

**ANEXO**  
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

**GENERALIDADES:**

La prestación deberá incluir la diversidad de especialidades técnicas y oficios específicos para dar respuesta a las necesidades que la operación, mantenimiento de las instalaciones y de la infraestructura edilicia ameritan.

Los trabajos indicados tienen que ser completos conforme su fin, incluyendo todas las tareas necesarias para el correcto acabado y funcionamiento de cada instalación o servicio. La contratación deberá comprender la provisión de materiales e insumos básicos para tal prestación: mano de obra, herramental y equipos necesarios para la realización de las tareas, los mismos estarán incluidos dentro del abono cotizado. En su desarrollo se deberán utilizar las mejores técnicas y personal acorde a la especialidad.

El accionar de la empresa adjudicataria, deberá tener en consideración que el funcionamiento de las dependencias no será afectado mientras se realizan los trabajos de reparación y/o mantenimiento, ya que son de utilidad pública necesaria.

**PERSONAL**

La firma que resulte adjudicataria deberá designar el personal idóneo correspondiente, el que deberá ajustarse a las condiciones que se detallan y describen en estas especificaciones. Se establece que el personal deberá contar con experiencia y calificación acordes a las tareas a realizar. La cuadrilla/grupo de trabajo, deberá contar con el equipamiento necesario para garantizar la resolución de los trabajos.

La cuadrilla/grupo de trabajo deberá contar con 15 agentes, y un Representante Técnico con las siguientes características:

Un (1) Representante Técnico de profesión Arquitecto o Ingeniero, matriculado, el que se encargará de la coordinación de todos los trabajos, armado de los planes de ejecución y de la elaboración de los informes diarios a la Dirección de Apoyo Logístico.

Un (1) Electricista, matriculado.

Un (1) Ayudante electricista.

Un (1) Carpintero.

Un (1) Gasista, matriculado.

Un (1) Durlero.

Un (1) Albañil.

Un (1) Ayudante albañil.

Un (1) Pintor.

Un (1) Ayudante pintor.

Un (1) Plomero

Un (1) Ayudante plomero.

Dos (2) Oficial Múltiple.

Dos (2) mudanceros.

**HERRAMIENTAS Y EQUIPOS:** La Empresa adjudicataria proveerá al personal de todas las herramientas y equipos necesarios para realizar las tareas referidas en los alcances de la propuesta.

Deberá utilizar herramientas, escaleras, andamios, tablonos y equipos de apoyo propios, que cumplan con la normativa vigente. Asimismo, implementar y controlar el uso de ropa de trabajo, calzado y protecciones personales.

Deberá contar también con movilidad propia: vehículo utilitario de hasta dos (2) años de antigüedad.

**MATERIALES:**

Los materiales (grasa, lubricantes, alambres, clavos, tarugos, mechas, etc.) estarán incluidos en la prestación, y todos los que se consideren para el cumplimiento de las tareas diarias. Asimismo, serán incluidos en dicha prestación todos los materiales específicos (repuestos de estufa, eléctricos, sanitarios, etc.), las herramientas y herramental necesario para desarrollar los trabajos.

**SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS RUBROS INTERVINIENTES:**

Se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones existentes, debiendo respetarlo como prioridad fundamental dentro del Servicio que se presta. Se repararán los desperfectos cuando revista carácter de imprescindible para el normal desarrollo de las actividades, en el momento que surjan.

Servicios de Reparaciones y Reposiciones Programadas: Se ejecutarán todos los trabajos de reposiciones y/o reparaciones de las instalaciones obsoletas o deterioradas en un todo de acuerdo a las programaciones y tiempos de ejecución en que se lo determine con la Dirección de Apoyo Logístico.

