

“2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires”

Auditoría de la Ciudad de Buenos Aires

Informe

Número:

Buenos Aires,

ANEXO V

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

OBJETO: El objeto de la presente es la contratación de un servicio de mantenimiento de edificio y/o de equipos ubicados en la sede de la AGCBA, sita en la calle Jean Jaures 216.

I) RENGLON 1: MANTENIMIENTO DE BOMBAS ELEVADORES DE AGUA:

La ejecución de tareas se realizará según las siguientes indicaciones:

1. Mantenimiento preventivo y predictivo: Se llevará a cabo 1 vez al mes mediante la realización de rutinas de mantenimiento según se indique en los manuales del fabricante y en las presentes especificaciones.

- a. Se realizará una revisión mensual de los equipos, sus componentes y las conexiones eléctricas de los mismos en todo de acuerdo con las especificaciones del manual de usuario desarrollado por el fabricante.
- b. Asimismo, se llevará a cabo el control de todos los componentes de la instalación de bombeo, a fin de garantizar la adecuada provisión de agua en el edificio.

2. La adjudicataria presentará un informe mensual sobre el estado de la instalación y sus componentes, incluyendo las medidas que fuera necesario tomar de manera preventiva en caso que corresponda.

3. Urgencias: la empresa adjudicada deberá cumplir con una guardia por urgencias que deberá estar disponible de lunes a domingo, durante las 24 horas. Las urgencias que se presenten deberán atenderse en un plazo no mayor a 3 (tres) horas a partir del momento en el cual se solicite.

II) RENGLON 2: MANTENIMIENTO DE GENERADOR DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Frecuencia: Se realizará la revisión y mantenimiento de manera mensual, del cual surgirá un informe que deberá ser presentado formalmente ante el área técnica.

1. Mantenimiento preventivo mecánico del motor diésel:

- a. Cambio de aceite.
- b. Cambio filtros de aceite.
- c. Limpieza de tanque de combustible.
- d. Cambio de filtro de combustible.
- e. Cambio de filtro de aire.
- f. Cambio de correas.
- g. Aditivo para refrigerante (Radiador).

h. Pruebas mecánicas de funcionamiento del motor.

2. Mantenimiento preventivo eléctrico del motor diésel:

- a. Realizar pruebas de carga y descargas de las baterías.
- b. Verificar funcionamiento del precalentamiento.
- c. Sistema de arranque y parada eléctrico.

3. Mantenimiento preventivo de rutina del generador:

- a. Soplado del estator y rotor.
- b. Limpieza de bornes y reapriete del mismo.
- c. Verificar y reajustar los bornes de conexiones de potencia.

4. Mantenimiento preventivo de rutina del tablero de transferencia:

- a. Reordenamiento de los cableados de mando y fuerza.
- b. Levantamiento y entrega de planos digitalizados de acuerdo a los esquemas existentes.
- c. Limpieza de los componentes de mando y reapriete de borneras.

5. Mantenimiento preventivo eléctrico del tablero de transferencia:

- a. Pruebas de funcionamiento eléctrico con carga y en vacío del sistema de transferencia.
- b. Deberá realizarse la verificación de la correcta evacuación de gases de combustión.
- c. Se realizará la revisión y mantenimiento mensualmente.
- d. Deberá realizarse una revisión de consumo de combustible del equipo, la realización de un informe dirigido al área técnica con el dato del consumo/cantidad de combustible que sea necesario recargar (a fin de mantener lleno el tanque ante cualquier eventualidad).

El adjudicatario deberá entregar luego de cada revisión un informe en el que constará el estado de situación y los lineamientos para la realización de las tareas que fueran necesarias, se encuentren o no descritas en el presente. En caso de requerirse alguna tarea no contemplada en las presentes especificaciones (carga de combustible, cambio de partes de componentes, etc), se solicitará presupuesto a la firma adjudicataria.

Asimismo, deberá indicarse el tiempo estimado de funcionamiento de acuerdo a la cantidad de combustible disponible al momento de la revisión.

En el caso de los cambios de aceite, filtros, correas, líquido refrigerante, técnicamente se recomienda realizarlo cada 100 horas del funcionamiento del motor. Siendo imposible registrar con exactitud el tiempo de funcionamiento efectivo del mismo, ya que el mismo entra en funcionamiento cuando se interrumpe el suministro eléctrico de la red, la necesidad de dichas tareas deberá surgir del informe mensual que el mantenedor debe presentar al área técnica.

III) RENGLON 3: MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES SANITARIAS (PLOMERÍA GENERAL):

Frecuencia: El servicio de revisión y mantenimiento deberá prestarse con frecuencia mensual.

