

**CONTRATO DE COLABORACIÓN ENTRE EL SECTOR
PÚBLICO Y EL SECTOR PRIVADO PARA LA PRESTACIÓN DE
SERVICIOS ENERGÉTICOS EN EL [EDIFICIO] DE
[ADMINISTRACIÓN TITULAR]**

DOCUMENTO DESCRIPTIVO

ÍNDICE

Cláusula 1.	Objeto del Contrato	3
Cláusula 2.	Bases económicas de la licitación	3
Cláusula 3.	Elementos jurídicos, técnicos y económicos mínimos necesarios para ser admitidos en el diálogo competitivo.	4
Cláusula 4.	Presentación de solicitudes de participación	5
Cláusula 5.	Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos	5
Cláusula 6.	Criterios de selección de candidatos para participar en el diálogo competitivo	7
Cláusula 7.	Selección de los candidatos e invitación para participar en el diálogo competitivo	8
Cláusula 8.	Presentación de las proposiciones	9
Cláusula 9.	Diálogo con los candidatos	10
Cláusula 10.	Presentación y examen de las ofertas	11
Cláusula 11.	Criterios de adjudicación	11
Cláusula 12.	Adjudicación provisional y definitiva del Contrato	12
Cláusula 13.	Formalización del Contrato	13
Cláusula 14.	Garantía provisional y definitiva	16
Cláusula 15.	Duración del Contrato y plazos de ejecución	16
Cláusula 16.	Condiciones básicas de ejecución del Contrato	17
Cláusula 17.	Responsabilidad del contratista	18
Cláusula 18.	Prerrogativas de la Administración	18
Cláusula 19.	Derecho supletorio	18

Cláusula 1. Objeto del Contrato

Constituye el objeto del presente contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado tramitado por el procedimiento de diálogo competitivo (en adelante, el “Contrato”), la ejecución de una actuación global e integrada en relación con la prestación de los servicios energéticos del [EDIFICIO] perteneciente al [ADMINISTRACIÓN PROPIETARIA]

En concreto, y sin perjuicio de que su concreción definitiva se realizará en base al resultado del diálogo competitivo, la actuación global e integrada que es objeto del presente Contrato tiene como finalidad cubrir una serie de necesidades de la Administración contratante a través de la realización de las siguientes prestaciones que potencialmente se integrarán en el Contrato:

- Gestión energética: 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 del rendimiento de las instalaciones 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 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.

Las dimensiones y características técnicas necesarias para la admisión de ofertas en relación con el presente procedimiento de contratación se contienen en el Programa Funcional que acompaña al presente Documento Descriptivo. Dentro del Programa Funcional se identifican: (i) la naturaleza y dimensión de las necesidades a satisfacer y, en consecuencia, las características técnicas y económicas de la actuación global e integrada objeto del Contrato; (ii) los elementos técnicos, jurídicos y económicos mínimos que deben incluir necesariamente las ofertas para ser admitidas al diálogo competitivo (igualmente contenidos en la Cláusula 3 de este Documento Descriptivo) y; (iii) los criterios de adjudicación del presente Contrato (también contenidos en la Cláusula 7 de este Documento Descriptivo).

Cláusula 2. Bases económicas de la licitación

Sin perjuicio de que las condiciones económicas del Contrato se determinarán en base a los resultados del diálogo competitivo y con el objetivo de establecer parámetros que sirvan de fundamento para su desarrollo con los aspirantes interesados, se han establecido las siguientes cantidades de referencia:

- El presupuesto estimado para la ejecución de la actuación global e integrada objeto del Contrato asciende a la cantidad de [PRESUPUESTO ESTIMADO TOTAL] euros.
- El presupuesto estimado para la implementación de la Gestión energética asciende a la cantidad de [PRESUPUESTO ESTIMADO GESTIÓN ENERGÉTICA] euros.
- El presupuesto estimado para la realización de Mantenimiento asciende a la cantidad de [PRESUPUESTO MANTENIMIENTO] euros.
- El presupuesto estimado para la prestación de la Garantía total asciende a la cantidad de [PRESUPUESTO ESTIMADO GARANTÍA TOTAL] euros.
- El presupuesto estimado para la ejecución de las Obras de mejora y renovación de las instalaciones consumidoras de energía asciende a la cantidad de [PRESUPUESTO TOTAL OBRAS] euros.
- El presupuesto estimado para la implementación de las Inversiones en ahorro energético y energías renovables asciende a [PRESUPUESTO EFICIENCIA Y RENOVABLES].

