realizadas.
- Las observaciones pertinentes.

6.2.9.4 Los libros de mantenimiento y los diarios de seguimiento del conjunto de las instalaciones objeto del presente Pliego de Condiciones Técnicas quedan a disposición de la Administración titular del edificio para consultarlos en todo momento.

6.2.9.5 Igualmente se incluye la obligación del Adjudicatario de mantener actualizada la documentación siguiente:

- Esquemas de funcionamiento de todas las salas de máquinas.
- Emplazamiento de los mecanismos y elementos de seguridad.
- Esquemas de funcionamiento de las instalaciones complementarias en cada sala: cuadros, depósitos, bombas, etc.
- Inventario de equipos y elementos básicos de las salas de máquinas perfectamente actualizado.

6.2.9.6 Anualmente se hará entrega a la Administración titular del edificio de la documentación relacionada, en soporte informático.

6.2.9.7 Los gastos derivados de estos trabajos de Documentación Técnica serán a cargo del Adjudicatario.

6.2.10 Limpieza de las Salas de Máquinas

6.2.10.1 El Adjudicatario asegurará la limpieza de las salas de máquinas, así como de los locales reservados y ocupados por los equipos y piezas de recambio de las instalaciones tomadas a su cargo.

6.2.10.2 Durante los periodos de funcionamiento de las instalaciones, la limpieza se realizará con una frecuencia mínima de un mes.

6.2.11 Gestión de las Prestaciones

El Adjudicatario tendrá la obligación de establecer e implantar los documentos necesarios para el seguimiento de la gestión de las prestaciones definidas a continuación:

6.2.11.1 Establecer anualmente, al principio de la temporada de calefacción y refrigeración, la lista provisional de los trabajos que serán realizados por el Adjudicatario en el marco de la Garantía Total.

6.2.11.2 Preparar los estudios técnicos y financieros necesarios para la preparación del presupuesto

anual provisional, en colaboración con los Servicios Técnicos de la Administración titular del edificio.

6.2.11.3 Realizar anualmente la actualización de la lista de instalaciones y equipos objeto de la presente licitación.

6.3 PRESTACIONES DE GARANTÍA TOTAL (P3)

6.3.1 El Adjudicatario se compromete a realizar los trabajos de reparación, sustitución y renovación necesarios para garantizar el buen estado de funcionamiento de las instalaciones y equipos definidos en el Anexo 1 del presente Pliego de Condiciones Técnicas.

6.3.2 Para ello, asume la completa y entera responsabilidad de la consecución del buen estado de funcionamiento de las instalaciones, efectuando las reparaciones y reposiciones de todo tipo de materiales precisos tanto en casos de desgaste normal como accidental, por cualquier razón que sea.

6.3.3 Los gastos que de esta prestación se deriven en concepto de reparación y reposición, incluida la mano de obra, el desmontaje y montaje, el transporte y, por supuesto, el costo del material de reposición y reparación, serán por cuenta del Adjudicatario.

6.3.4 Si en el marco de esta obligación el Adjudicatario se viese conducido a reparar o sustituir en su conjunto un equipo o un conjunto de materiales, deberá primero avisar a la Administración titular del edificio, para que esta decida, teniendo en cuenta la evolución de la técnica y valoración económica de las dos opciones, la conveniencia de repararlos o sustituirlos por equipos de concepción o de potencia más adaptada a su utilización y explotación futuras.

6.3.5 En función de las soluciones adoptadas la Administración titular del edificio podrá, si lo cree conveniente, participar en los costes de sustitución o concretar con el Adjudicatario un nuevo acuerdo con un acta adicional, o sugerir cualquier otra solución, previa modificación del contrato.

6.3.6 En el caso de dificultades en la elección de la solución técnica a adoptar, podrán dirigirse a un organismo técnico cualificado aceptado por las dos partes.

6.3.7 Las intervenciones del Adjudicatario en el marco de su obligación de garantía total deberán realizarse con la mayor diligencia y a su entera iniciativa y responsabilidad.

