



Modelo de contrato para proyectos EPC

Marzo 2017



Co-funded by European Union

Autor:

Escan, s.l.
Avda. El Ferrol 14
Madrid 28029 Spain
escan@escansa.com



Basado en el texto elaborado por:

Grazer Energieagentur GmbH
Kaiserfeldgasse 13/1
A-8010 Graz
ungerboeck@grazer-ea.at

Este documento ha sido elaborado dentro del proyecto *Energy Performance Contracting Plus* (EPC+) y está disponible en la web del mismo.

www.epcplus.org

Task: 4.2.

Deliverable: 4.6., 5.3



Este proyecto ha recibido financiación del programa de investigación e innovación de la Unión Europea Horizonte 2020 en virtud del acuerdo N° 649666. El contenido incluido aquí refleja únicamente la opinión de los autores y la EASME no es responsable de cualquier uso que se pueda hacer de la información que contiene.

Indice

§ 1	OBJETIVO DEL CONTRATO.....	5
§ 2	REPRESENTANTES	5
§ 3	ASISTENTES PARA EL CONTRATO	6
§ 4	ANALISIS Y ACTUACIONES DEL CONTRATISTA.....	7
§ 5	OBLIGACIONES DEL CLIENTE	10
§ 6	REMUNERACIÓN DEL CONTRATISTA Y FINANCIACIÓN.....	10
§ 7	APROPIACIÓN, TRANSFERENCIA DE RIESGO Y DE PROPIEDAD	11
§ 8	COMIENZO Y FINALIZACION DEL CONTRATO.....	12
§ 9	RESPONSABILIDAD.....	12
§ 10	SEGURO DEL CONTRATISTA (<i>opcional</i>).....	12
§ 11	FINALIZACIÓN DE ACTIVIDAD Y FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.....	13
§ 12	OTROS SEGUROS.....	13
§ 13	CONFIDENCIALIDAD.....	14
§ 14	JURISDICCIÓN, ESTATUS LEGAL	14
§ 15	REGLAMENTO FINAL.....	14
§ 16	CONTENIDO DEL CONTRATO	15

ANEXOS

MODELO DE CONTRATO EPC+

ENTRE

.....
.....
.....

QUE ESTA REPRESENTADO POR

.....
.....
.....

DE AQUÍ EN ADELANTE REFERIDO COMO CLIENTE

Y LA EMPRESA

.....
.....
.....

QUE ESTÁ REPRESENTADA POR

.....
.....
.....

DE AQUÍ EN ADELANTE REFERIDO COMO CONTRATISTA

§ 1 OBJETIVO DEL CONTRATO

§ 1 - 1 FINALIDAD

El objetivo de este contrato es reducir el consumo de energía, los costes energéticos y las emisiones, así como mejorar el confort en las instalaciones del CLIENTE.

El CONTRATISTA con ayuda del CLIENTE, ha identificado y posteriormente estandarizado y simplificado procedimientos de potenciales ahorros en términos de consumo de energía y costes energéticos (de aquí en adelante ahorros potenciales) en el objeto del contrato. Estos ahorros pueden ser alcanzados mediante mejoras técnicas y otras medidas para mejorar la gestión energética. El CONTRATISTA ha evaluado la inversión necesaria para realizar y cumplir con las mejoras de ahorro energético.

La reducción del coste energético del CLIENTE se realiza mediante una cláusula de ahorros garantizados, en la que el CONTRATISTA se compromete a aplicar medidas de ahorro de energía en el objeto del presente contrato durante el periodo del contrato, con la garantía de asumir el riesgo para el éxito económico de las medidas de ahorro de energía. La verificación de los ahorros de energía conseguidos puede realizarse mediante un proceso simplificado y normalizado dependiendo de las mejoras realizadas, ej. Mediciones antes y después de la implementación, o bien utilizar alguno de los protocolos de verificación existentes.

Todas las actuaciones deberán considerar el estado del arte, previsiones de la economía y la legislación nacional.

El CONTRATISTA se adhiere voluntariamente al Código Europeo de Conducta para EPC (desarrollado en el proyecto Transparense) que asegura la transparencia y calidad para el sujeto contractual. Si este contrato y el Código entran en conflicto, prevalecerá el contrato.

