

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS  
ENERGETICOS CON GARANTÍA DE AHORROS DEL EDIFICIO DE**

**ÍNDICE**

1ª. OBJETO DEL CONTRATO DE SERVICIOS ENERGÉTICOS.....	2
2ª. SERVICIOS ENERGÉTICOS REQUERIDOS .....	2
3ª. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y REQUISITOS EXIGIDOS .....	3
4ª. S1. GESTIÓN ENERGÉTICA .....	4
5ª. S2. MANTENIMIENTO .....	5
6ª. S3. GARANTÍA TOTAL .....	9
7ª. S4. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO .....	9
8ª. DOCUMENTACIÓN EN SOPORTE INFORMÁTICO .....	10
9ª. MEDIOS HUMANOS .....	11
10ª. MEDIOS MATERIALES .....	11
11ª. PREVENCIÓN Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO .....	12
12ª. PLANES E INFORMES DE TRABAJO .....	12
13ª. VIGILANCIA E INSPECCIÓN .....	12
14ª. MEDIDA Y VERIFICACION DE LOS AHORROS .....	12
15ª. ACTUALIZACION DE LA RELACIÓN DE EQUIPOS E INSTALACIONES .....	13
16ª. SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO .....	13

## **1ª. OBJETO DEL CONTRATO DE SERVICIOS ENERGÉTICOS**

El objeto de este pliego de prescripciones técnicas es regular y definir el alcance y condiciones de las prestaciones que habrán de regir el contrato de servicios energéticos con garantía de ahorros del edificio de .

Se entienden por equipamientos o instalaciones energéticas el conjunto de equipos e instalaciones en los que se produce, consume y distribuye energía y los equipos e instalaciones que permiten regular y controlar dichas producciones, consumos y distribución. En el Anexo V se da una relación indicativa de dichos equipamientos, en el cual pueden no figurar algunos equipos. No obstante, dicho inventario podrá ser modificado si es requerido para la prestación de los servicios energéticos.

## **2ª. SERVICIOS ENERGÉTICOS REQUERIDOS**

1. El adjudicatario deberá proporcionar un servicio energético, es decir, garantizar ciertas condiciones de confort y uso a partir de consumos de energía moderados durante el periodo de vigencia del contrato. Para ello deberá prestar los siguientes servicios:

- S1. Gestión energética: Manejo y operación de las instalaciones energéticas para su correcto funcionamiento, de forma que proporcionen las adecuadas condiciones de actividad y uso del edificio, descritas en la cláusula 3, con el mínimo consumo energético.
- S2. Mantenimiento: mantenimiento preventivo y correctivo para lograr el perfecto funcionamiento y limpieza de los equipos e instalaciones energéticas con todos sus componentes, así como lograr la permanencia en el tiempo de su rendimiento al valor inicial.
- S3. Garantía total sobre las medidas de ahorro energético realizadas por el adjudicatario.
- S4. Definición, proposición y ejecución de medidas que permitan prestar el servicio energético con el mínimo consumo de energía, que no conllevarán una alteración del espacio y condiciones para el adecuado funcionamiento y uso del edificio.

2. Si se detectaran carencias o incumplimientos de las normativas de seguridad aplicables a las distintas instalaciones energéticas, el adjudicatario indicará las medidas de adecuación a normativa de seguridad, indicando el coste estimado de las mismas.

Se incluirán en este apartado únicamente aquellas reformas o mejoras que no guarden ninguna relación con el ahorro energético. En caso de existir tal relación, se considerarán incluidas en el servicio S4.

### **3ª. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y REQUISITOS EXIGIDOS**

#### **1. Condiciones generales**

El edificio objeto del contrato son de uso administrativo con unas condiciones de funcionamiento definidas según el Anexo IV.

Los servicios prestados cubrirán, con carácter general, los requerimientos de confort, seguridad y salud establecidos por la normativa vigente en el momento de la firma del contrato, así como por sus modificaciones siempre que se puedan cumplir sin modificaciones sustanciales de las instalaciones.

