



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y PREDICTIVO DEL SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO CENTRAL Y CALDERAS.**

**I -OBJETIVOS**

El presente pliego tiene por objeto contratar un servicio de mantenimiento preventivo y predictivo de los equipos centrales y las calderas que se detallan en las planillas adjuntas.

De acuerdo al carácter de indispensabilidad que reviste el buen funcionamiento de estos sistemas, para garantizar el mismo se describirán en los subsiguientes puntos, las acciones a desarrollar. Las que no estén específicamente explicitadas pero que estén incluidas en un tipo de programa de mantenimiento como el presente con una adecuada exigencia operativa y de funcionamiento establecida.

**II -MANTENIMIENTO Y SERVICIO DE GUARDIA, EQUIPOS CENTRALES**

– **ALCANCE:**

El presente servicio comprende el mantenimiento y operación de los equipos señalados, con inclusión de guardia de atención de acuerdo con la siguiente instalación.

Según la siguiente discriminación, se detallará los periodos mínimos de las rutinas, las cuales podrán ser incrementadas según requerimiento de la Inspección sin previo aviso ni justificación.

Referencias:

Diaria: (d)

Semanal: (s)

Por Servicio: (P/S)

Anual: (a)

Inmediatas: (i)

**II .1 -COMPRESORES:**

- Verificación del estado del nivel de aceite y eventual reposición; (P/S)
- Verificación de la temperatura; (P/S)
- Verificación de la presión e aceite, ajuste de presostato; (P/S)
- Verificación de presión de succión, (P/S)
- Comprobación del estado eléctrico del motor y ajuste de contactores, (P/S)

**II .2 -EVAPORADORES:**

- Engrase de ventilador y bomba, (P/S)
- Comprobación y ajuste de tensión de correa de ventilador, (P/S)
- Limpieza de bandeja y desagote, (P/S)
- Limpieza de filtros de bomba y de aire, eventual reposición, (P/S)
- Limpieza de reja de entrada aire exterior, (P/S)

**II .3 -TORRES DE ENFRIAMIENTO:**

- Engrase de ventilador, (P/S)
- Limpieza de batea, filtro y válvula del flotante, (P/S).

#### **II .4 -CONTROLES Y EQUIPOS ELECTRICOS:**

- Verificación del correcto funcionamiento de los dispositivos de comando automáticos, efectuándolos ajustes que fueran necesarios; (P/S)
- Limpieza de los contactos eléctricos, (P/S)
- Reposición y provisión de fusibles, (i)
- Reposición y provisión de lámparas de señalización; de iluminación del interior de los tableros y cámara de mezcla; (i)
- Reposición de bobinas de mando de los contactores, (i)

#### **II .5 -CIRCUITO DE AGUA:**

- Engrase y limpieza de bombas, con reposición y provisión de empaquetaduras; (P/S)
- Limpieza de llaves; (P/S)
- Reposición y provisión de mangueras, (i)
- Verificación de presiones, (s)
- Pintado de bombas y motores con esmalte sintético, (a)

#### **II .6 -EXTRACTORES E INYECTORES DE AIRE:**

- Limpieza y desengrasado de filtros, campanas y conductos de los extractores e inyectores de aire, (P/S)

#### **II .7 -GENERALIDADES:**

- Limpieza de la cámara de mezcla, (P/S)
- Verificación de carga del refrigerante para comprobar eventuales perdidas y limpieza del recinto de la sala de máquinas, (P/S)

Los trabajos precedentes serán ejecutados en forma permanente a los efectos de evitar el riesgo que, presuponen, ocasionan a los sistemas como los instalados las fallas imputables a la falta de limpieza y/o ajuste que, con dedicada prevención se logran superar.

La limpieza y el lavado de partes metálicas y/o rejillas de la toma de aire exterior del equipo, cámara de mezcla y filtros, se deberá ejecutar en días no laborables, siempre y cuando no coincida con necesidades de funcionamiento de los equipos por jornada de labor extraordinaria, para lo cual será preciso programarlo con suficiente antelación. En ningún caso, se procederá al repaso y /o ajuste de partes de equipos en horarios que necesiten la paralización de ellos, por cuya razón, será previsible adoptar como norma, la ejecución de esas tareas juntamente con las limpiezas semanales de las torres de enfriamiento, en días no laborables, oportunidad propicia para aquellos trabajos preventivos de rutina.