§ 1 - 2 OBJETO DEL CONTRATO

Incluye las principales características objeto de este contrato. Se incluirá el Titular, Dirección, Sector (construcción, industria o sector terciario),

Indicar una breve descripción de las instalaciones

Principales mejoras energéticas a realizar por el CONTRATISTA

§ 2 REPRESENTANTES

Los representantes del CLIENTE y del CONTRATISTA para todos los asuntos relacionados con este contrato son:

Modelo de contrato EPC+

Por el CLIENTE:

Nombre:
Teléfono:
Correo electrónico:

Por el CONTRATISTA:

Nombre:
Teléfono:
Correo electrónico:

Los representantes o personas a quien deleguen están habilitados para representar al CLIENTE y el CONTRATISTA en el cumplimiento de las normas legales de representación en todas las transacciones comerciales, las cuales deben ser por escrito. La autorización incluye el derecho a modificar o complementar el contrato.

Se acuerda que únicamente serán utilizadas las direcciones siguientes.

CLIENTE:

Institución/Empresa:
Dirección:
Código Postal/Ciudad:
Teléfono:
Correo electrónico:

CONTRATISTA:

Empresa:
Dirección:
Código Postal/Ciudad:
Teléfono:
Correo electrónico:

§ 3 ASISTENTES PARA EL CONTRATO

El CONTRATISTA tendrá derecho y libertad para nombrar a terceras partes apropiadas, respectivamente, tanto socios como subcontratistas y agentes para la ejecución de actuaciones individuales. Deberá informar al CLIENTE de las subcontrataciones por escrito antes de la firma de este contrato.

El CLIENTE podrá rechazar a los subcontratistas o agentes del CONTRATISTA por razones de hecho graves y debe hacerlo también antes de la firma de este contrato.

§ 4 ANALISIS Y ACTUACIONES DEL CONTRATISTA

El CONTRATISTA realizará las actividades necesarias para el cumplimiento de este contrato que se divide en servicios preparatorios y en el trabajo principal. Los servicios preparatorios ya se han realizado antes de la firma del presente contrato, aunque formen parte integral del mismo.

Servicios Preparatorios: El CONTRATISTA realizará inicialmente el análisis del objeto del contrato para:

- 4-1 Determinación de la Línea Base
- 4-2 Análisis de los ahorros energéticos y plan de las medidas energéticas (pronóstico de ahorro)
- 4-3 Determinación de los costes de inversión, posibles financiaciones y garantía de ahorro, calendario de implantación

Trabajo principal: en el marco de este contrato el Contratista desempeñará las siguientes funciones:

- 4-4 Implementación de las medidas energéticas planeadas de acuerdo al calendario
- 4-5 Garantía de ahorro
- 4- 6. Verificación de los ahorros
- 4-7. Mantenimiento y Servicios

§ 4 - 1 SITUACION DE PARTIDA (Baseline)

Se analizará la línea base mediante cuestionarios, tablas y facturas para definir el consumo energético y los costes.

Dependiendo de la medida energética planeada, el consumo total de energía o sólo partes interesadas pueden ser la línea base a partir de la cual se calculará el ahorro energético (ej. Iluminación- Sólo el consumo de energía eléctrica para la iluminación es referencia de línea base para el ahorro y no todo el consumo de electricidad del edificio)

La línea base del consumo estará definida mediante _____ (ej. Medidores de consumo en base a la factura energética u otras bases adecuadas). Otras condiciones de confort asociadas, condiciones de uso y condiciones exteriores (grados día de calefacción) deben ser declaradas en detalle. Los costes energéticos pertinentes deben calcularse con las tarifas energéticas actuales de acuerdo con las facturas de energía dentro del período de referencia, normalmente el año natural.

Para ser adaptado en cada contrato

Modelo de contrato EPC+

Las reglas de cálculo para determinar la línea base de los costes de energía (relacionados con el año natural / período contable, condiciones internas y externas) pueden formar parte de este contrato. (Ver §16).

Las partes acuerdan como referencia (*año*) y establecer un valor de referencia del coste neto de energía

Valor € sin IVA

Y establecer una revisión anual del mismo

Para ser adaptado individualmente

§ 4-2 PRONÓSTICO DE AHORRO

El CONTRATISTA, pronostica el potencial de ahorro, y basado en esta determinación, se afinará hasta obtener un pronóstico de ahorro final que será vinculante.

§ 4-3 ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN TOTAL/ CALENDARIO

Los costes de inversión incluirán:

- Planificación / Ingeniería / optimización de los equipos existentes:
Todas las actuaciones del CONTRATISTA, deberán ser consideradas servicios de ingeniería o arquitectura, incluyendo software, la puesta en marcha o las investigaciones requeridas.
- Equipos técnicos / instalaciones / planificación e implementación:
Todos los objetos físicos, que el CONTRATISTA aporta al objeto del contrato, independientemente de si son elementos esenciales o accesorios.