#### **2. Confort térmico**

Serán de aplicación las condiciones generales del punto anterior, con especial atención a lo previsto en el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio y modificaciones sucesivas, en particular por la instrucción técnica I.T. 3.8 "Limitación de temperaturas" establecida en el Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios).

La temperatura del aire en los recintos habitables acondicionados se deberá situar en los siguientes rangos durante el horario de uso del edificio o de sus distintas zonas si en determinados momentos existiera una ocupación parcial:

- En aplicación del RITE, la temperatura del aire será de 21 °C, cuando para ello se requiera consumo de energía para la generación de calor por parte del sistema de calefacción, con un margen de tolerancia de +- 1 °C.
- La temperatura del aire en los recintos refrigerados será la mínima prevista en el RITE, cuando para ello se requiera consumo de energía para la generación de frío por parte del sistema de refrigeración, con un margen de tolerancia de +- 1 °C.
- Las condiciones de temperatura anteriores estarán referidas al mantenimiento de una humedad relativa comprendida entre el 30% y el 70%.
- El no cumplimiento de las condiciones de temperatura y humedad por parte del adjudicatario por motivos que a juicio de la Administración no sean imputables a su gestión dentro del programa de actuaciones ofertado y que forman parte del objeto del contrato, no implicará la aplicación de las penalidades previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

#### **3. Ventilación**

Serán de aplicación las condiciones generales de la cláusula 3.1, y en particular lo previsto en el RITE y el documento básico HS3 "Calidad del aire interior" del CTE (Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y modificaciones sucesivas), aun cuando este edificio entró en funcionamiento o su proyecto era anterior a la entrada en vigor de la normativa.

#### **4. Iluminación**

Serán de aplicación las condiciones generales de la cláusula 3.1, y en particular lo previsto en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo y el documento básico HE3 “Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación” del CTE, y modificaciones sucesivas.

La eficiencia energética de una instalación de iluminación de una zona, se determinará mediante el valor de eficiencia energética de la instalación VEEI (W/m<sup>2</sup>) por cada 100 lux mediante la siguiente expresión:

$$VEEI = \frac{P \cdot 100}{S \cdot E_m}$$

Siendo

- P la potencia de la lámpara más el equipo auxiliar [W];
- S la superficie iluminada [m<sup>2</sup>];
- E<sub>m</sub> la iluminancia media horizontal mantenida [lux]

Los valores de eficiencia energética límite en recintos interiores de un edificio para una actividad administrativa<sup>1</sup> se establece en VEEI=3, y en zonas comunes como recibidor, vestíbulos, pasillos, escaleras, espacios de tránsito de personas, aseos públicos, etc. , en VEEI=4.

Para un edificio de uso administrativo, la potencia instalada en iluminación, teniendo en cuenta la potencia de lámparas y equipos auxiliares, no superará el valor de 12 W/m<sup>2</sup>.

#### **4ª. S1. GESTIÓN ENERGÉTICA**

Esta prestación tiene como finalidad o incluye:

- a) Garantizar las condiciones de funcionamiento y uso manteniendo las condiciones adecuadas a cada instalación para cumplir los requisitos descritos en la cláusula 3ª. Para ello podrá instalar o modificar los equipos o herramientas necesarios (sensores, sistemas de control, etc.).
- b) Operación y vigilancia de las instalaciones, que incluye el control de los sistemas de regulación, arranque y parada de las instalaciones, regulación y equilibrado de los equipos, seguimiento y verificación de su correcto funcionamiento, vigilancia de las instalaciones energéticas y realización de rondas de inspección corrientes.
- c) Información mensual de los consumos energéticos y gastos energéticos asociados por tipo de combustible (electricidad, gas, etc.) e instalación (climatización, alumbrado, fuerza, etc.). En lo referente al consumo de electricidad, se

---

<sup>1</sup> Los valores de VEEI y la potencia instalada serán distintos si la actividad a desarrollar en el edificio no es administrativa.

considerará positivamente que figuren de forma separada los consumos de fuerza, iluminación y climatización.