Dado el potencial de ahorro energético detectado en el edificio objeto del Contrato, el objetivo con el que la Administración titular del edificio ha iniciado el presente procedimiento de licitación para la colaboración público privada es ejecutar una actuación global e integrada de gestión energética que permita dar cumplimiento a las nuevas exigencias normativas y sociales de eficiencia energéticas sin que ello suponga incurrir en costes por parte de la Administración propietaria.

En consecuencia, sin perjuicio de que las condiciones económicas de ejecución del Contrato se determinarán definitivamente en base a los resultados del diálogo competitivo, el contratista, en tanto que gestor global de los servicios energéticos del edificio objeto del Contrato, será retribuido en base a los actuales gastos incurridos por la Administración titular del edificio para la obtención de todos los servicios que constituyen objeto de la actuación global e integrada.

De esta forma, el gestor global de los servicios energéticos obtendrá rentabilidad por la ejecución de este contrato en base a su capacidad de implementar aquellas medidas de eficiencia energética que se determinen en base a los resultados del diálogo competitivo tomando como punto de partida las especificaciones técnicas y económicas contenidas en el Programa Funcional y que podrán ser de alcance diverso. Así, la sustitución de instalaciones obsoletas por instalaciones modernas y eficientes, la ejecución de obras de mejora y renovación de las instalaciones consumidoras o la simple implantación de nuevos protocolos de mantenimiento y gestión, entre otras, supondrán mayores niveles de ahorro y eficiencia energética que, en definitiva, redundarán en un mayor beneficio del adjudicatario del Contrato.

Cláusula 3. Elementos jurídicos, técnicos y económicos mínimos necesarios para ser admitidos en el diálogo competitivo.

Podrán optar a la adjudicación del Contrato de Colaboración Público Privada las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresas, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 49 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, y que acrediten su solvencia económica,

financiera y técnica o profesional, de forma que se permita valorar los criterios de selección para la participación en el diálogo competitivo que se exponen en la Cláusula 6 de este Documento descriptivo. Asimismo, los participantes deberán tener como finalidad o actividad alguna relacionada directamente con el objeto del Contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y se acredite debidamente disponer de una organización con elementos materiales y personales suficientes para la debida ejecución del contrato.

Los empresarios deberán contar así mismo con la habilitación empresarial o profesional establecida en la cláusula 5.2.3 de este documento.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir además, los requisitos establecidos en el artículo 44 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

Cláusula 4. Presentación de solicitudes de participación

- 4.1 Los candidatos que deseen participar en la licitación del presente Contrato deberán presentar la correspondiente solicitud de participación acompañada de la documentación señalada a continuación en el Registro General de [ADMINISTRACIÓN PROPIETARIA], sito en [DIRECCIÓN REGISTRO ADMINISTRACIÓN PROPIETARIA], dentro de su horario de oficina ([HORARIO DE OFICINA DE LA ADMINISTRACIÓN PROPIETARIA]), en el plazo que finalizará el último día señalado para la entrega de solicitudes de participación en el Anuncio publicado en los Diarios Oficiales correspondientes.
- 4.2 La presentación de solicitudes de participación presume la aceptación por el candidato de las condiciones que regirán el diálogo competitivo y las condiciones básicas de ejecución del Contrato contenidas en este Documento Descriptivo y en el Programa Funcional, así como la declaración responsable de la exactitud de los datos presentados y de que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas.
- 4.3 La solicitud de participación y documentación adjunta se presentará en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción “SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADO POR EL PROCEDIMIENTO DE DIÁLOGO COMPETITIVO PARA LA ACTUACIÓN GLOBAL E INTEGRADA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENERGÉTICOS DE [EDIFICIO] DE [ADMINISTRACIÓN PROPIETARIA]”.
- 4.4 Cuando las solicitudes de participación 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 telex o telegrama el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la solicitud de participación 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.