**COORDINACION Y EJECUCION DE TRABAJOS:**

La Dirección de Apoyo Logístico, será el órgano de control y supervisión contractual al cual deberá reportarse, el Representante Técnico designado por la Empresa Adjudicataria. Respecto a los trabajos a ejecutar, se irá cumpliendo con los requerimientos que surjan de la visita a las instalaciones relevadas (previo a la Apertura de las Ofertas), del recorrido diario por las dependencias, y aquellos que se vayan planteando por parte de la Dirección de Apoyo Logístico.

**Cobertura de Visitas Diarias:** La cuadrilla deberá recorrer todas las dependencias, para asegurar el funcionamiento continuo de los servicios asociados sin que estos generen costo adicional alguno. El horario durante el cual prestará servicios si bien estará comprendido entre las 8.00 y las 16.00 hs, de lunes a viernes, para la ejecución diaria de sus actividades, deberá ser flexible y adaptable a fin de no interferir con el normal funcionamiento de la dependencia. En caso de surgir tareas o trabajos imposibles de desarrollarse durante el horario establecido, se acordará entre el Contratista y la Dirección de Apoyo Logístico, un horario de ejecución.

**Elaboración de informes y certificaciones:** Se deberá elevar un informe diario de relevamiento firmado por el Representante Técnico a la Dirección de Apoyo Logístico, con toda la información acerca del estado y de las dificultades que se presenten en los inmuebles, para luego coordinar la ejecución de los mismos.

Asimismo, se deberán elaborar informes diarios del estado de las diferentes áreas, y todo lo que se requiera para garantizar el correcto funcionamiento de los inmuebles, certificado mediante los especialistas y/o profesionales.

Dicha información deberá ser plasmada en un Libro de Actas de Informes Diarios, firmado diariamente por el Representante Técnico. Luego de concluidas las tareas informadas, se deberá contar con la firma del Director Provincial de Apoyo Logístico, prestando su conformidad a la realización de las mismas.

**Traslado de personal:** La Empresa proveedora dispondrá de vehículos para traslados de personal, para todos los elementos de obra y materiales.

**OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO:**

El adjudicatario deberá presentar, previo al inicio de la prestación, una planilla con la nómina del personal que afectará al servicio, indicando los siguientes datos de cada uno de ellos, y teniendo en cuenta las particularidades de la cuadrilla, detallada en los puntos anteriores. Apellido y nombre- DNI -Domicilio- Función a cumplir -Aseguradora de Riesgos de Trabajo. El personal será estable, por razones de seguridad y servicio. En el supuesto que, por causas justificadas, la nómina de personal deba ser actualizada o se produzca alguna variante en su dotación, se notificará a la Dirección de Apoyo Logístico.

El personal afectado estará bajo exclusivo cargo del adjudicatario, corriendo por su cuenta, salarios, seguros, leyes (sociales y previsionales) y cualquier otra erogación sin excepción, no teniendo en ningún caso relación de dependencia con este Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Durante el desarrollo de los trabajos el personal de seguridad no admitirá el ingreso de personas que no se encuentren autorizadas. No se permitirá el trabajo de técnicos que no posean los elementos de protección y seguridad correspondientes o en mal condiciones de uso.

Para certificar la prestación del servicio mediante el remito correspondiente, deberá presentar un informe mensual detallado de las intervenciones realizadas.

**SEGUROS:** La Empresa adjudicataria deberá hacerse responsable de todos los seguros que disponga la normativa vigente para las tareas a su cargo (ART Y Seguros de Vida). El mismo, estará obligado a dar cumplimiento a todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en materia laboral, siendo el único responsable de la seguridad de los trabajos, del personal. Asimismo, de tomar las precauciones para prevenir accidentes, brindando todos los elementos de protección para los trabajadores.

#### **ALCANCES DE LAS TAREAS A REALIZAR:**

##### *SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PARA PUERTAS AUTOMATICAS:*

Servicio de Mantenimiento Integral para Puertas Automáticas: El servicio contratado deberá garantizar el correcto funcionamiento de las puertas automáticas existentes en los edificios, las 24 horas de todos los días del año. Además, debe mantenerse el orden y la limpieza de los equipos, incluyendo la limpieza interna de los componentes (motores, transmisiones, acometidas, rieles, automatismos, etc.).