Esta prestación de gestión energética puede obligar a llevar a cabo acciones de mantenimiento preventivo o correctivo por el adjudicatario.

El adjudicatario realizará la gestión energética del edificio según la norma ISO 50001<sup>2</sup>, de forma que se preparará y actualizará toda la documentación de acuerdo a lo indicado en esta norma para que, a criterio de la Administración, sea posible su implantación en el edificio objeto del contrato sin otro coste que el propio de la auditoría de certificación. Deberá ser posible pasar esta auditoría de certificación a más tardar transcurrido un año desde la firma del contrato.

## **5ª. S2. MANTENIMIENTO**

### **1. Mantenimiento preventivo**

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 fabricantes de los equipos e instalaciones.

El adjudicatario tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible a la actividad normal del edificio y usuarios.

Las operaciones de mantenimiento mínimas a realizar serán las reflejadas en el programa de mantenimiento incluido en la oferta presentada por el adjudicatario.

Si el adjudicatario, por propia iniciativa y sin el previo consentimiento de los responsables de mantenimiento del edificio cuya gestión energética es objeto del contrato, efectuase trabajos de mejora o que superasen el alcance que este pliego establece para la reparación con la finalidad de evitar reiteradas actuaciones sobre un elemento deteriorado, estos trabajos serán también considerados incluidos en el precio del contrato sin que supongan un coste adicional.

### **2. Mantenimiento correctivo**

1. Se consideran incluidos en el precio del contrato los trabajos de reparación, sustitución y renovación necesarios, tanto en caso de desgaste o fin de vida útil normal como accidental, para garantizar el buen estado de funcionamiento de los equipamientos e instalaciones energéticos del edificio objeto del contrato, de forma que se cumplan las condiciones de funcionamiento y requisitos establecidos en el Anexo IV.

Este servicio incluye los gastos de mano de obra, desmontaje y montaje, transporte, gestión de los residuos, y, por supuesto, costo del material y equipamiento de reposición y reparación.

---

<sup>2</sup> La exigencia del cumplimiento de la norma ISO 50001 es opcional.

2. Si en el marco de esta obligación el adjudicatario debiera reparar o sustituir en su conjunto un equipo o un conjunto de materiales que estén obsoletos o no disponibles en el mercado en ese momento, el contratista presentará a la Administración varias opciones de equipos y/o materiales de características equivalentes y prestaciones actualizadas. La Administración seleccionará la opción más adecuada teniendo en consideración aspectos técnicos y económicos.

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 a cuenta del adjudicatario.

3. Las intervenciones del adjudicatario deberán realizarse con la mayor diligencia y a su entera iniciativa y responsabilidad.

4. En los casos en que las acciones de mantenimiento requieran la parada de alguna instalación, el adjudicatario informará a la Administración titular y acordará con él la fecha de paro para minimizar las incidencias de dichas intervenciones sobre las condiciones de funcionamiento.

5. Cuando sea preciso realizar alguna intervención fuera del horario de apertura del edificio o en días festivos, el adjudicatario realizará las tareas de limpieza o asumirá el coste de estas tareas, en tanto que el coste de las labores de vigilancia durante el tiempo que dure dicha intervención será por cuenta de la Administración.

6. La empresa adjudicataria proporcionará una dirección de correo electrónico de forma que la Administración pueda realizar las comunicaciones y avisos necesarios y éstos sean atendidos en el plazo oportuno, además de un número de teléfono.