Se contratará el servicio de mantenimiento de la totalidad de las instalaciones sanitarias del edificio (tanques, alimentación, desagües, artefactos, llaves de paso, griferías, etc). Se incluirán en el mismo los locales sanitarios y las cocinas con todos sus artefactos.

1. Con la finalidad de establecer con precisión el estado de situación de las instalaciones, se requerirá un informe de diagnóstico exhaustivo de las mismas al inicio de la prestación.
2. El servicio deberá contemplar:
 - a. Inspección con frecuencia quincenal de la totalidad de la instalación a fin de prevenir o detectar y reparar posibles desperfectos y fallas. Deberán considerarse en este punto las pérdidas en griferías, obstrucciones en desagües (cañerías, PP, inodoros, lavabos), flotantes, mochilas, etc.
 - b. Atención de urgencias e imprevistos que pudieran acaecer fuera del alcance de las inspecciones mensuales.
3. Cualquiera de los desperfectos descriptos en el punto precedente o cualquier otro que aqueje a la instalación y no fuera mencionado en el presente que pudieran producirse fuera del momento de la inspección serán considerados como urgencia o imprevisto, de acuerdo a la gravedad del mismo. A tal fin la adjudicataria deberá informar al momento del inicio de la prestación del servicio un número telefónico que oficiará como nexo entre ella y la A.G.C.B.A. en caso de urgencias.

4. La adjudicataria deberá presentarse en el sitio y dar respuesta a la solicitud en un plazo no mayor a tres horas desde la solicitud del servicio.
5. El servicio incluirá la mano de obra y la totalidad de los materiales, maquinarias e insumos que fueran necesarios para su correcta prestación.
6. Se establecerán las siguientes limitaciones:
 - a. Cambio de flotantes en mochilas de inodoros: 4 (cuatro) mensuales.
 - b. Reemplazo de tapas de inodoros: 4 (cuatro) mensuales. Deberán reemplazarse por artículos de las mismas características y calidad de los existentes.
 - c. Desobstrucción con maquina: 2 (dos) mensuales.

Si la necesidad excediera lo previsto en los puntos precedentes se considerarán adicionales. Si por caso contrario, la necesidad fuera menor a lo previsto, los mismos resultarán acumulativos a lo largo de la prestación. En caso de recambio de artefactos o grifería, estos serán provistos por la A.G.C.B.A., debiendo la oferta contemplar la mano de obra y demás materiales e insumos.

Todos los trabajos que no hayan sido mencionados en las “limitaciones” descriptas, deberán considerarse ilimitados e incluirán mano de obra, materiales e insumos.

No están incluidas en las presentes especificaciones las roturas de cañerías embutidas, ni trabajos de albañilería. En caso de producirse alguna, la adjudicataria deberá realizar la inspección, diagnóstico y cotización de los trabajos correspondientes.

Las provisiones de mano de obra y materiales aquí detallados corresponden a la operación, mantenimiento y reemplazo de elementos existentes y no a la provisión o ejecución de obra nueva.

IV) RENGLON 4: ESCALERA METÁLICA EXTERIOR:

Comprende la ejecución del servicio de mantenimiento preventivo de la escalera metálica exterior de salida de emergencia, constituida por estructura resistente de caños metálicos, peldaños y descansos de metal desplegado.

Al inicio del contrato deberá realizarse una inspección integral del estado de conservación de la escalera, verificando la condición de la estructura portante, soldaduras, uniones,

anclajes, elementos de fijación, peldaños, descansos, barandas y demás componentes, elaborándose un informe técnico inicial con el relevamiento de las patologías detectadas y las intervenciones recomendadas.

Posteriormente, se efectuarán inspecciones de carácter mensual, con el objeto de controlar la aparición de procesos de corrosión, deformaciones, aflojamientos, deterioros del sistema de protección superficial o cualquier otra condición que pudiera afectar la seguridad o funcionalidad de la escalera.

Como parte del mantenimiento se procederá a la limpieza de las superficies intervenidas, remoción de óxido y pintura deteriorada mediante métodos mecánicos adecuados, tratamiento de los sectores afectados por corrosión y aplicación de convertidor de óxido, cuya marca deberá ser aprobada por el área técnica para que el producto tenga prestaciones equivalentes al utilizado con anterioridad, a fin de mantener la uniformidad con el acabado existente.

Asimismo, se realizarán los retoques de pintura necesarios y todas las tareas complementarias que resulten indispensables para preservar las condiciones de seguridad, estabilidad, durabilidad y correcto funcionamiento de la escalera durante toda la vigencia del contrato.

V) RENGLON 5 : PLATAFORMA ELEVADORA VERTICAL

Frecuencia: mensual

El objetivo de este protocolo es garantizar, que el elevador de plataforma vertical se mantenga en un estado apropiado para el uso al que es destinado, a fin de asegurar que efectúe un servicio eficiente al usuario (persona con movilidad reducida).

