

## Modelo de contrato ESCo



agosto 2010

El proyecto “Extensión de calefacción solar y por biomasa en los edificios públicos y privados a través del enfoque de los servicios energéticos (Bio-Sol-ESCO)” está apoyado por la Comisión Europea en el ámbito del programa IEE (contrato N° IEE/07/264).

Los únicos responsables del contenido de este informe son los autores. El informe no representa la opinión de las Comunidades Europeas. La Comisión Europea no asume responsabilidad alguna del uso de la información contenida en este documento.

## Índice

<b>1</b>	<b>Partes del contrato .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>El proyecto ESCo .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Estudio de viabilidad e instalación de equipos .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verificación del ahorro .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Distribución del ahorro.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Facturación .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Amortización adicional de la inversión .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Titularidad y finalización del contrato.....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Transferencia del proyecto ESCo a terceros .....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Notificaciones .....</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Inversiones adicionales .....</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Seguros y responsabilidades.....</b>	<b>8</b>

Empresa ESCo  
Datos de contacto

Contrato

xx.xx.20xx

3.1. se refiere a un estudio de viabilidad. Si el estudio ha sido realizado, se refiere a una visión de conjunto.

## 1 Partes del contrato

Este contrato incluye dos partes, la empresa ESCo (de aquí en adelante denominada ESCo) y la empresa Cliente (de aquí en adelante denominada el Cliente).

## 2 El proyecto ESCo

- 2.1.1 El proyecto ESCo se refiere a un proyecto en el que la empresa ESCo invierte y realiza cambios con el fin de ahorrar energía, agua, necesidades de mantenimiento o equivalentes al Cliente.
- 2.1.2 El valor del proyecto ESCo consiste en los estudios de antecedentes, costes de equipos, costes de instalación, supervisión de ahorro y otros costes derivados de los servicios prestados por la empresa ESCo al Cliente.
- 2.1.3 El ahorro al Cliente se proporcionará por las medidas realizadas por la empresa ESCo en comparación con la situación que existiría si la empresa ESCo no hubiera tomado dichas medidas. Las condiciones que sean resultado de la negligencia del Cliente o de la modificación de la intención de uso del edificio y resulten en pérdida de ahorro se considerarán responsabilidad del Cliente. Si se considera que la pérdida de ahorro ha sido causada por el cliente, el ahorro se calculará en base a la situación que existiría si el Cliente no hubiera causado dicha pérdida. El Cliente deberá mantener y reparar el equipo del proyecto ESCo cuidadosamente, de acuerdo con las instrucciones indicadas por los fabricantes y proveedores.
- 2.1.4 El Cliente deberá abonar a la empresa ESCO una parte del ahorro. El Cliente también deberá abonar al menos el precio mínimo acordado del proyecto ESCo. El Cliente podrá, por su propia voluntad, abonar una cantidad superior al precio mínimo acordado o comprar la totalidad del proyecto para sí mismo (6 y 7).
- 2.1.5 La empresa ESCo será propietaria de la inversión hasta que ésta haya sido devuelta por completo, después de que la inversión pasará a pertenecer al Cliente.
- 2.1.6 La empresa ESCo deberá llevar una cuenta en la que se identificará el valor actual del proyecto y la parte proporcional perteneciente a la empresa ESCo. La cuenta deberá incluir los costes directos e indirectos así como el ahorro generado por el proyecto

ESCO. La cuenta deberá incluir compras de equipos, estudios de viabilidad, costes de mantenimiento resultantes y cambios en facturas de electricidad, agua y calefacción.

- 2.1.7 El proyecto ESCo puede incluir sub-proyectos menores, los cuales serán tratados como proyectos ESCo independientes.