6.3.8 El Adjudicatario informará a la Administración titular del edificio y acordará con él la fecha de paro parcial de las instalaciones para minimizar las incidencias de dichas intervenciones sobre las condiciones de funcionamiento.

6.4 OBRAS DE MEJORA Y RENOVACIÓN DE LAS INSTALACIONES (P4)

El Adjudicatario se compromete a financiar y ejecutar las obras de mejora y renovación de las instalaciones objeto del Pliego necesarias para la optimización de su funcionamiento.

El Adjudicatario se compromete a realizar y financiar durante el periodo contractual, las obras de mejora y renovación de las instalaciones, en los Centros que se relacionan en el Anexo 4¹⁸, propuestas por la Administración titular del edificio.

Artículo 7 Disposiciones Particulares

7.1 PRESTACIÓN DE GESTIÓN ENERGÉTICA (P1)

7.1.1 Cuando las energías o fluidos tengan varios usos finales en un mismo edificio, el Adjudicatario instalará según la prestación P4 solicitada por la Administración titular del edificio, o bien según la P5 incondicional ofrecida por el Adjudicatario, los contadores de repartición de cada tipo de energía o fluido que a su criterio sean necesarios para realizar la gestión energética y, en su caso,

demostrar a la PROPIEDAD los posibles excesos de consumo respecto al año base, que serán facturados por el Adjudicatario según lo especificado en el punto 17.2.6 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

Estos contadores de repartición permitirán repartir los consumos en función de los usos, especialmente para:

- Calefacción y refrigeración.
- Agua caliente sanitaria.
- Iluminación.
- Cocinas.
- Usos varios por terceras partes que ocupen el edificio y consuman energía.

7.1.2 Quedan excluidos del contrato los gastos de mantenimiento de contadores de gas o eléctricos propiedad de la empresa suministradora o distribuidora, (se elimina el párrafo “así como el consumo de energía para usos diferentes a la calefacción, refrigeración y producción de agua caliente”).

7.1.3 El Adjudicatario, durante los primeros meses de contrato instalará, en el lugar que acuerde con los servicios técnicos de la Administración titular del edificio, sensores térmicos para controlar el nivel de confort de los edificios, en un número no inferior a uno ni superior a tres por instalación o edificio.

7.1.4 La instalación deberá contar con los equipos necesarios para efectuar su control desde el punto que señalen los servicios técnicos de la Administración titular del edificio en tiempo real.

A fin de atender a las reclamaciones de los usuarios, el sistema permitirá el registro continuo de datos.

7.1.5 Quedan excluidas de esta prestación las instalaciones consideradas como excluidas según el Anexo 1.

¹⁸ La Administración titular del edificio especificará en el Anexo 3 todas aquellas reformas o sustituciones de equipos que considere necesarias acometer, de acuerdo, por ejemplo, con criterios de antigüedad (instalaciones o equipos con más de 15 años de antigüedad) o energéticos (calderas con un rendimiento energético inferior a un valor determinado), acompañado de un calendario de ejecución.

En este apartado se podrá incluir la nueva instalación, ampliación o reforma, según el caso, del sistema de Telegestión de las instalaciones, así como la instalación de contadores que permitan la contabilización del consumo energético por edificios y usos.

7.2 PRESTACIÓN DE MANTENIMIENTO¹⁹. EXCLUSIONES

En la prestaciones descritas anteriormente a cargo del Adjudicatario, no se incluyen:

7.2.1 Las reparaciones o sustituciones de piezas o elementos deteriorados accidentalmente, por negligencia o mal uso (salvo materiales y equipos en Garantía Total. Ver Anexo I).

7.2.2 Los trabajos de modernización y de adecuación de las instalaciones no incluidos en el programa de mejora de las instalaciones de la oferta del Adjudicatario, ni aquellas cuya realización venga impuesta por la entrada en vigor de una nueva normativa.