De acuerdo con el CLIENTE el CONTRATISTA realizará un calendario para la implementación de las medidas.

§ 4-4 IMPLEMENTACIÓN

El CONTRATISTA está obligado a realizar las medidas de ahorro de energía con el objetivo de obtener los potenciales de ahorro de acuerdo al objeto del contrato y el calendario.

Los costes energéticos en términos de este contrato son los correspondientes al periodo de referencia. En general el IVA no será considerado.

Todas las medidas de ahorro del CONTRATISTA necesitan ser aceptadas por el CLIENTE.

Modelo de contrato EPC+

§ 4-5 GARANTÍA DE AHORRO

El CONTRATISTA garantizará la reducción de los costes energéticos definidos anteriormente para un periodo de facturación por una cantidad de _____ € de acuerdo a las tarifas indicadas en la siguiente tabla. El IVA no será considerado.

Se aconseja utilizar un tabla como la siguiente o similar

Tipos de consumo	Ahorro de costes	Reducción de Consumo	Tarifa	Reducción de potencia	Tarifa
Energía térmica 1	€/a	MWh/a	€/MWh	kW	€/kW
Energía térmica 2	€/a	MWh/a	€/MWh	kW	€/kW
Energía eléctrica	€/a	MWh/a	€/MWh	kW	€/kW
Agua / Aguas residuales	€/a	m ³	€/m ³		
Total	€/a				

§ 4-6 VERIFICACION DE AHORROS (ACEPTACIÓN FORMAL)

Después de la implementación de la medida, el CONTRATISTA deberá dar prueba de los ahorros logrados de acuerdo al concepto M&V. Lo que es más, el CONTRATISTA deberá realizar la medida energética completa para una aceptación formal por el CLIENTE.

La verificación del ahorro logrado depende de la medida implementada y puede realizarse mediante un modelo simple de M&V o de acuerdo al IPMVP (Protocolo Internacional de Medición y Verificación del Desempeño, opción A-D.

(ej. Mediante la medida después y antes de la implementación, comparación del consumo de energía de acuerdo a las facturas energéticas u otros instrumentos determinados como parte de este contrato).

Para ser adaptado individualmente

§ 4-7 MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

El mantenimiento puede o no ser una parte del contrato EPC+. Si el mantenimiento de las instalaciones suministradas es parte del contrato, este párrafo puede ser insertado

El CONTRATISTA asumirá el mantenimiento de las instalaciones suministradas durante años después de la implementación y puesta en marcha de las medidas de inversión. El CLIENTE puede cancelar el Servicio de Mantenimiento al final de cada año.

Modelo de contrato EPC+

El mantenimiento se refiere explícitamente a los servicios e instalaciones proporcionados por el CONTRATISTA. Al CONTRATISTA no se le atribuye el mantenimiento (mantenimiento, inspección y reparación) de plantas y componentes existentes (equipos e instalaciones ya existentes antes de la firma del presente contrato).

La remuneración del Mantenimiento se define en § 6.

§ 5 OBLIGACIONES DEL CLIENTE

El CLIENTE apoyará al CONTRATISTA, o a sus subcontratistas particularmente en lo siguiente:

- asegurará que el CONTRATISTA o sus agentes tienen acceso al sujeto del contrato en las horas normales de trabajo,
- proporcionará datos energéticos relevantes como facturas energéticas, descripciones técnicas y esquemas, datos de BMS (sistema de gestión de datos).
- informará al CONTRATISTA acerca de cualquier cambio en el uso del edificio

§ 6 REMUNERACIÓN DEL CONTRATISTA Y FINANCIACIÓN

§ 6-1-V1 FINANCIADO POR EL CLIENTE

Como compensación básica por sus servicios, el CONTRATISTA recibirá un pago total de _____ € más IVA después de la aceptación formal incluyendo la verificación de los ahorros de energía.

Condiciones de pago:

Se incluyen dos modalidades (V1 y V2), dependiendo del método de financiación elegido, el párrafo apropiado debe mantenerse y el inadecuado borrarse del texto

§ 6-1-V2 FINANCIACIÓN POR EL CONTRATISTA

El CONTRATISTA facturará toda la inversión después de la aceptación formal, incluyendo la verificación completa del ahorro de energía. Recibirá las cuotas de acuerdo con el plan de pago.

§ 6-2 MODULO COMPRAVENTA

*Opcional,
solo si aplica*

El CONTRATISTA podrá vender un porcentaje fijo de estos pagos a una entidad financiera (para cumplir con este contrato ha incurrido en costes de inversión relacionados con su ejecución)

La compañía financiera informará al CLIENTE de la cesión. El CONTRATISTA proporcionará a la entidad financiera la autorización solicitada para anunciar la cesión.