7. En función del tipo de problema detectado por parte del técnico y/o del responsable del edificio se generarán dos tipos de actuaciones:

- Aviso urgente, para aquellas situaciones que pueden paralizar la normal utilización del edificio, o pueden representar graves riesgos personales o materiales. Será la Administración la que establecerá tal carácter cuando realice el aviso.
- Aviso no urgente, para aquellas situaciones que, aún no paralizando la utilización de, sí impiden o dificultan el normal funcionamiento del mismo, o pueden motivar posteriores daños, en caso de demorar su reparación.

Los avisos realizados se atenderán en los tiempos de respuesta y reparación, establecidos en las prescripciones particulares, contados a partir de la comunicación del aviso por correo electrónico, definidos como:

- Tiempo de respuesta: es el necesario para que un encargado o persona cualificada de la empresa adjudicataria se persone en el edificio afectado, evalúe el daño y se comience la actuación. Este tiempo de respuesta será como máximo de 2 horas para avisos urgentes y 48 horas para el resto.
- Tiempo de reparación: es el necesario para restituir el elemento o instalación afectada a su estado inicial. Este tiempo de reparación será como máximo de 24 horas en el caso de avisos urgentes y 7 días naturales para el resto.

8. Serán una excepción de esta responsabilidad las averías o daños causados por actos vandálicos, si bien corresponderá a la Administración determinar si una avería o daño es consecuencia de acto vandálico.

### **3. Suministro y gestión de productos consumibles**

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 o sales para descalcificación, entre otros.

En el marco del mantenimiento preventivo, el adjudicatario deberá realizar la sustitución de las piezas deterioradas u obsoletas sobre el conjunto de las instalaciones definidas en el presente pliego.

### **4. Asistencia técnica para los controles reglamentarios**

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

Los costes derivados de los controles reglamentarios se consideran incluidos en el precio del servicio energético.

### **5. Actualización de los documentos de mantenimiento**

1. El adjudicatario pondrá al día el libro de mantenimiento de conformidad con la legislación vigente.

2. El adjudicatario elaborará y pondrá al día un diario donde anotará:

- Las intervenciones de mantenimiento preventivo.
- Las intervenciones de mantenimiento correctivo.
- Las modificaciones y trabajos realizados a su iniciativa o a la de la Administración titular.
- El resultado de las mediciones y ensayos realizados.

3. Para cada operación se mencionarán:

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

4. Los libros de mantenimiento y los diarios de seguimiento del conjunto de las instalaciones objeto del presente pliego de prescripciones técnicas quedan a disposición de la Administración titular para consultarlos en todo momento.

5. Igualmente se incluye la obligación del adjudicatario de mantener actualizada la documentación siguiente:

- Esquemas de principio de todas las instalaciones.
- Esquemas unifilares de la instalación eléctrica.

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

Anualmente se hará entrega a la Administración titular de la documentación relacionada.

Los gastos derivados de estos trabajos de Documentación Técnica serán por cuenta del adjudicatario.

## **6. Limpieza de las salas de máquinas**

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. La limpieza deberá realizarse utilizando productos que tengan la etiqueta ecológica europea o equivalentes.

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

## **7. Gestión de residuos**

El contratista gestionará los residuos generados en el desempeño de las labores fijadas de conformidad con la normativa vigente.

Cualquier tasa o impuesto que grave la gestión de residuos generados por las actividades objeto del contrato serán por cuenta del adjudicatario.

## **8. Uniformidad del personal**

Será obligación y correrá por cuenta del contratista uniformar al personal a su cargo, debiendo llevar permanentemente una placa de identificación colocada en lugar visible.

## **9. Equipos e instalaciones excluidas de este servicio**

El adjudicatario no llevará a cabo el mantenimiento de los siguientes equipamientos e instalaciones energéticas por su especificidad, los cuales serán objeto de contratos de mantenimiento no incluidos en el presente contrato<sup>3</sup>:

- Ascensores
- Puertas
- SAI
- Centro de transformación y sus transformadores
- Pararrayos
- Extintores

---

<sup>3</sup> Los equipamientos o instalaciones energéticas aquí señalados son ejemplos de las instalaciones que pueden quedar fuera del contrato. La Administración titular deberá indicar aquí las instalaciones que corresponda.