7.2.3 Los productos o tratamientos para el adecuado control higiénico del agua de piscinas.

Artículo 8 Modificación de Equipos y/o Edificios

8.1 CUALQUIER MODIFICACIÓN del equipo de materiales y/o de los Edificios a cargo del presente contrato, será objeto de una cláusula adicional al contrato especificando las nuevas condiciones y su importe correspondiente, que deberá guardar relación con los valores establecidos en contrato para instalaciones de similares características.

8.2 EL MISMO PRINCIPIO SE APLICARÁ para el aumento o disminución del número de instalaciones a gestionar.

8.3 CARACTERIZACIÓN DEL USO DEL EDIFICIO

8.3.1 Para evitar confusiones y caracterizar el uso del edificio, la Administración titular del edificio incluirá

en el Anexo 1 y para cada edificio objeto del contrato, una relación de su uso, junto con los parámetros principales que definan su utilización, especialmente en lo relativo a los consumos energéticos (número de ocupantes, número de oficinas, número de los principales equipos consumidores de energía -impresoras, fotocopiadoras, existencia de terceros consumidores de energía, etcétera).

8.3.2 Si el Adjudicatario considerase que dicha relación o inventario no es suficiente para caracterizar cada edificio objeto del contrato, podrá completarla con otra relación que presentará a la Administración titular del edificio de manera fehaciente durante los primeros 4 meses de contrato. A partir de la fecha de presentación, la Administración titular del edificio contará con 2 meses para confirmar o corregir los datos entregados por el Adjudicatario, de manera que antes de que hayan transcurrido 6 meses desde el inicio del contrato, los usos y parámetros de funcionamiento de cada edificio estén caracterizados de común acuerdo entre la Administración titular del edificio y el Adjudicatario.

8.4 ABONO ANUAL POR EXCESO DE CONSUMOS DE ENERGÍA

8.4.1 Si el Adjudicatario considerase que se está produciendo un incremento de los consumos de energía ligado a cambios en el uso o la caracterización del edificio, presentará a la Administración titular del edificio: (a) los nuevos datos de la caracterización del edificio que demuestren el aumento del consumo (instalación de nuevos equipos consumidores de energía eléctrica o gas no identificados en la caracterización inicial del edificio), y (b) si existen, las lecturas de los contadores que demuestren los citados incrementos de consumo.

8.4.2 En su caso, las facturas correspondientes serán abonadas por la Propiedad al Adjudicatario, siendo emitidas de acuerdo al punto 17.2.6 del pliego de cláusulas administrativas.

¹⁹ Se podrá incluir que el mantenimiento de ciertas máquinas o equipos (grupos electrógenos, UPS o SAI, grupos de frío...), deberá ser realizado por el "fabricante" y según las condiciones fijadas por el licitador en un Anexo al Pliego.

ANEXO 1

- Relación de edificios objeto del contrato
- Inventario de instalaciones y equipos consumidores de energía por edificio
- Instalaciones y equipos incluidos y excluidos del objeto de este contrato
- Edificios con Telegestión

ANEXO 2

- Consumo y gasto energético anual para cada edificio (Recopilación de los 3 últimos años)
- Condiciones de contratación de combustibles y electricidad (Contratos y Pólizas de abono)
- Definición de consumo energético en el año base: Distribución de consumo anual por instalación y tipo de energía

Nota: Estos anexos deberán contener todos los datos necesarios para preparar la oferta del P1 y poder calcular el abono anual por exceso de consumo de energía.

Anexo 3 Relación de operaciones de mantenimiento preventivo sistemático mínimas a realizar por el adjudicatario

Nota: Este anexo deberá contener todos los datos necesarios para preparar la oferta del P2 y P3.