Para el desmontaje y montaje de repuestos que deban cambiarse por desperfectos y/o reparaciones de equipos compresores, partes de la instalación general del sistema y/o cargas de gas al mismo, la adjudicataria deberá arbitrar los medios para reforzar el personal necesario, para la ejecución de esos trabajos, de modo tal que el tiempo a emplearse sea mínimo. En este servicio deberá de notificarse, dentro del término de las 24hs., el presupuesto de la reparación/nes, no alcanzadas por el presente pliego.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**III -MANTENIMIENTO DE CALDERAS:**

**– AICANCE:**

Además del encendido y atención permanente de los servicios de calefacción y agua caliente, en cada servicio, (sea de carácter mensual, bimestral o trimestral), deberán prestarse los siguientes trabajos:

**III .1 -CALDERAS:**

- Verificación de aislación, presión de vapor, temperatura del agua, nivel del líquido y /o tanque de expansión, prueba de alarma por falta de agua
- Limpieza de tubos;
- Reparación de aislación, cuando sea necesario
- Pintado de calderas, componentes y cañerías.

**III .2 -QUEMADORES:**

- Verificación del consumo del motor eléctrico, estado de los rodamientos, funcionamiento de válvulas, estado de las empaquetaduras, funcionamiento del piloto y detector de llama.
- Limpieza general de los quemadores y picos.

**III .3 -BOMBAS:**

- Verificación de consumo, estado de los rodamientos, prensas y juntas elásticas
- Pintado de bombas y motores con esmalte sintético.

**III .4 -CAÑERIAS:**

- Verificación del estado de cañerías, válvulas esclusa, grifos, válvulas solenoides y motorizadas y pintado de las cañerías según normas, cuando sea necesario.

**III .5 -INSTALACION Y TABLEROS ELECTRICOS:**

- Verificación de controles, protecciones térmicas, conductores eléctricos, limpieza de contactores y pintado de los tableros con esmalte sintético.

**III .6 -TANQUES INTERMEDIARIOS:**

- Luego de su desagote se retirarán las serpentinas para su limpieza, la que se realizará con desincrustantes especiales de probada eficacia. Si alguna de ellas evidenciara signos de corrosión se reparará, convenientemente mediante soldadura, la zona afectada. El interior de los tanques se lavará con abundante agua a presión.
- Estará a cargo de la contratista la provisión de todas aquellas juntas, tuercas, bulones, cuya reposición resulte necesaria.
- Esta limpieza se efectuará en forma anual.

**III .7 -GENERALIDADES:**

- Limpieza y cambio de empaquetaduras de llaves exclusas
- Lubricación y limpieza de llaves de gas
- Deshollinado de los conductos de humo.

### III .8 – SALAS DE MAQUINAS

- Se pintarán paredes hasta 1.8m, con fijador y dos manos de esmalte sintéticos, completando el resto de la altura con látex de interior.
- Cielorrasos, con pintura especial para los mismos
- Carpinterías, con anti óxido y dos manos de esmalte sintético
- Pisos, se limpiará y emparejará la superficie, aplicando luego dos manos de pintura epoxi.

### NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LA ADJUDICATARIA:

1) Todo cambio en el plantel destacado en el Inmueble donde se preste servicio, ya sea por renovación, reemplazo y/o remoción del mismo, deberá notificarse por escrito a la Delegación de Arquitectura Departamental y/o a este Departamento con una antelación mayor de 48 (cuarenta y ocho) horas.

2) Este Departamento o La Delegación de Arquitectura departamental exigirá el relevo inmediato del personal que se encontrará realizando tareas de mantenimiento de cualquier índole, encomendadas por personas ajenas, a la Delegación de Arquitectura departamental, debiendo canalizarse todos los trabajos a través de ésta.

3) El retiro de materiales y/o equipos de cualquier índole fuera de la Dependencia donde se presta el servicio se deberá efectivizar mediante la integración, por duplicado, de la forma y/o remito que corresponda consignándose en él los datos requeridos. Los elementos a retirar deberán describirse en forma exacta, como así también él o los motivos de tal movimiento (reparación, propiedad de la empresa, etc.). La autorización de la citada orden será facultad exclusiva del Departamento de Arquitectura/ Delegación de Arquitectura departamental.

### Los trabajos descriptos consisten:

1. **SISTEMAS CENTRALES DE AA.:** En la realización de un mantenimiento de *carácter preventivo y predictivo*, que contempla la provisión de materiales, insumos y mano de obra, necesarios para la correcta ejecución del servicio, así como a lo relativo a los trabajos de mantenimiento de pintura, limpieza general/particular y/o carga/completamiento de gas. El resto de las tareas necesarias, que excedan el alcance del presente servicio, recambio de repuestos o piezas deterioradas, deberán de presupuestarse en un plazo no mayor a las 24hs.
2. **CALDERAS:** En la realización de un mantenimiento de *carácter preventivo y predictivo*, que contempla la provisión de materiales, insumos y mano de obra, necesarios para la correcta ejecución del servicio, así como a lo relativo a los trabajos de mantenimiento de pintura, limpieza de todo tipo, desarme y armado de elementos, testeo y lubricaciones generales. El resto de las tareas necesarias, que excedan el alcance del presente servicio, recambio de repuestos o piezas deterioradas, deberán de presupuestarse en un plazo no mayor a las 24hs.

