



## RECOMENDACIÓN DE LA JUNTA CONSULTIVA DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DE 23 DE JULIO DE 2009 SOBRE MODELO DE DOCUMENTO DESCRIPTIVO DE CONTRATO DE COLABORACIÓN ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y EL SECTOR PRIVADO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENERGÉTICOS EN EDIFICIOS PÚBLICOS.

### ANTECEDENTES.

Se somete a la consideración de la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa la aprobación de una recomendación sobre el Documento descriptivo de contrato de Colaboración entre el Sector Público y el Sector Privado para la prestación de servicios energéticos en edificios públicos.

De aprobarlo la Comisión Permanente, el Documento se propondrá como modelo para que pueda ser utilizado por las Administraciones Públicas y demás entidades u organismos integrantes del Sector Público que lo decidan, sin perjuicio de las adaptaciones que requieran en relación con las circunstancias que concurren en cada caso.

El documento consta de diecinueve cláusulas y su contenido puede ser expuesto en forma resumida en los siguientes términos.

**1.- Objeto.-** Se define el objeto del contrato como la ejecución de una actuación global e integrada en relación con la prestación de los servicios energéticos de uno o varios edificios públicos.

Dicha actuación global e integrada se concreta en la realización de las siguientes prestaciones:

- **Gestión energética:** 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 aprovechamiento.
- **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 de su rendimiento y de todos sus componentes al valor inicial.
- **Garantía total:** Reparación con sustitución de todos los elementos deteriorados en las instalaciones según se determine en el desarrollo del diálogo competitivo bajo la modalidad de garantía total.
- **Obras de mejora y renovación de las instalaciones consumidoras de energía:** ejecución y financiación de las que se determinen como necesarias y oportunas en el desarrollo del diálogo competitivo.
- **Inversiones en ahorro energético y energías renovables:** 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.

**2.- Bases económicas del contrato.-** Aunque las condiciones económicas del contrato se determinarán en base a los resultados del diálogo competitivo, con el objetivo de establecer parámetros que sirvan de base al diálogo con los licitadores, se establecen las siguientes cantidades de referencia:

- El presupuesto estimado para la ejecución de la actuación global e integrada objeto del contrato.
- El presupuesto estimado para la implementación de la gestión energética.
- El presupuesto estimado para la realización de mantenimiento.
- El presupuesto estimado para la prestación de la garantía total.
- El presupuesto estimado para la ejecución de las obras de mejora y renovación de las instalaciones consumidoras de energía.
- El presupuesto estimado para la implementación de las Inversiones en ahorro energético y energías renovables.

**3- Procedimiento de adjudicación.-** Para la adjudicación del contrato se prevé la utilización del procedimiento de diálogo competitivo tal como expresamente exige el artículo 164.3 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Se exige la prestación de garantía provisional.

A efectos de la tramitación de este procedimiento se prevé un trámite de selección de empresas en base a los criterios de solvencia económica o financiera y técnica o profesional marcando para ello unos umbrales mínimos a obtener por cada una de las empresas.

Se contemplan igualmente el desarrollo del diálogo y la forma en que deben formularse las ofertas definitivas así como los criterios de adjudicación a tener en cuenta en relación con las diferentes prestaciones integradas en el objeto del contrato. Se prevé que todos los criterios a establecer para la valoración de estas prestaciones sean objetivos, es decir se apliquen mediante fórmulas, por lo que no se prevé la intervención del comité de expertos o del organismo independiente encargados de valorar criterios subjetivos.

El precio de cada una de las prestaciones se toma en consideración tras la fase anterior, valorándose el precio ofertado exclusivamente por aquellos licitadores que hayan superado un determinado nivel de puntuación. De entre todos éstos, la adjudicación se efectuará a favor del que oferte el precio más bajo, no acumulándose por tanto la puntuación correspondiente al precio (ni siquiera se establece fórmula para valorarlo) a la obtenida en la fase anterior.

Con independencia de ello, el pliego establece también criterios para la determinación de las ofertas que deberán considerarse desproporcionadas o anormalmente bajas.

Se exige, como es lógico, la prestación de la garantía definitiva.

**4.- Otras cláusulas.-** La duración del contrato, sin perjuicio de los plazos parciales, se dispone que no deberá superar los veinte años. Igualmente, se establece que el contratista asume los riesgos de construcción y disponibilidad en todo caso.



Finalmente, por lo que respecta al régimen jurídico del contrato, la cláusula 19 dispone que “el régimen jurídico a aplicar es el del contrato típico que se corresponda con la prestación principal que quede determinada en el contrato, en base al resultado del diálogo competitivo y se exprese en el mismo contrato”

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS.**

**Primera.** La Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, tras el examen del contenido del documento descriptivo reseñado anteriormente considera que se ajusta a las disposiciones de la Ley de Contratos del Sector Público especialmente a sus artículos 11, 118 a 120, 289 y 290.

De igual forma se establece una regulación del procedimiento acorde con los artículos 163 a 167 de la Ley citada, que regulan el procedimiento de diálogo competitivo.

**Segunda.** Analizado igualmente el contenido del documento desde el punto de vista funcional, la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, sin perjuicio de las adaptaciones que puedan ser adecuadas en función de las circunstancias de cada caso, y de la posibilidad de adoptar soluciones en relación con la valoración de la solvencia o de los criterios de adjudicación diferentes de las propuestas en este documento, considera que el mismo resulta útil para el logro de los fines propuestos, por lo que considera conveniente recomendar su uso a cuantas Administraciones Públicas o entes integrados en el Sector Público deseen dar satisfacción a necesidades similares.

En base a todo ello, acuerda:

**Primero.** Considerar que el modelo de documento descriptivo de contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado para la prestación de servicios energéticos en edificios públicos que se acompaña a este acuerdo se ajusta a las disposiciones legales vigentes en materia de contratación pública.

**Segundo.** Recomendar la utilización del documento expresado a todos aquellos organismos del Sector Público que se propongan satisfacer las necesidades a que el mismo responde.

**Tercero.** Dar publicidad en la forma habitual a esta recomendación.