Modelo de contrato EPC+

§ 6-3 INCUMPLIMIENTO DE LOS AHORROS GARANTIZADOS:

Adaptar según contrato individualmente

Si el CONTRATISTA falla en la garantía, en la primera vez el CLIENTE otorga al CONTRATISTA una extensión de *tres meses* para compensar la diferencia y verificar de nuevo el ahorro energético garantizado.

Si el CONTRATISTA no puede cumplir con la garantía de los ahorros, el CLIENTE tiene derecho a una reducción de acuerdo a la cantidad del incumplimiento:

Incumplimiento de ahorros energéticos - reducción de la remuneración

<i>< 10 %</i>	<i>-</i>	<i>menos 5 %</i>
<i>11-30%</i>	<i>-</i>	<i>menos 25 %</i>
<i>31-69%</i>	<i>-</i>	<i>menos 50 %</i>
<i>>70 %</i>	<i>-</i>	<i>menos 100 %</i>

*Debe ser adaptado según las necesidades del acuerdo tipo de tecnología, riesgos....
Representa los elementos del ahorro energético del proyecto.*

Si por otro lado, los ahorros garantizados se ven aumentados, el CONTRATISTA participa en este resultado con el 50%.

§ 6-4 SERVICIO Y MANTENIMIENTO

El cliente pagará al CONTRATISTA la remuneración por servicio y mantenimiento.

Opcional, solo si aplica

§ 7 APROPIACIÓN, TRANSFERENCIA DE RIESGO Y DE PROPIEDAD

§ 7 - 1 APROPIACIÓN

Todas las medidas de ahorro de energía del CONTRATISTA, sean trabajos en instalaciones, otros trabajo o actuaciones, necesitan la aceptación del CLIENTE.

Después de la terminación de los trabajos, el CONTRATISTA tiene que solicitar la aceptación formal de las medidas. La aceptación tiene que ser documentada.

§ 7-2 TRANSFERENCIA DE RIESGO

El riesgo de las medidas de ahorro energético proporcionadas por el CONTRATISTA se transfiere con la aceptación formal de la verificación de los ahorros (c.f. §4-6) al CLIENTE.

§ 7-3 TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

La propiedad de la instalación, equipos/ instrumentación que el CONTRATISTA, o bien entrega o bien incorpora al objeto del contrato se transfiere cuando se realice el pago completo de la remuneración declarada en el punto§ 6 de este contrato.

§ 8 COMIENZO Y FINALIZACION DEL CONTRATO

§ 8-1 COMIENZO DEL CONTRATO

Este contrato entrará en vigor en la fecha de firma del mismo por ambas partes (CONTRATISTA Y CLIENTE).

§ 8-2 FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato finalizará con el pago completo de las mejoras energéticas sin requerir una notificación.

Opcional, solo si aplica

La duración de este contrato será de ____ meses, empezando con la fecha de firma del CLIENTE.

Si por alguna de las partes (CONTRATISTA o CLIENTE) se requiere finalizar el contrato antes de esa fecha, esto puede realizarse mediante acuerdo de ambas partes.

§ 9 RESPONSABILIDAD

La responsabilidad del CONTRATISTA en relación con este contrato se limitará a los daños causados intencionadamente o por negligencia grave (excepto lesiones personales), la responsabilidad por pérdidas económicas puras, pérdida de beneficio y daños consecuentes se excluyen.

La responsabilidad del CONTRATISTA por negligencia leve -exceptuando lesiones personales- se limitará a un 5% de la suma del contrato neto, con una cantidad máxima de ...€

§ 10 SEGURO DEL CONTRATISTA (opcional)

El CONTRATISTA contratará un seguro frente a los riesgos que pueden surgir en relación con este contrato y presenta las pólizas de seguro al CLIENTE. El Contratista se compromete a contratar un seguro de responsabilidad civil de terceros, que por cada siniestro se prevé la siguiente compensación:

- A) Responsabilidad civil profesional ... €
- B) Responsabilidad civil de explotación €
- C) Responsabilidad civil patronal..... €

Antes de la firma de la póliza del seguro, el CONTRATISTA no tendrá derecho a los beneficios de dicha póliza. El CLIENTE podrá condicionar los pagos a la prueba de la existencia de la cobertura del seguro.