Cláusula 5. Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos

- 5.1 La solicitud de participación deberá acompañarse de la siguiente documentación acreditativa de la personalidad jurídica y de la capacidad de obrar:

- 5.1.1 Solicitud firmada por el candidato o persona que lo represente, redactada conforme al “Modelo de solicitud de participación” que figura como **Anexo 1**.
- 5.1.2 Documento Nacional de Identidad de la persona que presenta la proposición en nombre propio o como apoderado.
- 5.1.3 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. También podrá acreditarse mediante la Inscripción prevista en el artículo 72 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.
- 5.1.4 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.
- 5.1.5 Acreditación conforme al artículo 62 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 49 de la misma Ley. 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.
- 5.1.6 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 los apartados anteriores. En el escrito de solicitud de participación 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 cumplirlas obligaciones que se deriven hasta la extinción del contrato.
- 5.2 Asimismo, la solicitud de participación deberá acompañarse de la siguiente documentación acreditativa de la solvencia económica, técnica y profesional
 - 5.2.1 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 los medios previstos en los artículos 64 a 68 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO que sean adecuados de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula siguiente.
 - 5.2.2 Asimismo, deberán aportar los documentos necesarios para valorar los criterios objetivos de selección expuestos en la Cláusula siguiente. En relación con la acreditación de estos

criterios, deberán acreditar mediante certificaciones los contratos a los que se hace referencia en la Cláusula siguiente y, asimismo, presentarán también las certificaciones y documentos acreditativos del resto de circunstancias acreditativas de la solvencia técnica y profesional según se recoge en la Cláusula siguiente.

- 5.2.3 Los licitadores 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.
- 5.2.4 Los licitadores deberán incluir en este sobre, el certificado sellado de haberse realizado la visita en cada edificio.
- 5.3 Los documentos acreditativos de la personalidad jurídica y de la capacidad de obrar, deberán presentarse en original o en copia o fotocopia, debidamente legalizadas y cotejadas, bien por la Administración, o 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 el órgano de contratación 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.

Cláusula 6. Criterios de selección de candidatos para participar en el diálogo competitivo

Los criterios objetivos con arreglo a los cuales la Mesa de Contratación seleccionará a los concurrentes serán los que se indican en los apartados 6.1 y 6.2. Se considerará que una empresa cumple con los requisitos de solvencia cuando obtenga una puntuación mínima de 30 puntos en cada uno de los dos apartados mencionados.

6.1. Valoración de la Solvencia Técnica y Profesional.

Se valorarán los apartados siguientes con un máximo de 50 puntos de acuerdo con la ponderación que se indica:

1. Experiencia, número e importe de contratos con prestaciones similares al que es objeto de licitación realizados en los 3 últimos años con un máximo de 20 puntos y conforme a la siguiente fórmula de valoración: (NOTA: la Administración establecerá la forma objetiva de asignación de puntuación mas adecuada al objeto y cuantía del contrato a suscribir)..
2. Valoración de las oficinas, establecimientos, delegaciones y red comercial de que se dispone en territorio español con un máximo de 5 puntos y conforme a la siguiente fórmula de valoración: (NOTA: la Administración establecerá la forma objetiva de asignación de puntuación mas adecuada al objeto y cuantía del contrato a suscribir)..