- Megafonía
- Central y detectores incendios
- Señalización de Emergencias
- Grupo Electrógeno
- Sistema de Riego
- Bocas de incendio
- Columnas Secas
- Decantador de Grasas
- Sistema llamadas de habitaciones
- Control de errantes

### **6ª. S3. GARANTÍA TOTAL**

El adjudicatario asume la completa responsabilidad sobre las medidas incluidas en la prestación descrita en la cláusula 7ª, comprometiéndose a realizar los trabajos de reparación, sustitución y renovación necesarios con independencia de su costo, durante toda la vida del contrato. A estos efectos será de aplicación lo establecido en los apartados 2.2 a 2.7 de la cláusula 5ª del presente pliego.

### **7ª. S4. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO**

El adjudicatario podrá implantar medidas de ahorro energético de forma que la inversión total sea como máximo<sup>4</sup> euros (IVA excluido).

En este sentido, se considerará inversión la parte del gasto que no se consume en el ejercicio y que permanece en la empresa o entidad para ser utilizada en ejercicios posteriores (por ejemplo, edificios, instalaciones o maquinaria).

#### **1. Medidas obligatorias<sup>5</sup>.**

Durante el año , el adjudicatario instalará, en lugares representativos de los datos a tomar y previo acuerdo con los servicios técnicos de la Administración titular, sensores térmicos y de humedad para controlar el nivel de confort del edificio objeto del contrato, en un número no inferior a un sensor cada 500 m<sup>2</sup>, con un mínimo de un sensor por planta.

La altura de colocación tendrá que ver con las tareas realizadas en dichos sitios significativos. Si las personas se encuentran mayoritariamente sentadas, la altura de colocación de los termómetros se realizará a 0,6 m metros del suelo. Si las personas se encuentran normalmente levantadas, la altura de colocación será a 1,1 m del suelo (según UNE-EN ISO 7726-2002).

La incertidumbre del equipo de medición a colocar no será superior a 0,5 °C (según UNE-EN ISO 7726-2002).

---

<sup>4</sup> Esta limitación únicamente se aplicará en el caso de que invierta la EELL.

<sup>5</sup> Las medidas obligatorias aquí señaladas son ejemplos. El órgano contratante incluirá aquí las medidas que considere obligatorias.

Las temperaturas y humedades registradas en cada momento se visualizarán mediante un dispositivo adecuado, situado en un sitio visible frecuentado por las personas que utilizan el recinto, prioritariamente en los vestíbulos de acceso y con unas dimensiones mínimas de 297 x 420 mm (DIN A3) y una exactitud de medida de +- 0,5° C.

Un mismo dispositivo de visualización podrá reflejar los datos de varios sensores (en tal caso se deberá conocer el punto del cual se da la información en cada momento, y la rotación entre puntos se realizará cada 10-20 segundos), si bien el número de estos dispositivos será, como mínimo, de uno cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie del recinto.

## **2. Medidas propuestas por el contratista<sup>6</sup>.**

### **1. Sistema de regulación y control.**

El adjudicatario podrá implantar un sistema de regulación a fin de controlar las condiciones requeridas y prestar adecuadamente el servicio energético.

Para cumplir esta finalidad, así como poder atender las reclamaciones de los usuarios, este sistema debería permitir el registro de los datos controlados según las exigencias requeridas en el artículo 3 (temperatura, humedad e iluminación) al menos una vez cada 15 minutos, y que la Administración titular pudiera conocer en tiempo real el estado de las instalaciones y nivel de servicio prestado de forma telemática a través de una aplicación online accesible para esta Administración.

Este sistema podría asimismo permitir un control en tiempo real de todo el mantenimiento preventivo y correctivo realizado, y atender las reclamaciones de los usuarios.