El mantenimiento requerido deberá estar en todo de acuerdo con lo estipulado por el proveedor / fabricante, según lo indicado en los respectivos manuales de operación y mantenimiento del equipo.

Se realizará el mantenimiento de la totalidad del equipo y sus instalaciones (mecánicas, eléctrica, electrónicas, botoneras, etc.).

1. **Mantenimiento preventivo.** revisión de maquinaria, equipos e instalaciones por parte del personal de servicio de mantenimiento, buscando evitar anomalías e

incidencias que puedan provocar un comportamiento imprevisto en los diferentes procesos o instalaciones. El mantenimiento preventivo se realizará con frecuencia mensual.

2. **Mantenimiento correctivo.** Corrección en la maquinaria, equipos o instalaciones por parte del responsable del mantenimiento cuando se produce una avería en los mismos. Se realizará toda vez que el Organismo lo demande, toda vez que sea necesario por desperfectos que impidan la utilización del dispositivo.

VI) RENGLON 6: MANTENIMIENTO EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN

El objetivo es contratar el servicio de mantenimiento de la totalidad de los equipos de climatización y sus sistemas asociados, incluyendo aquellos que hacen a su seguridad y protección, con el objeto de garantizar el adecuado funcionamiento de los mismos.

La instalación está compuesta por un total de 98 equipos de tipo “Split” y “casette”, incluyendo los equipos de salas de servidores.

Se requerirá a tal efecto la aplicación de las acciones que aquí se describen, y todas aquellas que sin estar específicamente expuestas constituyan parte de un programa de mantenimiento para los tipos de equipos, las condiciones de exigencia operativa y de funcionamiento existentes.

Estarán a cargo de la adjudicataria sin límite de ninguna naturaleza la provisión de filtros de aire, todos los repuestos de las partes componentes del sistema (excluyendo cargas de gas y reemplazo de compresores) y todas las intervenciones de su personal, a fin de dar solución con celeridad a cualquier tipo de inconveniente y/o avería que se presente en el funcionamiento de los equipos, incluyendo el mantenimiento de las cañerías estén o no embutidas, en un todo de acuerdo a la legislación vigente.

Carga de gas: se considerarán incluidas cuatro cargas mensuales (acumulativas). De resultar necesario un número mayor de cargas, se considerarán como adicionales.

Reemplazo de compresores: se considerará incluido el cambio de un compresor mensual (acumulativas).

Para el excedente, caben las consideraciones del ítem precedente.

Para el caso particular de las cañerías, embutidas o no, si por la atención de un reclamo o durante una rutina de mantenimiento se detectase alguna avería y/o un avanzado estado de deterioro, el adjudicatario deberá presentar formalmente al Organismo un plan de tareas para su reemplazo progresivo, que será considerado como eventual. Durante la vigencia de la contratación el Adjudicatario deberá asegurar el correcto funcionamiento (continuo e ininterrumpido) durante todo el año (24 x 365) para los equipos considerados de carácter crítico: todos los relacionados con instalaciones de red de datos, data center.

La adjudicataria deberá verificar el correcto funcionamiento individual de todos los equipos, incluyendo en esta categoría a todos los equipos de climatización.

Rutina a realizar:

1. El mantenimiento requerido deberá estar en todo de acuerdo con lo estipulado por el proveedor / fabricante / representante en el país, según lo indicado en los respectivos manuales de operación y mantenimiento de cada equipo.
2. La ejecución de las tareas se realizará según las siguientes indicaciones:

Mantenimiento preventivo y predictivo: se llevará a cabo mediante la realización de rutinas de mantenimiento según se indique en manuales de fabricante y en las presentes especificaciones.

Atención de reclamos: La adjudicataria deberá responder a reclamos que excedan a las rutinas de mantenimiento en caso de hechos imprevistos o urgencias, realizando un diagnóstico y una propuesta de solución en un plazo no mayor a tres horas desde su realización.

- **Rutina mensual:** Chequeo general de los equipos, considerando los siguientes aspectos:
 1. Ruidos extraños y vibraciones en cercanías de los equipos.
 2. Temperatura en los espacios a acondicionar.
 3. Temperatura y olores extraños en adyacencia de los equipos (unidades interiores y exteriores).
 4. Acumulación de agua alrededor de los equipos.
 5. Verificación de funcionamiento de comandos.