3. Valoración de la plantilla de personal directamente a cargo de la empresa y el equipo directivo, estructura y organización de la empresa con un máximo de 15 puntos y conforme a la siguiente fórmula de valoración: (NOTA: la Administración establecerá la forma objetiva de asignación de puntuación mas adecuada al objeto y cuantía del contrato a suscribir).
4. Valoración de las instalaciones, equipos y cualquier medio de que disponga el empresario para la realización de las actividades objeto del contrato con un máximo de 5 puntos y conforme a la siguiente fórmula de valoración: (NOTA: la Administración establecerá la forma objetiva de asignación de puntuación mas adecuada al objeto y cuantía del contrato a suscribir).
5. Valoración de las medidas y sistemas de control de calidad disponibles con un máximo de 5 puntos y conforme a la siguiente fórmula de valoración: (NOTA: la Administración establecerá la forma objetiva de asignación de puntuación mas adecuada al objeto y cuantía del contrato a suscribir).

6.2. Valoración de la Solvencia Económica y Financiera.

Se valorarán los apartados siguientes con un máximo de 50 puntos de acuerdo con la ponderación que se indica:

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 con un máximo de 35 puntos y conforme a la siguiente fórmula de valoración: (NOTA: la Administración establecerá la forma objetiva de asignación de puntuación mas adecuada al objeto y cuantía del contrato a suscribir).
2. Pólizas de seguros suscritas por la Empresa y riesgos y capitales asegurados por las mismas con un máximo de 15 puntos y conforme a la siguiente fórmula de valoración: (NOTA: la Administración establecerá la forma objetiva de asignación de puntuación mas adecuada al objeto y cuantía del contrato a suscribir).

Cláusula 7. Selección de los candidatos e invitación para participar en el diálogo competitivo

El órgano de contratación, una vez comprobada la personalidad y solvencia de los solicitantes, acreditada por los empresarios según la presentación de la documentación que se exige en la Cláusula anterior, seleccionará, en base a los criterios que se han expuesto en la Cláusula anterior, los que deban pasar a la siguiente fase a los que invitará, simultáneamente y por escrito a la fase de diálogo competitivo.

El número de candidatos invitados a presentar proposiciones no será inferior a TRES. En el caso de que los licitadores que superen la puntuación establecida en la cláusula anterior sean menos de tres se estará a lo dispuesto en el artículo 149.2 de la Ley.

Las invitaciones a tomar parte en el diálogo competitivo tendrán el siguiente contenido:

- Referencia al anuncio de licitación.
- Fecha de inicio de la fase de consulta y lugar donde se desarrollará.
- La lengua o lenguas utilizables, si se admite alguna otra, además del castellano.
- Los documentos relativos a la aptitud que, en su caso, se deban adjuntar.
- La ponderación relativa de los criterios de adjudicación del contrato o, en su caso, el orden decreciente de importancia de dichos criterios, si no figurasen en el Anuncio de licitación.

A la invitación se acompañará:

- Un ejemplar del Documento descriptivo y del Programa funcional.

Cláusula 8. Presentación de las proposiciones

El plazo para la presentación de las proposiciones será aquel que se indique en la invitación enviada a los candidatos que se seleccionen como licitadores. En todo caso, este plazo no podrá ser inferior a 40 días contados desde la fecha del envío de la invitación escrita.

Los candidatos seleccionados deberán presentar una propuesta de solución que contenga una Proposición económica y un 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. La documentación deberá ser necesariamente firmada por el licitador o persona que lo representa.

- 8.1 *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 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. En cualquier caso, la proposición económica presentada se referirá a una única cantidad anual. Incluirá los precios de las prestaciones P1, P2, P3, P4 y P5, 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.
- 8.2 *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 3** de este Documento descriptivo. Los precios llevarán el IVA incluido. Se identificará como Documento 2.
- 8.3 *Estudio Técnico Económico de las Prestaciones P1, P2 y P3 (Documento 3).* El documento número 3 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 medio 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.

- 8.4 *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 4 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 así mismo 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.
- 8.5 *Memoria Técnica de la Prestación P5 de Mejora de la Eficiencia Energética (Documento 5):* El documento 5 (documentos 5 A y 5 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 5 B) posibles condiciones para su ejecución.