Modelo de contrato EPC+

El CONTRATISTA estará obligado a mantener un seguro de responsabilidad civil en la cantidad confirmada durante todo el período del contrato. Si el CLIENTE lo solicitase el CONTRATISTA tendrá que demostrarlo en cualquier momento.

El CONTRATISTA estará obligado a dar inmediatamente aviso por escrito cuando ya no exista cobertura de la cantidad acordada.

§ 11 FINALIZACIÓN DE ACTIVIDAD Y FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

§ 11-1 FINALIZACIÓN ORDINARIA

La finalización ordinaria antes del final del presente contrato está excluida por ambas partes.

§ 11-2 FINALIZACIÓN EXTRAORDINARIA POR RAZONES DE PESO

Una razón importante para finalización extraordinaria por parte del CLIENTE entre otras es dada, si el CONTRATISTA,

- Está en incumplimiento y a pesar del recordatorio pertinente se mantiene con retraso y amenaza de finalización
- Tiene una conducta no apropiada y contraria a los principios que sustentan el contrato.

Una razón importante para finalización del CONTRATISTA es, entre otras, si el CLIENTE inexcusablemente,

- Debiese compensación contractual e incluso después de la expiración o notificación de la finalización no ha pagado, o
- El uso indebido del objeto del contrato o abandono parcial o totalmente del mismo, o
- A pesar de la advertencia pertinente con la fijación de un plazo y la amenaza de finalización o por su conducta no apropiada que viola los principios que sustentan el trabajo del contrato,

§ 11-3 FORMA ESCRITA

El establecimiento de la finalización y de retrasos, requieren ser escritos y enviados a la dirección ya indicada en el epígrafe (§ 2).

§ 12 OTROS SEGUROS

Debido a las peculiaridades del contrato de ahorros garantizados, las partes acordaran mutuamente que no serán necesarios otros seguros.

§ 13 CONFIDENCIALIDAD

§ 13-1 OBLIGACIONES DE CONFIDENCIALIDAD.

Las Partes deben mantener la información de manera confidencial, de acuerdo a los términos de este contrato.

§ 13-2 USO ÚNICO.

Las Partes utilizarán la información confidencial únicamente con el fin de aplicar las mejoras de ahorro.

§ 13-3 DEFINICIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL.

El término “información confidencial” incluye toda la información, escrita u oral, divulgada o puesta a disposición de cualquiera de las partes a través de cualquier medio de comunicación.

*Para ser
adaptado
individualmente*

§ 14 JURISDICCIÓN, ESTATUS LEGAL

La jurisdicción exclusiva para cualquier disputa que surja de este contrato y sus anexos y las reclamaciones posteriores resultantes será de acuerdo con la legislación vigente y será dirimido por los Tribunales de Justicia.

§ 15 REGLAMENTO FINAL

§ 15-1 INEFECTIVIDAD PARCIAL

Si una cláusula de este contrato incluyendo sus anexos es o se convierte en ineficaz, las otras cláusulas siguen siendo efectivas.

§ 15-2 CLAUSULA DE SALVACIÓN

Si una cláusula de este contrato es inefectiva o posteriormente se descubre un vacío legal, se elaborará una nueva cláusula, que subsane dicho vacío legal, considerando el sentido y propósito de todo el contrato.

§ 15 - 3 PUBLICACION

El CONTRATISTA tiene permiso de publicitar este proyecto como proyecto de referencia y por tanto, puede usar información e imágenes no confidenciales de los servicios desarrollados.

§ 15-4 ACUERDOS ADICIONALES

No se han registrado otros acuerdos además de este contrato y sus anexos.

§ 16 CONTENIDO DEL CONTRATO

El presente contrato incluye el contenido anteriormente indicado y los Anexos:

- **Anexo 1** Con el siguiente contenido:
Breve descripción del objeto (ejemplo: del edificio).
Descripción de las mejoras de energía (tipo, alcance, calendario).
Línea de base (según mediciones, facturas, consumo, precio, periodo, condiciones internas y externas) .
Descripción de la prueba de verificación de los ahorros energéticos.

 - **Anexo 2 Plan de Pago**
El CLIENTE realizará la remuneración según un plan establecido en el presente Anexo.

 - **Anexo 3 Limitación de Autorización**
Los representantes del CLIENTE y del CONTRATISTA, según se indica en §2, no están autorizados a variar el contenido del contrato ni sus anexos por acuerdo verbal. Solamente los acuerdo por escrito serán jurídicamente vinculantes.
-

En(ciudad), a del mes de del año.....

Por y en Nombre del CLIENTE

Por y en Nombre del CONTRATISTA

Sello y firma

Sello y firma