Este sistema de control, si se implanta, deberá ser abierto, de forma que a la finalización del contrato pudiera ser gestionado por otra empresa o la propia Administración titular sin incurrir en costes o reformas.

### **2. Otras medidas.**

Para la prestación del servicio energético, el adjudicatario podrá llevar a cabo el diseño, proyecto y ejecución de otras medidas que permitan prestar el servicio con el mínimo consumo energético. Estas actuaciones se desarrollarán siempre que no conlleven una alteración del espacio y condiciones para el adecuado funcionamiento y uso del edificio.

## **8ª. DOCUMENTACIÓN EN SOPORTE INFORMÁTICO**

El adjudicatario deberá entregar toda la documentación objeto del cumplimiento del contrato exclusivamente en soporte informático.

---

<sup>6</sup> Las medidas aquí señaladas son ejemplos. El órgano contratante incluirá aquí las propuestas de medidas que considere oportunas.

## **9ª. MEDIOS HUMANOS**

El adjudicatario estará obligado a:

1. Disponer de un Director Técnico que cumpla los requisitos establecidos en la cláusula 7ª del pliego de cláusulas administrativas.

En el supuesto que dicha persona fuera sustituida por parte de la empresa contratista durante el período de ejecución del contrato, la persona que la sustituya deberá reunir los mismos requisitos, y su nombramiento deberá ser comunicado a la Administración titular para su aceptación.

Las tareas, entre otras, a desarrollar por dicho Director Técnico, serán las siguientes:

- a) Relación con los responsables de la Administración titular.
  - b) Emisión de los informes semestrales especificados en la cláusula 12ª siguiente, que recojan todas las informaciones relativas a las incidencias habidas en las instalaciones, así como la situación de las mismas y los trabajos necesarios a realizar, entre otras.
  - c) Será responsable del buen funcionamiento de las instalaciones a mantener.
  - d) Planificará y controlará todas las prestaciones contractuales, reflejándose los resultados en los libros de mantenimiento o en los informes oportunos cuando sea necesario.
  - e) Tomará todo tipo de decisiones para la ejecución de la prestación contratada que corresponda a la empresa de servicios energéticos.
2. Contar con personal suficiente en número y cualificación para desarrollar el servicio adecuado, garantizando la atención de ser requerido tal y como se indica en los pliegos que rigen la presente contratación.
  3. Dedicar al contrato a personal encargado de realizar las labores de mantenimiento que tenga la cualificación y acreditación requerida por la reglamentación vigente, 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.

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

## **10ª. MEDIOS MATERIALES**

Todo el material y maquinaria que se proponga para la prestación de los servicios se encontrará en perfecto estado de uso y conservación, pudiendo ser desechado por los técnicos de la Administración titular cuando no reúnan estas condiciones, debiendo el contratista sustituirlo por otro adecuado de las mismas características que las definidas en su oferta.

## **11ª. PREVENCIÓN Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO**

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

Asimismo estará obligado a poner a disposición de la Administración titular cuanta documentación sea necesaria para justificar las exigencias anteriores, incluyendo el correspondiente Plan de Seguridad y Salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

## **12ª. PLANES E INFORMES DE TRABAJO**

En el plazo de un mes desde la firma del contrato y posteriormente cada 6 meses, el contratista deberá presentar el plan de trabajo que identifique todas las actuaciones que tenga previsto llevar a cabo, incluyendo los trabajos de mantenimiento preventivo, señalando las previsiones para los próximos seis meses para que la Administración en el plazo de 15 días pueda dar el visto bueno al mismo. Dicho plan debe ser coherente con la oferta técnica ofertada por el contratista.

Una vez concluido el plazo de seis meses el contratista elaborará un informe que recoja las incidencias habidas, intervenciones realizadas y trabajos ejecutados y la actualización de la relación de las instalaciones objeto del contrato y lo presentará al técnico designado por la Administración.