Cláusula 9. Diálogo con los candidatos

El órgano de contratación desarrollará con los candidatos seleccionados un diálogo cuyo fin será determinar los medios adecuados para satisfacer sus necesidades. En el transcurso de este diálogo podrán debatirse todos los aspectos del Contrato con los candidatos seleccionados.

Durante el diálogo, el órgano de contratación dará un trato igual a todos los licitadores y, en particular, no facilitará, de forma discriminatoria, información que pueda dar ventajas a determinados licitadores con respecto al resto. El órgano de contratación no podrá revelar a los demás participantes las soluciones propuestas por un participante u otros datos confidenciales que éste les comunique sin previo acuerdo de éste.

El procedimiento podrá articularse en varias fases sucesivas, a fin de reducir progresivamente el número de soluciones a examinar durante la fase de diálogo competitivo mediante la aplicación

de los criterios indicados en el Anuncio de licitación, el Programa Funcional y este Documento Descriptivo.

Tras declarar cerrado el diálogo competitivo e informar de ello a todos los participantes, el órgano de contratación les invitará a que presenten su oferta final, en el plazo que se determine, basada en la solución o soluciones presentadas y especificadas durante la fase de diálogo, indicando la fecha límite, la dirección a la que deba enviarse y la lengua o lenguas en que puedan estar redactadas, si se admite alguna otra además del castellano.

Cláusula 10. Presentación y examen de las ofertas

Las ofertas deben incluir todos los elementos requeridos y necesarios para la ejecución del Contrato. El órgano de contratación podrá solicitar precisiones o aclaraciones sobre las ofertas presentadas, ajustes en las mismas o información complementaria relativa a ellas, siempre que ello no suponga una modificación de sus elementos fundamentales que implique una variación que pueda falsear la competencia o tener un efecto discriminatorio.

El órgano de contratación evaluará las ofertas presentadas por los licitadores en función de los criterios de adjudicación establecidos en el anuncio de licitación o en el documento descriptivo y seleccionará la oferta económicamente más ventajosa. Para esta valoración habrán de tomarse en consideración, necesariamente, varios criterios, sin que sea posible adjudicar el contrato únicamente basándose en el precio ofertado.

El órgano de contratación podrá requerir al licitador cuya oferta se considere más ventajosa económicamente para que aclare determinados aspectos de la misma o ratifique los compromisos que en ella figuran, siempre que con ello no se modifiquen elementos sustanciales de la oferta o de la licitación, se falsee la competencia, o se produzca un efecto discriminatorio.

Cláusula 11. Criterios de adjudicación

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 de acuerdo con la ponderación que se indica a continuación.

La adjudicación recaerá en la oferta que presente el precio global más bajo de todas aquellas que alcancen una puntuación total de, al menos, 60 puntos como suma de la puntuación obtenida en cada uno de los cinco apartados siguientes.

1. Valoración técnica de la propuesta de Gestión Energética de la Prestación P1 con una puntuación máxima de 20 puntos. La asignación de puntuación se realizará conforme a la siguiente baremación objetiva: (NOTA: la Administración deberá establecer en función del objeto del proyecto y sus características técnicas la fórmula objetiva de asignación de puntuación por ejemplo ligado a rendimiento ofertado, producción o ahorro energético anual generado....),
2. Valoración técnica de la propuesta de programa de mantenimiento de las instalaciones de la Prestación P2 con una puntuación máxima de 20 puntos. La asignación de puntuación se realizará conforme a la siguiente baremación objetiva: (NOTA: la Administración deberá establecer en función del objeto del proyecto y sus

características técnicas la fórmula objetiva de asignación de puntuación por ejemplo ligado a disponibilidad de equipos, tiempo de atención a incidencias, etc...)