Anexo 4 Reformas propuestas por la propiedad a financiar por el Adjudicatario**Anexo 5**

- Lista de cuadros eléctricos por edificio
- Esquemas unifilares de cada cuadro y potencias instaladas por circuito en iluminación, climatización y otros
- Esquema de almacenamiento y distribución de combustibles. Ubicación actual de contadores de combustibles



Aplicación de la Prestación P5

4

Aplicación de la Prestación P5²⁰

Como se ha indicado en el modelo de contrato, además de las prestaciones P1, P2, P3 y P4, se pretende promover la mejora de la eficiencia energética mediante la prestación P5 (Mejora de la Eficiencia Energética) con la incorporación de equipos e instalaciones que fomenten el ahorro de energía, la eficiencia energética y la utilización de energías renovables y residuales, como la biomasa, energía solar térmica y fotovoltaica, cogeneración, etc.

Estas instalaciones serán ejecutadas y financiadas voluntariamente por el Adjudicatario mediante los ahorros conseguidos dentro del periodo de vigencia del contrato, y no tendrán repercusión económica sobre el presupuesto del contrato.

Por esta razón, el periodo de retorno de estas inversiones deberá ser inferior a la duración del contrato, con el fin de que el Adjudicatario se vea incentivado a acometerlas y que le garanticen una cierta rentabilidad.

Esto es posible dado que, como gestor del suministro energético (prestación P1), cualquier medida de ahorro energético que aplique, como por ejemplo un control más estricto en el encendido y apagado de la iluminación o de la calefacción en función del horario real de trabajo, le repercutirá favorablemente en su cuenta de resultados.

Además, el Adjudicatario podrá solicitar todo tipo de ayudas y subvenciones de cualquier organismo que vayan destinadas a la amortización de su aportación económica, o incluso de la venta de energía a la red, como podría ser el caso de la energía solar fotovoltaica.

Debido a que algunas inversiones no serán viables si no existe una subvención, se ha dividido la prestación en 2 apartados:

- **Inversiones incondicionales:** Aquellas que serán realizadas por el Adjudicatario por su cuenta y riesgo, siendo de obligado cumplimiento y realización.

- **Inversiones condicionales:** Aquellas que serán realizadas por el Adjudicatario únicamente en el caso de que se cumplan ciertas condiciones, que el Adjudicatario deberá explicitar en su oferta. Estas condiciones pueden ser de índole económica (por ejemplo, la obtención de subvenciones), legales (por ejemplo, la obtención de licencias a otorgar por terceros, la firma de contratos de suministro de biomasa a largo plazo), o técnicas (por ejemplo, la existencia de acometidas de gas, o la verificación de que el forjado de un edificio puede soportar el peso de la instalación de ACS de producción solar).

En este contexto, y para ilustrar las inversiones condicionales, se ha supuesto que el Adjudicatario acometerá, dentro de la prestación P5, las siguientes actuaciones:

- 1 Sustitución de caldera de gasóleo-C por caldera de biomasa en Colegio Público.
- 2 Instalación de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria en Polideportivo.
- 3 Sustitución de lámparas incandescentes por lámparas de bajo consumo, y control de encendido de la iluminación mediante detectores de presencia en varias dependencias de las Administraciones Públicas.
- 4 Incorporación de una instalación solar fotovoltaica conectada a red.

1 SUSTITUCIÓN DE CALDERA DE GASÓLEO-C POR CALDERA DE BIOMASA EN COLEGIO PÚBLICO

Se sustituye la caldera de calefacción a gasóleo-C de un colegio público por otra de biomasa:

Potencia instalada = 190 kW
Inversión = 57.300 €
Ahorro económico = 5.522 €/año
P.R.S. = 6,7 años*

²⁰ Este apartado se incluye a título de ejemplo de aplicación del contrato.

- * P.R.S. calculado considerando instalación acogida a línea de financiación con bonificación de interés más una ayuda de la Comunidad Autónoma de un 30% de la inversión. Ahorros calculados por diferencia de coste entre gasóleo C y biomasa.

2 INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR TÉRMICA PARA LA PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA EN POLIDEPORTIVO

Instalación para suministro de agua caliente sanitaria en duchas de un polideportivo con capacidad para 350 personas, con una ocupación media mensual del 84%, en la que ya existía una caldera a gasóleo-C, que queda como sistema de apoyo.