##### *CONSTRUCCIÓN EN SECO:*

Armado (tabiquería de placas de roca de yeso - tabiquería de aluminio), colocación (montantes – soleras – placas de manera horizontal y vertical - aberturas - tendido eléctrico interior con cajas – vidrios interiores - puertas de abrir y todos los perfiles componentes del sistema) y aplicación de masilla. Utilización plena de todos los elementos del sistema y colocación. Reemplazo, desarme y rearmado de estructuras existentes. Demolición y/o construcción de muros de mampostería y tabiques de placa de yeso tipo Durlock.

##### *PUERTAS REBATIBLES EN VIDRIO TEMPLADO:*

Seguimiento diario del correcto funcionamiento de la pivotación superior e inferior, de los frenos suspendidos y de embutir, como así también de la justa velocidad de cierre y apertura. Lubricación, engrase, ajustes, nivelación, provisión e instalación de los insumos, herrajes y paños de vidrio templado requeridos para garantizar el funcionamiento adecuado.

*PUERTAS CORTA FUEGO Y/O ANTIPÁNICO:*

Instalación de nuevas puertas de emergencia antipánico, de ser solicitado. Asimismo, seguimiento diario del correcto funcionamiento (pivotación superior e inferior - frenos suspendidos y de embutir – picaportes – perillas de apertura - barrales antipánico tipo touch), como así también de la justa velocidad de cierre y apertura. Lubricación, engrase, ajustes, nivelación, provisión e instalación de los insumos, herrajes y placas antipánico requeridos para garantizar el funcionamiento adecuado, ajustándose a las homologaciones y normativas.

*EN PUERTAS Y ABERTURAS INTERIORES/EXTERIORES DE TODO TIPO:*

Las puertas existentes metálicas, recibirán tratamiento similar a las cañerías (pintado con esmalte sintético). Además, se efectuarán todas las tareas necesarias para su correcto funcionamiento en especial fijación de bisagras pivotes, arandelas, tornillos, soldaduras, cerraduras, control de bujes, calibración y mantenimiento de cierres hidráulicos, etc. Trimestralmente se aplicará lubricación adecuada a todo elemento móvil, se procederá a la limpieza periódica de las perforaciones de marcos, umbral o dintel; para pasadores en puertas batientes se controlará la altura de las hojas de forma que no dañen los pisos. Se podrá solicitar el cambio de mano de apertura de las puertas de ingreso a pisos de funcionarios, con el objeto de utilizarlas como puertas de salida de emergencia.

*EN PUERTAS EN GENERAL:*

Se controlará la correcta apertura y cierre de puertas de accesos, baños públicos, cocinas de público y accesos a plantas, cerraduras pomo, bisagras, cerraduras libre/ocupado. En caso de puertas de madera o placas se pintarán con barniz/esmalte sintético, siguiendo iguales descripciones que las puertas anteriormente mencionadas como metálicas.

*EN PISO DE GOMA, FLOTANTES Y EN GENERAL:*

Reparación y colocación de todo tipo de pisos y contrapisos (pisos vinílicos, alfombras, pisos flotantes de madera).

Colocación de zócalos en ambientes.

Demarcación con pintura vial de los sectores de estacionamiento y circulación vehicular.

*EN CIELORRASOS DE YESO Y REVOQUES:*

El prestador proveerá la mano de obra necesaria para su reparación teniendo especial precaución en que la terminación sea similar a la existente.