3. Valoración técnica de la propuesta de Garantía Total de la Prestación P3, con una puntuación máxima de 10 puntos. La asignación de puntuación se realizará conforme a la siguiente baremación objetiva: (NOTA: la Administración deberá establecer en función del objeto del proyecto y sus características técnicas la fórmula objetiva de asignación de puntuación por ejemplo ligado a periodo de garantía de equipos, etc...)
4. Valoración del programa de obras de mejora y renovación de las instalaciones, Prestación P4. Hasta máximo de 20 puntos. La asignación de puntuación se realizará conforme a la siguiente baremación objetiva: (NOTA: la Administración deberá establecer en función del objeto del proyecto y sus características técnicas la fórmula objetiva de asignación de puntuación por ejemplo ligado a plazo total de ejecución, plazos parciales garantizados, etc...)
5. Valoración de la Memoria Técnica de la Prestación P5 de Mejora de la Eficiencia Energética: hasta un máximo de 30 puntos, con el siguiente reparto:
 - Inversiones tipo (incondicionales): Hasta 15 puntos, con el siguiente reparto:
 - a) Mayor volumen de inversión: hasta un máximo de 6 puntos.
 - b) Mayor ahorro energético o producción de energía renovables: máximo 6 puntos.
 - c) Mejor plan de ejecución o programa de obras: hasta un máximo de 3 puntos.
 - Inversiones tipo (condicionadas): Hasta 15 puntos, con el siguiente reparto:
 - a) Mayor volumen de inversión: hasta un máximo de 6 puntos.
 - b) Mayor ahorro energético o producción de energía renovables: máximo 6 puntos.
 - c) Mejor plan de ejecución, programa de obras y condicionantes: hasta un máximo de 3 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.

Cláusula 12. Adjudicación provisional y definitiva del Contrato

El órgano de contratación clasificará las ofertas presentadas, por orden decreciente, atendiendo a los criterios a que hace referencia el artículo anterior, a cuyo efecto podrá solicitar cuantos informes técnicos estime pertinentes, y adjudicará provisionalmente el contrato al licitador que haya presentado la que resulte económicamente más ventajosa.

La adjudicación al licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa no procederá cuando el órgano de contratación presuma fundadamente que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de valores anormales o desproporcionados. Se considerará que una oferta es anormal o desproporcionada cuando los valores que le correspondan por aplicación de los criterios de adjudicación recogidos en la Cláusula anterior resulten un [PORCENTAJE PARA REPUTAR ANORMAL O DESPROPORCIONADA] % inferior o superior a la media de las demás. Cuando se identifique una oferta anormal o desproporcionada, deberá darse audiencia al licitador que la haya presentado para que justifique la misma y seguirse el procedimiento previsto en el artículo 136 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

La adjudicación provisional se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada que deberá notificarse a los licitadores y publicarse en el perfil de contratante del órgano de contratación. La adjudicación provisional concretará y fijará los términos definitivos del contrato.

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Durante este plazo, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, así como constituir la garantía definitiva.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo señalado en el párrafo anterior de esta Cláusula, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el párrafo quinto de esta Cláusula.

Cláusula 13. Formalización del Contrato

El Contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que, en su caso se hubiese constituido, siendo de

aplicación lo previsto en el artículo 195.3.a) de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO en cuanto a la intervención del Consejo de Estado en los casos en que se formule oposición por el contratista.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar, con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato al amparo de la letra d) del artículo 206 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.

El Contrato deberá incluir necesariamente las siguientes estipulaciones:

- a) La identificación de las partes.
- b) La acreditación de la capacidad de los firmantes para suscribir el contrato.
- c) Definición del objeto del contrato.
- d) Referencia a la legislación aplicable al contrato.
- e) La enumeración de los documentos que integran el contrato. Si así se expresa en el contrato, esta enumeración podrá estar jerarquizada, ordenándose según el orden de prioridad acordado por las partes, en cuyo supuesto, y salvo caso de error manifiesto, el orden pactado se utilizará para determinar la prevalencia respectiva, en caso de que existan contradicciones entre diversos documentos.
- f) El precio cierto, o el modo de determinarlo.
- g) La duración del contrato o las fechas estimadas para el comienzo de su ejecución y para su finalización, así como la de la prórroga o prórrogas, si estuviesen previstas.
- h) Las condiciones de recepción, entrega o admisión de las prestaciones.
- i) Las condiciones de pago.
- j) Los supuestos en que procede la resolución.
- k) El crédito presupuestario o el programa o rúbrica contable con cargo al que se abonará el precio, en su caso.
- l) La extensión objetiva y temporal del deber de confidencialidad que, en su caso, se imponga al contratista.
- m) Identificación de las prestaciones principales que constituyen su objeto, que condicionarán el régimen sustantivo aplicable al contrato, de conformidad con lo previsto en la letra m) de este artículo y en el artículo 289 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.
- n) Condiciones de reparto de riesgos entre la Administración y el contratista, desglosando y precisando la imputación de los riesgos derivados de la variación de los costes de las

