



AUDITORIA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

“2024- Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad 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 edilicio y/o de equipos ubicados en la sede de la AGCBA, sita en la calle Jean Jaures 216.

ACLARACIÓN:

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.

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

-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.

-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.

B) 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

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

La ejecución de tareas se realizará según las siguientes indicaciones:

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.

-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.

-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.

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.

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.

Mantenimiento preventivo mecánico del motor diésel:

Cambio de aceite.

Cambio filtros de aceite.

Limpieza de tanque de combustible.

Cambio de filtro de combustible.

Cambio de filtro de aire.

Cambio de correas.

Aditivo para refrigerante (Radiador).

Pruebas mecánicas de funcionamiento del motor.

En el caso de los cambios mencionados y el aditivo de refrigerante, técnicamente se recomienda realizar cada 100 horas del funcionamiento del motor. Siendo imposible registrar con exactitud el tiempo de funcionamiento efectivo del mismo, la necesidad de dichas tareas deberá surgir del informe mensual que el mantenedor debe presentar al área técnica.

"Mantenimiento preventivo eléctrico del motor diésel:

Realizar pruebas de carga y descargas de las baterías.

Verificar funcionamiento del precalentamiento.

Sistema de arranque y parada eléctrico.

"Mantenimiento preventivo de rutina del generador:

Soplado del estator y rotor.

Limpieza de bornes y reapriete del mismo.

Verificar y reajustar los bornes de conexiones de potencia.

Mantenimiento preventivo de rutina del tablero de transferencia:

Reordenamiento de los cableados de mando y fuerza.

Levantamiento y entrega de planos digitalizados de acuerdo a los esquemas existentes.

Limpieza de los componentes de mando y reapriete de borneras.

Mantenimiento preventivo eléctrico del tablero de transferencia:

Pruebas de funcionamiento eléctrico con carga y en vacío del sistema de transferencia.

Deberá realizarse la verificación de la correcta evacuación de gases de combustión.

Se realizará la revisión y diagnóstico mensualmente.

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 descriptas 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.

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.

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.

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.

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.

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.

El servicio incluirá la mano de obra y la totalidad de los materiales, maquinarias e insumos que fueran necesarios para su correcta prestación.

Se establecerán las siguientes limitaciones:

Cambio de flotantes en mochilas de inodoros: 4 (cuatro) mensuales.

Reemplazo de tapas de inodoros: 4 (cuatro) mensuales. Deberán reemplazarse por artículos de las mismas características y calidad de los existentes.

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.

Previo a la presentación de la oferta deberá realizarse una visita a obra a fin de relevar lo

necesario. 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 con las reglas del buen arte, aunque estos no se mencionen en el presente.

IV) RENGLON 4: CONTROL DE PLAGAS- LIMPIEZA DE TANQUES DE AGUA

A- Control de plagas:

Frecuencia: 2 veces al mes (cada 15 días)

a)- Desratizaciones con colocación de cebos para roedores. Una vez colocados los cebos, serán controlados diariamente por personal del Organismo.

b)- Desinsectaciones (pulgas).

c)- Fumigación (incluyendo colocación de gel por medio de jeringas y otros productos de alto rendimiento) para combatir cucarachas, mosquitos, ácaros en todo el edificio (incluyendo canteros en terrazas y P.B.)

d)- Servicio de urgencia a requerimiento del Organismo (mediante actuación de la dependencia que se designe para tal fin) por pulgas en archivos, biblioteca, fotocopiadora, taller y alfombras.

e)- Erradicación de murciélagos en caso de corresponder. Se estima la superficie total en 7.310m², divididos en siete pisos (1° subsuelo, P.B. y pisos 1° a 5°).

f) En caso de aparición de plagas no contempladas en las presentes especificaciones (ej. Palomas, abejas, etc) se actuará en concordancia a la gravedad de lo ocurrido, y de acuerdo a directivas vertidas en tal caso por personal designado por la A.G.C.B.A.

Materiales y equipos a utilizar en el desarrollo de las tareas:

Todos los insumos a utilizar en el cumplimiento del servicio deberán ser de primera calidad y marcas reconocidas dentro del mercado.

Deberán encontrarse fabricados bajo normas IRAM, en caso de corresponder.