### **3 Estudio de viabilidad e instalación de equipos**

- 3.1.1 La empresa ESCo encargó un estudio de viabilidad a la empresa XX en virtud de un acuerdo anterior (Anexo 1).
- 3.1.2 El resultado del estudio demuestran la viabilidad de los proyectos de xx. En los anexos xx, xx y xx se proporcionan descripciones detalladas de dichos proyectos.
- 3.1.3 Los costes del estudio de viabilidad se incluyen en el proyecto de xx.
- 3.1.4 El Cliente autoriza a la empresa ESCo a llevar a cabo las actividades recomendadas en los estudios de viabilidad.

### **4 Verificación del ahorro**

- 4.1.1 Los costes ocasionados por la verificación del ahorro se incluirán en el proyecto ESCo.
- 4.1.2 Los ahorros serán evaluados en los períodos de seguimiento. El período de seguimiento será de un año. El primer período de seguimiento empezará el día de la firma del presente contrato.
- 4.1.3 El ahorro podrá estimarse también por acuerdo de la empresa ESCo y el Cliente, permitiendo, de esta manera, la eliminación de los costes de verificación.
- 4.1.4 En caso de desacuerdo sobre el ahorro, éste será evaluado de conformidad con los principios establecidos en este contrato por la organización que realizó los estudios de viabilidad.

## 5 Distribución del ahorro

- 5.1.1 El porcentaje de inversión de la empresa ESCo al inicio del proyecto es del 100% y disminuirá a medida que el Cliente amortice la inversión. Cuando el porcentaje de inversión de la empresa ESCo sea del 0%, la titularidad de la inversión se transferirá al Cliente.
- 5.1.2 El Cliente deberá abonar a la empresa ESCo, según lo acordado en la sección 6, una tarifa equivalente a la mitad (50%) del ahorro acumulado durante el período de seguimiento multiplicado por el porcentaje de la empresa ESCo antes de la fecha de vencimiento.
- 5.1.3 Al mismo tiempo que el Cliente abone a la empresa ESCo el porcentaje de ahorro especificado en el punto 5.1.2, el Cliente deberá contribuir a la amortización de la inversión con un mínimo de una cuarta parte (25%) del importe del ahorro durante el período de seguimiento. Esta amortización de la inversión disminuirá el porcentaje de inversión de la empresa ESCo.
- 5.1.4 Ejemplo: Si el proyecto ESCo está valorado en 10.000 € y el Cliente ha devuelto previamente 4.000 €, el porcentaje de inversión perteneciente a la empresa ESCo será del 60%. Si el ahorro es de 2.000 €, el Cliente deberá abonar a la empresa ESCo una cuota de 600 € ( $2.000 \text{ €} * 50% * 60%$ ). Además, el Cliente deberá contribuir a la amortización de la inversión con un mínimo del 25% de ahorros, 500 €. Después de ello, el Cliente habrá abonado 4.500 € ( $4.000 \text{ €} + 500 \text{ €}$ ) de la inversión.
- 5.1.5 Si no se acumula ahorro alguno durante un determinado periodo de seguimiento, sin que sea debido a situaciones causadas por el Cliente, tal como se indica en los puntos 8.1.2, modificación de las condiciones de funcionamiento o incidentes inesperados mencionados en el punto 12.1.1, el Cliente no deberá abonar la cuota, tal como se indica en el punto 5.1.2 o contribuir a la amortización de la inversión, tal como se indica en el punto 5.1.3.

## 6 Facturación

- 6.1.1 El Cliente deberá abonar las tarifas y amortizaciones del período de seguimiento en cuotas cuatro veces al año, los días 15 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, en base a la estimación de costes realizada por la empresa ESCo. Las cuotas abonadas a la fecha de vencimiento deberán registrarse en la cuenta de ESCo con dicha fecha.
- 6.1.2 La empresa ESCo elaborará una factura balance tras la finalización de cada período de seguimiento. La factura deberá tener en cuenta el ahorro del período de seguimiento (4) y el cambio real del proyecto ESCo.