prestaciones y la imputación de los riesgos de disponibilidad o de demanda de dichas prestaciones.

- o) Objetivos de rendimiento asignados al contratista, particularmente en lo que concierne a la calidad de las prestaciones de los servicios, la calidad de las obras y suministros y las condiciones en que son puestas a disposición de la administración.
- p) Remuneración del contratista, que deberá desglosar las bases y criterios para el cálculo de los costes de inversión, de funcionamiento y de financiación y en su caso, de los ingresos que el contratista pueda obtener de la explotación de las obras o equipos en caso de que sea autorizada y compatible con la cobertura de las necesidades de la administración.
- q) Causas y procedimientos para determinar las variaciones de la remuneración a lo largo del periodo de ejecución del contrato.
- r) Fórmulas de pago y, particularmente, condiciones en las cuales, en cada vencimiento o en determinado plazo, el montante de los pagos pendientes de satisfacer por la Administración y los importes que el contratista debe abonar a ésta como consecuencia de penalidades o sanciones pueden ser objeto de compensación.
- s) Fórmulas de control por la administración de la ejecución del contrato, especialmente respecto a los objetivos de rendimiento, así como las condiciones en que se puede producir la subcontratación.
- t) Sanciones y penalidades aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato.
- u) Condiciones en que puede procederse por acuerdo o, a falta del mismo, por una decisión unilateral de la Administración, a la modificación de determinados aspectos del contrato o a su resolución, particularmente en supuestos de variación de las necesidades de la Administración, de innovaciones tecnológicas o de modificación de las condiciones de financiación obtenidas por el contratista.
- v) Control que se reserva la Administración sobre la cesión total o parcial del contrato.
- w) Destino de las obras y equipamientos objeto del contrato a la finalización del mismo.
- x) Garantías que el contratista afecta al cumplimiento de sus obligaciones.
- y) Referencia a las condiciones generales y, cuando sea procedente, a las especiales que sean pertinentes en función de la naturaleza de las prestaciones principales, que la Ley establece respecto a las prerrogativas de la administración y a la ejecución, modificación y extinción de los contratos.

En este sentido, el licitador participante en el diálogo competitivo, incluirá en su oferta, como Documento 6 una propuesta de clausulado del Contrato que servirá de referencia para el desarrollo del diálogo competitivo.

Cláusula 14. Garantía provisional y definitiva

Los candidatos seleccionados para la presentación de su oferta final, tendrán que constituir una garantía provisional correspondiente al 3 % de la base de licitación, que responderá al mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación provisional del Contrato.

Esta garantía podrá constituirse en cualquiera de las siguientes formas:

- En efectivo o en valores de Deuda pública, con sujeción, en caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda y con las condiciones que las leyes de desarrollo establezcan.
- Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, por alguno de los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de créditos, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en el punto anterior.
- Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. La certificación del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en el primer punto.

La garantía se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario definitivo hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su oferta antes de dicha adjudicación.

El que resulte adjudicatario provisional deberá constituir una garantía definitiva correspondiente al 5 % del importe de adjudicación, excluido el IVA. Esta garantía podrá prestarse en cualquiera de las formas expresadas para la garantía provisional. Esta garantía no será devuelta o cancelada hasta la finalización del Contrato.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

La garantía responderá de los conceptos establecidos en el artículo 88 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

Cláusula 15. Duración del Contrato y plazos de ejecución

La ejecución del Contrato comenzará a partir del día siguiente de su formalización.