*REPARACIÓN DE ESTRUCTURAS:*

El prestador proveerá la mano de obra y materiales necesaria para su mantenimiento, en estructuras de hormigón que no superen los cinco metros y medio metros (columnas, vigas y losas). Se deberá proceder a reparar todos los recubrimientos saltados según el siguiente esquema de reparación:

a) picado de las superficies flojas. b) limpieza de los hierros oxidados. c) aplicación de dos manos de antióxido convertidor. d) aplicación de un puente de adherencia. e) aplicación de revoque cementicio. f) terminación. g) aplicación de recubrimiento de igual color al existente.

*CERRAJERÍA:*

Se deberá controlar el correcto funcionamiento de las cerraduras de todo tipo, como así también los cierres hidráulicos de puertas, los bujes, picaporte, resortes de hidráulicos y manijas de todo tipo. Confección de llaves, reparación y colocación de cerraduras, cerrojos, herrajes, apertura de puertas y/o muebles, etc. Reparación de barrales antipáticos, cambio de ellos y ajustes de puertas en general.

*CARPINTERÍA:*

Se deberá realizar el mantenimiento, reparaciones menores, el desarmado y armado de muebles. Reparación de carpinterías existentes (mobiliarios y aberturas de madera).

Desarme, reubicación y armado de todo tipo de tabiquerías.

Desmontes, reparaciones y montaje de todo tipo de cielorrasos.

Armado y desarme de mobiliario reparación o recambio de vidrios, puertas, patas, ajustes.

Reparación y pulido de pisos de madera.

*MUDANZAS:*

Dentro como fuera de los edificios, como así también para movimientos de perfilería metálica y vidriada (armado de oficinas). Traslado de mobiliario de oficinas para su reubicación.

*TRABAJOS DE PINTURA:*

En cielorrasos, paredes, carpinterías (general), columnas, pisos, terrazas, señalética e impermeabilizantes tanto en interior como en exteriores. El Servicio incluye hasta 50 metros cuadrados de superficie por mes. (Incluye, materiales y mano de obra).

*TRABAJOS DE IMPERMEABILIZACIÓN:*

Retiros y colocación de membranas asfálticas, sellado de juntas, pinturas impermeables, colocación de babeteados, soldaduras a soplete, membraneado de embudos, cambios de descargas pluviales, etc.

*EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA:*

Desmonte de revoques y revestimientos, elevación de mampostería de ladrillos, ejecución de revoques y revestimientos cerámicos.

Colocación de pisos de baldosas cerámicas, graníticas, baldosones, membranas asfálticas de impermeabilización, reparación, sellado de juntas de dilatación, colocación de zócalos y otras reparaciones en general.

*TRABAJOS DE HERRERÍA:*

Confección de rejas, tapas de inspección, reparación de equipamiento metálico mobiliario, soldaduras en general, etc.

*EN INSTALACIONES ELÉCTRICAS:*

Mantenimiento y reparación de instalaciones eléctricas, pudiendo consistir en el armado colocación de cañerías de electricidad: metálicas o plásticas, embutidas o suspendidas, bandejas porta cables, cable canales, piso ductos, cableado horizontal de redes de energía de baja y media tensión, iluminación, tableros seccionales de fuerza motriz e iluminación, colocación de llaves, tomacorrientes monofásicos y trifásicos, en instalaciones existentes.

Operación y mantenimiento de Tablero General de Energía Eléctrica: Limpieza de cajas, verificación y ajuste de conexiones.

Reposición de fusibles de todo tipo, control de estado del funcionamiento y/o reposición de interruptores automáticos como manuales, contactores, seccionadores, fotocélulas, temporizadores, relés, térmicas, extractores, ventiladores; como el reemplazo de elementos complementarios dañados o deteriorados.

Limpieza de bandejas, conductos de cable montantes, borneras, caja de paso, caja de derivación; verificación, ajuste y reposición de conexiones.

Comprobación periódica de estado de la aislación de conductores entre sí (respecto de masa), conducto y tierra, ajuste y reparación de soportes, insertos, ménsulas o cualquier elemento de suspensión o sujeción de sistema de energía eléctrica.