Asimismo, el adjudicatario deberá presentar, en el plazo de un mes desde su conclusión, la documentación acreditativa de haber realizado los trámites administrativos de autorización, registro o cualesquiera otros que pudieran corresponder a las medidas descritas en la cláusula 7ª de este pliego de prescripciones técnicas.

## **13ª. VIGILANCIA E INSPECCIÓN**

En todo momento los técnicos de la Administración titular tendrán plenas facultades para inspeccionar los trabajos que deberá efectuar la empresa contratista a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el presente pliego.

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

## **14ª. MEDIDA Y VERIFICACION DE LOS AHORROS**

1. El adjudicatario deberá presentar una propuesta de plan de medida y verificación en el plazo de 6 meses desde el comienzo de la prestación del servicio. La empresa adjudicataria realizará las medidas y verificaciones de los ahorros siguiendo la metodología IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol) de EVO (Efficiency Valuation Organization) por un técnico acreditado como CMVP (certified measurement & valuation professional). Alternativamente se podrá emplear la Guía 14 de ASHRAE (American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers).

El plan de medida y verificación podrá ser realizado por el adjudicatario o por terceros, estando en cualquier caso incluido en el precio del servicio energético, y siendo el adjudicatario responsable de su realización ante la Administración.

2. La Administración dispondrá de un mes para dar por bueno el plan de medida y verificación propuesto o sugerir modificaciones en el mismo. En cualquier caso, transcurridos 12 meses desde la formalización del contrato deberá haber un acuerdo sobre el plan de medida y verificación o resolverse el contrato.

3. En el plazo de un mes desde la finalización de cada uno de los años de duración del contrato, se presentará el informe de medida y verificación de dicho año. El mismo será elaborado por la persona o entidad especificada en el primer párrafo y verificará los ahorros de energía obtenidos basados en el plan de medida y verificación.

4. La Administración verificará en el plazo de un mes el resultado de las mediciones y de los ahorros y en el caso de discrepancias con los presentados por el técnico propuesto por el contratista podrá solicitar el asesoramiento de un perito independiente a efectos de proceder a la liquidación anual. Dicho perito deberá reunir los requisitos establecidos en el primer párrafo. Si la medición elaborada por el perito resultara favorable a la administración el coste de sus servicios será asumido por el contratista. En caso contrario el coste del perito será por cuenta de la Administración.

## **15ª. ACTUALIZACION DE LA RELACIÓN DE EQUIPOS E INSTALACIONES**

El adjudicatario realizará en el plazo de 2 meses desde la firma del contrato, la revisión de la relación específica de equipos e instalaciones del edificio relacionados en el Anexo V. A partir de esta revisión elaborará una relación exhaustiva realizada "in situ" de todas las instalaciones y equipos que encuentren en el mismo y la recopilará en un "Libro de inventario de instalaciones y equipos", con toda la documentación técnica organizada y codificada de los equipos e instalaciones con los siguientes datos:

- Ubicación en el edificio
- Identificación: marca modelo y numero de serie
- Proveedor
- Fecha de fabricación e instalación
- Descripción de equipo
- Órgano responsable
- Empresa mantenedora
- Características técnicas
- Manuales técnicos y de uso
- Deficiencias observadas, tanto técnicas como normativas.

Esta relación deberá ser actualizada y mantenida por el contratista y entregada a la Administración anualmente.

## **16ª. SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

A efectos del seguimiento de la ejecución del contrato, actuará como interlocutor con el contratista, en representación del Ayuntamiento, el técnico del Servicio de

designado por el órgano de contratación como responsable del contrato. Por consiguiente será este Servicio quien mantendrá la relación con el Director Técnico del Proyecto designado por el contratista. En los aspectos relacionados con el mantenimiento del edificio tendrá también capacidad de interlocución la persona que esté llevando las labores de mantenimiento del edificio e instalaciones incluidas en el contrato.