El plazo para la ejecución de las obras, suministros o implementación de las medidas que formen parte del Contrato serán aquellos que se establezcan como resultado del diálogo competitivo. En todo caso estos plazos no podrán superar los siguientes plazos máximos:

[PLAZOS MÁXIMOS]

Estos plazos incluirán la aprobación del proyecto definitivo por parte de **[ADMINISTRACIÓN TITULAR]**, la ejecución material de las obras que, en su caso, sean necesarias y el suministro los equipamientos, que en su caso, sean necesarios, así como la realización de las pruebas de funcionamiento pertinentes para la comprobación de la correcta ejecución de las obras, suministros o implementación de las medidas.

La duración del contrato será aquella que atendiendo al resultado del diálogo competitivo se determine en el Contrato. En todo caso, la duración del Contrato nunca será superior a 20 años.

Cláusula 16. Condiciones básicas de ejecución del Contrato

La ejecución del Contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, sin perjuicio de las previsiones sobre equilibrio económico financiero que puedan establecerse en el Contrato. El alcance de los riesgos que se pacten, compartidos por la Administración y el contratista, será pormenorizado en el Contrato que firmen ambos.

En todo caso, se consideran riesgos que debe asumir el contratista los siguientes:

- **Riesgo de construcción:** el contratista asumirá los contratiempos producidos por las desviaciones en el plazo de ejecución de las obras que se contemplen como objeto del Contrato, en el coste de la construcción, las deficiencias técnicas que se puedan dar en cuanto al suministro de materiales, equipos, etc. A estos efectos, el Contrato establecerá de conformidad entre el contratista y la Administración contratante un sistema de penalidades para los casos de incumplimiento en la ejecución de las obras.
- **Riesgo de disponibilidad:** el cumplimiento de los estándares de calidad y servicio que se fijen en el Contrato es una condición esencial para la ejecución del mismo. En el proceso de diálogo competitivo se fijarán los niveles de calidad que el contratista se compromete a realizar. A estos efectos, el Contrato establecerá, de conformidad entre el contratista y la Administración contratante, un sistema de penalidades para los casos de incumplimiento en la puesta a disposición de las instalaciones o de incumplimiento de los niveles de calidad pactados.

La determinación del régimen económico financiero del Contrato se producirá en base a los resultados del diálogo competitivo. En todo caso, el contratista, además de considerar la asunción de los riesgos que acaban de exponerse, deberá atender, en su formulación del régimen económico financiero del Contrato a la finalidad última del mismo, constituida por la intención de alcanzar el mayor nivel de eficiencia y ahorro energético e invertir dichos ahorros en nuevas medidas de eficiencia energética e implementación de energías renovables. En este sentido, el precio a pagar por parte de la Administración debería, en cualquier caso, quedar vinculado en una parte determinante (mínimo del 50 % de los pagos) a la capacidad de implementar ahorros energéticos.

Cláusula 17. Responsabilidad del contratista¹

Será responsabilidad del contratista indemnizar los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO²

Cláusula 18. Prerrogativas de la Administración

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, el órgano de contratación ostenta las prerrogativas de interpretar el Contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta. En este sentido, serán consideradas causas de resolución del Contrato las previstas en los artículos 206, 220, 275 y 284 de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, así como las que se expresen específicamente en el Contrato.

Cláusula 19. Derecho supletorio

En lo no previsto en este Documento descriptivo, en el Programa funcional o en lo que quede recogido en el Contrato, se estará a lo dispuesto en la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, entendiéndose 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, el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normativa de aplicación.

¹ Cabe plantear la posibilidad de introducir ya ahora menciones concretas sobre los seguros a constituir por el contratista.

² Esta previsión se completaría con las referencias sobre la responsabilidad del contratista frente a la Administración y su régimen de penalidades a incluir en el contrato.