Reparación y reposición de borneras, tornillos de contacto, tapas, cajas, etc.

Cambio de lámparas en general (tubos y bulbos), balastos, arrancadores, portalámparas, zócalos, contactos, capacitores, colocación de artefactos de luz embutidos, de aplique y suspendidos.

Control del estado de las baterías, del sistema de carga, la luminaria y todos los demás elementos componentes de estos artefactos, con el fin de verificar el correcto funcionamiento general del sistema de luces de emergencia.

Reposición de todos los elementos y de todos los artefactos deteriorados, de tal forma que funcionen correctamente.

Mantenimiento y reparación de artefactos de luz LED.

Verificación y control de equipos de transferencia en sistemas de iluminación.

Verificación de conexión de protección (puesta a tierra), instalación de la misma en forma inmediata a la detección de su falta, como bandejas porta-cables, conductos de cable, montantes, borneras, cajas de paso y derivación. Control de estado general, del estado de bandejas, soportes, insertos, etc. Ajustes de bornes, conexiones y aislaciones. Limpieza general del conjunto, eliminación óxido y tratamiento anticorrosivo.

Control del estado de los conductos de bajo-piso y verificarse la existencia de humedad en los mismos, ejecución de secado mediante inyección de aire caliente controlado; la ejecución del trabajo es por sectores y fuera del horario administrativo principal (8 a 16 hs.).

Se deberá realizar toda instalación eléctrica necesaria dentro del edificio, tendido de cables o construcción de tableros para cualquier línea requerida.

*EN MOTORES ELÉCTRICOS:*

Verificación de conexiones, sensores, protecciones, estado de capacitores y/o reposición de los mismos, corriente de carga, aislación, revoluciones por minuto, contactos, láminas, resortes, borneras, cambio de terminales, etc.

Control de rodamientos, bujes, etc.

Lubricación previa limpieza, cambio de correas, verificación de sistemas en general.

Tareas de operación a realizar: Puesta en marcha o detención de todo equipo con accionamiento por energía eléctrica que sirvan a la instalación, servicio de uso colectivo o de servicios generales. Realización de cualquier tendido de cable con sus tableros seccionales sin importar la envergadura de los trabajos. Encendido o apagado de interruptores de iluminación, tomacorrientes comandados por tableros seccionales o de piso.

Operación de los sistemas de fuerza motriz, rotación de la secuencia de bombas y sistemas de iluminación de seguridad.

Medición semestral de la puesta a tierra y entrega de informe correspondiente.

El Prestador realizará la medición del factor de potencia por piso de cada edificio, y las medidas necesarias para equilibrar el sistema, al iniciar su servicio y toda vez que lo solicite la Dirección de Apoyo Logístico.

*INSTALACIONES DE GAS NATURAL:*

Mantenimiento en correcto estado de planta reguladora, subestación de regulación, medidores individuales de pequeños consumos, anafes de dos hornallas, cocinas de 4 hornallas.

Montantes de cañerías, cañerías de alimentación, manómetros, válvulas de operación, válvulas de seguridad, accesorios y elementos menores generales, etc.

Colocación de artefactos; cocinas, pantallas, termotanques, calefones, etc.

Control y verificación diaria de los elementos de seguridad de la estación reguladora principal y subestación de regulación.

Comprobación de hermeticidad de los robinetes, reparación y/o reposición de los elementos.

Limpieza y lubricación de todo tipo de quemadores y cámara de mezcla.

Control y verificación de correcto funcionamiento de bridas dieléctricas, reposición o cambio de las mismas de comprobarse anomalías en ellas.

Control, reparación y reemplazos de filtros de línea.

Verificación de hermeticidad de cañerías semestralmente mediante prueba de presión.

Reparación de las pérdidas que se hayan detectado en las pruebas.

Retoques de pinturas en general de carteles o leyendas de indicación.

Limpieza de sistemas de ventilación, y reposición de los elementos dañados.