Superficie instalada = 80 m²
 Inversión = 34.400 €
 Ahorro económico = 3.230 €/año
 P.R.S. = 5,6 años *

- * P.R.S. calculado para instalación acogida a línea de financiación con bonificación de interés más una ayuda de la Comunidad Autónoma de un 10% de la inversión.

3 SUSTITUCIÓN DE LÁMPARAS INCANDESCENTES POR LÁMPARAS DE BAJO CONSUMO Y CONTROL DE ENCENDIDO DE LA ILUMINACIÓN MEDIANTE DETECTORES DE PRESENCIA EN VARIAS OFICINAS

- Sustitución de 500 lámparas incandescentes por lámparas de bajo consumo en dependencias de las Administraciones Públicas:

Inversión = 2.100 €
 Ahorro económico = 3.652 €/año
 P.R.S. = 0,6 años

- Instalación de control de encendido de iluminación por detectores de presencia en oficinas de las Administraciones Públicas:

Inversión = 16.000 €
 Ahorro económico = 4.500 €/año
 P.R.S. = 3,5 años

4 INCORPORACIÓN DE UNA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CONECTADA A LA RED

Instalación fotovoltaica conectada a red de 5 kWp de potencia.

Inversión = 37.500 €
 Ingresos por venta electricidad = 2.281 €/año
 P.R.S. = 8,7 años*

- * P.R.S. calculado para instalación acogida a línea de financiación con bonificación de interés más una ayuda de la Comunidad Autónoma de un 30% de la inversión. Instalación acogida al RD 436/2000.

RESULTADO FINAL:

Como se observa en la tabla final, la inversión total por la Prestación P₅ ascendería a 147.300 €. Esta prestación se corresponde con la incorporación de instalaciones de biomasa, energía solar térmica y fotovoltaica y reforma de los sistemas de iluminación, que permitirán reducir el consumo de energía e incorporar energías renovables.

Se ha considerado en el cálculo del P.R.S. una línea de financiación con bonificación de interés y las ayudas de las Comunidades Autónomas.

En cualquier caso, los P.R.S. oscilan entre 2 y 9 años, según los casos, por lo que se puede concluir que un contrato de Servicios Energéticos y Mantenimiento por un periodo de 10 años permitiría cumplir con los fines propuestos, garantizando para el Adjudicatario el retorno de estas inversiones por ahorros.

A large, stylized number '5' with a thick orange outline, positioned in the upper right quadrant of the page. The background consists of a repeating pattern of thin, parallel diagonal lines in a light orange color.

**Requisitos
previos** **al lanzamiento
del concurso**

5 Requisitos previos al lanzamiento del curso

Se trata, básicamente, de la recogida de información necesaria para poder establecer una referencia económica.

6.1 PLANIFICACIÓN DEL TRABAJO:

6.1.1 Establecer un grupo de trabajo multidisciplinar, compuesto por representantes de los siguientes ámbitos:

- 6.1.1.1 Departamento de Hacienda, Economía o similar (acceso a facturas).
- 6.1.1.2 Departamento de Servicios Generales o similar (acceso a contratos existentes).
- 6.1.1.3 Departamento de Urbanismo o similar (acceso a información sobre edificios: inventarios y reparaciones).
- 6.1.1.4 Nota: La información suelen encontrarse repartidas entre los distintos departamentos.

6.1.2 A efectos prácticos, y según el tamaño del edificio, se recomiendan reuniones mensuales, así como reunir al menos en la primera reunión y cada 3 meses a los responsables de cada área descrita en 6.1.1 ó similares. De otro modo, el proyecto corre el riesgo de no progresar.

6.1.3 En paralelo, obtener la aprobación de los servicios jurídicos del organismo

6.1.4 A partir del inventario a realizar, evaluar y definir:

- 6.1.4.1 Un plan de acción (con fechas e hitos) que determine cómo se va a llevar a cabo la recogida de datos.