## 7 Amortización adicional de la inversión

- 7.1.1 El Cliente podrá contribuir a la amortización de la inversión con una cantidad superior a la mínima establecida en el momento de la facturación.
- 7.1.2 Salvo decisión en contrario por parte del Cliente, las amortizaciones adicionales se emplearán para los proyectos más viables para el Cliente evaluados por la empresa ESCo. En otras palabras, se dedicarán al proyecto que proporcione el mayor ahorro al Cliente.
- 7.1.3 La tarifa mínima para la empresa ESCo es del 2% del coste de cada proyecto. La tarifa incluirá el importe calculado sobre la base del ahorro (5.1.2) Si el Cliente devuelve la inversión por completo antes de que los costes del ahorro superen el 2% de la inversión, el Cliente deberá abonar además a la empresa ESCo el resto de la tarifa.

## 8 Titularidad y finalización del contrato

- 8.1.1 El equipo de cada sub-proyecto es propiedad de la empresa ESCo y será gestionado por el Cliente hasta que el proyecto haya sido pagado por completo. Después de esto, el equipo será propiedad del Cliente.
- 8.1.2 Si las actividades del Cliente en las instalaciones donde se haya realizado la inversión finalizan, el ahorro finaliza debido a un cambio del funcionamiento o se produce un cambio sustancial en las operaciones del Cliente (por ejemplo, varía el fin para el que se utilizan las instalaciones), el Cliente estará obligado a adquirir el resto del proyecto.
- 8.1.3 Si el Cliente cumple con las obligaciones establecidas en este contrato y la inversión no ha sido devuelta en un período de 20 (veinte) años posteriores a la firma del presente contrato, la titularidad y las obligaciones derivadas del mismo se transferirán al Cliente directamente sin reembolso.
- 8.1.4 La empresa ESCo podrá en cualquier momento terminar el proyecto ESCo y transferir la titularidad y las obligaciones derivadas del mismo al Cliente sin reembolso.

## 9 Transferencia del proyecto ESCo a terceros

- 9.1.1 La empresa ESCo podrá transferir el proyecto ESCo junto con sus obligaciones y derechos a terceros. La empresa ESCo deberá notificar la transferencia al Cliente. La transferencia no podrá ocasionar inconveniente adicional alguno al Cliente.

## 10 Notificaciones

- 10.1.1 La empresa ESCo deberá comunicar el estado actual de las cuentas de cada sub-proyecto al realizar la facturación del Cliente.
- 10.1.2 El Cliente podrá comprobar las cuentas de los proyectos en cualquier momento.
- 10.1.3 El Cliente deberá nombrar a una persona de contacto, la cual comunicará los datos necesarios para la contabilidad de la empresa ESCo según sea necesario. La empresa ESCo tendrá derecho a verificar los equipos instalados.
- 10.1.4 El Cliente informará a la empresa ESCo lo más pronto posible de todos los cambios circunstanciales, averías de equipos, etc. que sean relevantes para el proyecto ESCo, que puedan afectar a la cantidad de ahorro o sean relevantes para el buen funcionamiento o mantenimiento de los equipos.

## 11 Inversiones adicionales

- 11.1.1 Las inversiones adicionales se acordarán por un contrato independiente.

## 12 Seguros y responsabilidades

- 12.1.1 El Cliente deberá contratar un seguro que cubra posibles incidentes inesperados del equipo, tales como incendios. Si el equipo instalado sufre daños debido a un incidente inesperado y su reparación no es económicamente viable, el Cliente amortizará el resto del proyecto.
- 12.1.2 La responsabilidad de indemnización de la empresa ESCo se limitará al valor total del proyecto ESCo indicado en este contrato en específico.
- 12.1.3 Cualquier disputa relativa a este contrato se resolverá ante los tribunales de xxxxxx.

Anexos:

1. Contrato xx.xx.xx
2. Descripción del proyecto xx
3. Descripción del proyecto xx
4. Descripción del proyecto xx