En reguladores: Verificación de calibrado, pérdida y cambio de membranas.

En válvulas a contrapeso: Verificación de calibrado y reposición y cambio de material necesario para su mantenimiento.

En manómetros: Reposición y cambio del material necesario para su funcionamiento.

En válvulas esféricas: Verificación de pérdidas y ajuste, con reposición de elementos dañados y/o faltantes.

Verificación de cierre de robinetes y llaves de paso en las cocinas de cada inmueble.

*INSTALACIONES SANITARIAS:*

Limpieza, reparación y verificación de correcto funcionamiento de flotantes, regulación de asientos y varillas.

*En válvulas a palanca de descarga de inodoro:* regulación, limpieza de accionamientos, cambio de empaquetaduras y accesorios.

*En piletas, desagües y otros:* Limpieza y verificación de todas las piletas y desagües, conservación del sellado, desengrasado y desobstrucción de cañerías en general, reposición de rejillas de bocas de desagües. Ídem para bidet, inodoro, lavamanos, bañaderas de todo tipo, mingitorios, bebederos, sifones, colectores, conexiones flexibles, etc. reparación y/o reposición de inodoros, cabezales, llaves, conexiones cromadas, flexibles, sifones, etc.

*En general,* todas las tareas inherentes a la prestación del servicio incluyendo destapes, limpieza y reparaciones de pérdidas y/o roturas con cambio de cañerías, verificación diaria de funcionamiento de la instalación sanitaria a primera hora de cada jornada laborable.

*Colocación de artefactos:* inodoros, lavabos, mingitorios, griferías, sifones, arreglo de cañerías tapadas, etc.

Tendido de redes de agua fría provisionarias o definitivas, y reparaciones menores en pérdidas de tendidos cloacales y pluviales.

Soldadura de cañerías existentes metálicas o plásticas por termofusión.

*En válvulas de todo tipo:* Limpieza y regulación de válvulas de todo tipo cambiando asientos y empaquetaduras en forma periódica y secuencial. Limpieza, reparación y verificación de correcto funcionamiento de flotantes, regulación de asientos y varillas.

*ELECTRO-BOMBAS EN GENERAL:*

Control quincenal con verificación de estado de rodamientos, rotores, carcasas, bujes acoples, rendimiento, consumo, presión, alineación vibración etc.

Reparación de cualquier elemento defectuoso o alterado, limpieza y pintado, limpieza semanal de canales colectores de goteo, lubricación.

Verificación de empaquetaduras, sellos mecánicos, rodamientos, impulsores y manchones o acoplamientos en general.

Reparación de ejes y bobinados de todos los motores.

*OTRAS TAREAS DE MANTENIMIENTO GENERAL:*

*En pararrayos:* Con secuencia trimestral se efectuará el recorrido total del sistema, asegurando todo elemento. Reparando cualquier pieza dañada de ser necesario o reemplazar tramos de cables de bajadas, los empalmes se ejecutarán mediante soldaduras cuprotérmicas exclusivamente. Trimestralmente se comprobará la continuidad del cable de bajada. Se repondrán las aislaciones faltantes o deterioradas, observándose las normas para trabajos en alturas exterior.

En jabalinas: Con secuencia semestral se efectuará el recorrido total del sistema asegurando todo elemento, reparando cualquier pieza dañada. De ser necesario se reemplazar los tramos de los cables. Se medirán y se entregará certificado de lectura.

*LIMPIEZA FINAL DE INMUEBLE:*

Las instalaciones donde se desarrollen las tareas deberán mantenerse en perfectas condiciones de higiene, a lo largo de todo el período de los trabajos y hasta la entrega final. Al finalizar de la tarea, deberán retirarse las herramientas y materiales de los sectores intervenidos



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Pliego**

**Número:**

**Referencia:** Especificaciones técnicas - Lic. Privada N°07/2021 Mantenimiento de inmuebles

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 11 pagina/s.