- 6.1.4.2 Las informaciones que estén disponibles en, al menos, el 70% de los edificios. Descartar la recogida de informaciones que no estén disponibles en el 70% de los edificios.

6.2 INVENTARIO A REALIZAR

6.2.1 De edificios, tratando de realizar una clasificación por usos, y dentro de ésta, por tamaños (m²), número de usuarios al año, camas o número de visitas (hospitales y centros asistenciales), alumnos (escuelas e institutos) o parámetro similar común a cada categoría.

6.2.2 Para cada edificio:

- 6.2.2.1 Horarios y condiciones de funcionamiento. Temperaturas y condiciones medioambientales exigidas (5.2, pág. 55).
- 6.2.2.2 Relación de equipos técnicos que transformen y consuman energía en cada edificio:
 - **Calefacción:** Calderas, número, fecha de instalación, potencia unitaria, tipo actual de combustible y condiciones de compra del mismo.
 - **Climatización:** Enfriadoras, climatizadoras, etc, incluyendo número, fecha de instalación, potencia unitaria y, en su caso, condiciones de compra actuales de electricidad.
 - Bombas de impulsión y retorno de fluidos.
 - Tanques de acumulación A.C.S. (capacidades en m³).
 - Número de puntos de luz, por tipos (fluorescentes, incandescencia, bajo consumo), así como la potencia lumínica total instalada (kW).

- **Equipos eléctricos pasivos:** Transformadores (potencias kVA, tensiones de entrada y salida), seccionadores, celdas de control y maniobra, cuadros eléctricos y equipos similares.
- 6.2.2.3 Facturas de gasto por cada edificio, incluyendo si es posible, para los últimos 2 años, la base económica de referencia para las prestaciones P1, P2 y P3.
- Facturas de energía primaria (gas, electricidad, combustibles líquidos).
 - Facturas o costes internos de personal.
 - Facturas ligadas a reparación de averías o sustituciones de equipos por roturas.
- 6.2.2.4 Lista de equipos e instalaciones que se desea sustituir, incluyendo si el nuevo combustible será gas.
- 6.2.2.5 Número de contadores existentes en cada edificio distintos de los pertenecientes a las compañías de gas o electricidad.
- 6.2.2.6 Contrato de suministro de electricidad, incluyendo consumos (kWh), potencias, tarifas (reguladas) o precio del kWh medio anual.
- 6.2.2.7 Si es posible, monótonas de consumo de energía eléctrica anual para cada edificio (difícil de conseguir), o cualquier indicación que permita estimar una curva de carga diaria, mensual o anual (número de visitantes día para cada día del año, etc.).
- 6.2.2.8 Inventario de los equipos consumidores de electricidad (fotocopiadoras, PC's, máquinas de vending, puntos de alumbrado fijos en aparcamientos y zonas de seguridad).
- Nota: Debe prestarse atención especial, cuando exista, a todo equipo de calefacción por resistencia eléctrica, incluyendo su número y potencia total (secadores en piscinas, cortinas de aire, etc.).*
- 6.2.2.9 Número de enchufes e interruptores por planta.
- 6.2.3 Se recomienda** utilizar unidades SI, homogéneas y comunes para las potencias y consumos (kW, MW, kWh, MWh), y especificar si los consumos energéticos de gas son en valores PCI o PCS.
- 6.2.4 En cuanto a las gamas** de mantenimiento, pueden definirse o dejar a cada empresa ofertante que defina sus propias gamas de mantenimiento (se trata de un contrato de resultados, y no de medios), que deberán incluirse como documentación en la parte correspondiente a la proposición técnica de la oferta.

IDAE Instituto para la
Diversificación y
Ahorro de la Energía

c/ Madera, 8 - 28004 Madrid
Tel.: 91 456 49 00. Fax: 91 523 04 14
comunicacion@idae.es
www.idae.es



P.V.P.: 6 € (IVA incluido)