Correrá por cuenta de la adjudicataria el suministro de la totalidad de los útiles, materiales y elementos necesarios para el correcto cumplimiento de los servicios requeridos en las presentes especificaciones.

Insumos:

La oferta deberá incluir el listado de insumos químicos a utilizar durante la prestación, con sus correspondientes fichas técnicas.

La firma adjudicataria deberá proveer los insumos químicos (cebos para roedores, gel en jeringas insecticidas, cucarachicidas, pulguicidas, etc.) presentando en todos los casos una planilla en la que se registre para cada producto su efectividad y rendimiento, y las cantidades necesarias de acuerdo al consumo según las necesidades del edificio, sin que ello implique costo adicional alguno.

Será requisito indispensable que al inicio de la prestación, los productos provistos sean entregados en su embalaje original, siendo abiertos los mismos con la supervisión del personal que la A.G.C.B.A. designe para al fin.

Una vez utilizados deberán ser precintados adecuadamente, para su utilización posterior. Sólo se retirarán los precintos por personal de la empresa adjudicataria con la supervisión de la A.G.C.B.A.

Se sugiere el uso de los siguientes químicos en cada caso:

-Desratización: producto del tipo STORM, RODILON o de similar composición.

-Desinfección: Ácido paracético.

-Fumigación: Delametrina al 2,5%.

B- Limpieza y desinfección de tanques de agua:

Frecuencia: Semestral

Quedarán incluidos en el alcance del servicio tanto tanques de reserva como cisternas, siendo los existentes los siguientes:

Tanque cisterna, ubicado en 1° subsuelo (sector sala de máquinas).

Tanque de reserva, ubicado en azotea en 6° piso.

Las tareas se realizarán con frecuencia semestral.

El servicio incluirá la limpieza y desinfección de tanques de agua, y análisis bacteriológico y físico-químico del agua.

La totalidad de los productos químicos que se utilicen para la realización de las tareas encomendadas deberán contar con las correspondientes certificaciones y / o registros de ANMAT.

Será obligación de la firma adjudicataria extender un “Certificado de limpieza y desinfección de tanques de agua” según indica la normativa vigente en el ámbito de C.A.B.A.

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.).

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.

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 contratista 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:

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.

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:

Ruidos extraños y vibraciones en cercanías de los equipos.

Temperatura en los espacios a acondicionar.

Temperatura y olores extraños en adyacencia de los equipos (unidades interiores y exteriores).

Acumulación de agua alrededor de los equipos.

Verificación de funcionamiento de comandos.

Verificación de la pendiente de los drenajes y ausencia de estrangulamientos.

Verificación de la totalidad de las fijaciones y tacos de goma.

Verificación de aislaciones de cañerías.

Verificación de las instalaciones eléctricas (conexión eléctrica de evaporadoras, condensadoras, estado de cables de tensión e interruptores de los equipos).

Control de correas de unidades evaporadoras. Verificación de cargas de gas.

Control de nivel de aceite y presiones de los compresores.

Verificación de faltantes en los equipos (tapas exteriores, deflectores, rejillas, etc.).

Revisión de los rodamientos.

Medición de consumo eléctrico.

Control de presiones de succión y descarga.

Verificación y control de correcto funcionamiento de presostatos y termostatos.

Limpieza de componentes en el tablero eléctrico (contactores, térmicas, etc.)

Verificación, control y calibración de termostatos para lograr la temperatura ambiente requerida.

Verificación de programadores y chequeo de parámetros coincidentes a los preestablecidos.

Verificación de consumos eléctricos coincidentes al nominal de los equipos montados.

Presentación de informes.

Rutina trimestral:

Lubricación de los rodamientos respetando las indicaciones del fabricante.

Limpieza de drenajes con presión.

Chequeo del estado de limpieza de unidades evaporadores.

Cambio y limpieza de filtros.

Rutina semestral:

Lavado de evaporadores.

Lavado de condensadores.

Control del sistema vrv, captura de datos y registros del sistema, verificación de la continuidad de la señal.

Verificación y regulación de caudal de temperatura.

Recambio de filtros de aire exterior.

Verificación de sistemas de control y plc, simulación de fallas y verificación de operación.

Medición de decibeles en ventiladores y condensadoras.

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:

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.

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.

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.