6. Verificación de la pendiente de los drenajes y ausencia de estrangulamientos.
7. Verificación de la totalidad de las fijaciones y tacos de goma.
8. Verificación de aislaciones de cañerías.
9. Verificación de las instalaciones eléctricas (conexión eléctrica de evaporadoras, condensadoras, estado de cables de tensión e interruptores de los equipos).
10. Control de correas de unidades evaporadoras.
11. Verificación de cargas de gas.
12. Control de nivel de aceite y presiones de los compresores.
13. Verificación de faltantes en los equipos (tapas exteriores, deflectores, rejillas, etc.).
14. Revisión de los rodamientos.
15. Medición de consumo eléctrico.
16. Control de presiones de succión y descarga.
17. Verificación y control de correcto funcionamiento de presostatos y termostatos.
18. Limpieza de componentes en el tablero eléctrico (contactores, térmicas, etc.)
19. Verificación, control y calibración de termostatos para lograr la temperatura ambiente requerida.
20. Verificación de programadores y chequeo de parámetros coincidentes a los preestablecidos.
21. Verificación de consumos eléctricos coincidentes al nominal de los equipos montados.
22. Presentación de informes.

• **Rutina trimestral:**

1. Lubricación de los rodamientos respetando las indicaciones del fabricante.
2. Limpieza de drenajes con presión.
3. Chequeo del estado de limpieza de unidades evaporadores.
4. Cambio y limpieza de filtros.

• **Rutina semestral:**

1. Lavado de evaporadores.
2. Lavado de condensadores.
3. Control del sistema vrv, captura de datos y registros del sistema, verificación de la continuidad de la señal.

4. Verificación y regulación de caudal de temperatura.
5. Recambio de filtros de aire exterior.
6. Verificación de sistemas de control y plc, simulación de fallas y verificación de operación.
7. Medición de decibeles en ventiladores y condensadoras.
8. Presentación de informes.

Se incluyen en el presente las rutinas mínimas requeridas por la AGCBA para este servicio, las que serán de cumplimiento obligatorio.

VII) GENERALIDADES Y ACLARACIONES:

A. El mantenimiento requerido deberá estar en todo de acuerdo con lo estipulado por el proveedor/fabricante/representante en el país, según lo indicado en los respectivos manuales de operación y mantenimiento de cada equipo.

B. En todos los casos se considerarán las tareas según la siguiente clasificación:

1. **-Mantenimiento preventivo y predictivo:** Es el que se efectúa de manera programada y sistemática de acuerdo a horas de funcionamiento o calendario o parámetros del fabricante, según se indica en el desarrollo de las presentes especificaciones, y cumpliendo además los requerimientos de periodicidad recomendados por los fabricantes. Las frecuencias establecidas en los pliegos surgen de la experiencia y de los manuales de operación y mantenimiento de los equipos e instalaciones. Estas frecuencias están sujetas a modificaciones según se presenten imprevistos o para coordinar con trabajos de otro sector. El/los oferentes/s podrá/n proponer una frecuencia diferente de mantenimiento de los sistemas, instalaciones y equipos, de acuerdo a su propia experiencia comprobable, siempre y cuando ésta sea en pos de una mejora significativa en los costos, sin afectar la vida útil ni la prestación del sistema, instalación o equipo en cuestión.
2. **-Mantenimiento correctivo:** a las actuaciones del servicio técnico realizadas como respuesta a avisos y/o reclamos sobre mal funcionamiento de algún equipo, finalizadas o en proceso. El mismo comprenderá las acciones de índole técnicas efectuadas para corregir los fallos que puedan acaecer con el constante funcionamiento de la maquinaria.

C. En todos los casos la realización de las tareas se llevará a cabo en días y horarios a

convenir con la Coordinación de Infraestructura y Condiciones y Medio Ambiente de Trabajo

D. El ingreso al edificio de los insumos a utilizar para la realización de las tareas deberá realizarse en horario a convenir dentro de la franja de 10:00 a 16:00 hs, debiéndose declarar la totalidad de materiales, maquinarias, equipos y bienes a ingresar.

E. Las precedentes especificaciones presentan los principales requerimientos para el cumplimiento de las tareas correspondientes a cada Renglón, siendo indispensable y obligatorio la realización de una visita técnica al sitio para la realización del correspondiente relevamiento.

F. No se aceptará bajo ningún concepto que el oferente manifieste desconocimiento de la locación, su estado y características particulares, por lo que se considerará que la oferta incluye todos los servicios necesarios en un todo de acuerdo con las reglas del buen arte, aunque estos no se mencionen en las presentes especificaciones.

G. Se incluyen en el presente las rutinas mínimas requeridas por la AGCBA para estos servicios, las que serán de cumplimiento obligatorio por el/los adjudicatarios.

H. En cada caso, la adjudicataria queda obligada a entregar los espacios de trabajo en perfectas condiciones de limpieza, procediendo al retiro de residuos, escombros y todo material sobrante en relación a cada tarea realizada.