### Consideraciones generales:

Ante un reclamo de cualquier tipo, que tuviere lugar en lo relativo al mencionado sistema, el contratista deberá reestablecer el óptimo



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PROCURACIÓN GENERAL DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

funcionamiento en forma urgente, en un plazo que no supere las 24hs. Este servicio incluirá la atención de reclamos por deficiencias para lo cual, en el caso de no poder solucionarse inmediatamente a través del personal destacado, la adjudicataria deberá enviar uno o más operarios (según las necesidades) dentro de las 24 (veinticuatro) horas de formulado el pedido, con el objeto de dar solución inmediata a los desperfectos que se produzcan.

El Contratista deberá tener en cuenta aquellas tareas que le resulten: preliminares, accesorias o concomitantes.

El Contratista indicará las marcas de la totalidad de los materiales que propone instalar, y la aceptación de la propuesta sin observaciones no exime al Contratista de su responsabilidad por la calidad y características técnicas establecidas.

La calidad de similar o equivalente queda a juicio y resolución exclusiva de la Inspección de Obras.

Todos los trabajos se ejecutarán aplicando las reglas del buen arte de construir, respetando las recomendaciones del fabricante para el armado de las partes y/o puesta en funcionamiento de artefactos, asegurando que la totalidad de los trabajos terminados respondan a los fines para los que fueron propuestos.

Se deberá coordinar con el personal de la dependencia el horario para el desarrollo de los trabajos

Los remitos para la conformidad del servicio serán firmados indefectiblemente por cada Delegación departamental o quien se designe para el caso. Adjuntando al mismo el check list confeccionado a tal efecto y que conforma el presente pliego como ANEXO I.

#### **Reparaciones:**

En todos los casos que sea necesaria la ejecución de trabajos de reparaciones contempladas en estos renglones, se comunicará previamente a la Inspección de Obra.

El plazo de cada reparación será determinado, en cada caso, por la Inspección de Obra, teniendo en cuenta su complejidad y urgencia.

Las reparaciones que se efectúen de acuerdo con lo previsto en estos renglones deberán gozar de una garantía escrita no menor de **SEIS MESES** y toda intervención mecánica que sea necesaria, imputable a defectos de reparación, correrá por cuenta exclusiva de la adjudicataria. Quedarán exceptuados de esta garantía los elementos que se reparen o repongan por causas ajenas a los trabajos efectuados dentro de ese período.

#### **Reparaciones no especificadas:**

En los casos en que resulte necesario efectuar reparaciones, provisiones, reposiciones, etc., relacionadas con las instalaciones contempladas en el presente, la adjudicataria podrá cotizarlas luego de haberlas detectado, o bien estará obligada a presentar un presupuesto dentro de las 24 hs.. En ambos casos, deberá detallar en el correspondiente presupuesto los trabajos a efectuar, dentro de un lapso no podrá ser mayor a las 48 hs, invocando el lapso que su realización demandará y los períodos y alcances de la garantía que cubrirá estos trabajos. El Ministerio Publico se

reserva el derecho de aceptarlo o, en su defecto, contratar la reparación con terceros.

*IMPORTANTE: A todo evento se tendrán en cuenta como valores referenciales para rubros y/o insumos afines o asimilables, los consignados en la planilla de cotización.*

#### **Lugar de atención de las unidades:**

La atención de las unidades deberá efectuarse en el local donde se encuentren ubicadas.

En el caso que los equipos deban ser trasladados al taller de la adjudicataria para efectuar reparaciones mayores (reparación de moto-compresores, motores de ventilador, etc.), deberán tomarse todos los recaudos que impidan ó eviten, como consecuencia del traslado, el deterioro, pérdida y/o robo de los mismos, siendo absolutamente su responsabilidad por lo que les ocurra. En el caso que ello suceda deberá proceder a la reposición o indemnización correspondiente, que estará determinada por el valor en plaza de una unidad o elemento de igual tipo o característica, nuevo, en el momento que ello ocurra.

Se deberá confeccionar un recibo por duplicado donde conste: marca, modelo y N° de fábrica de los equipos retirados y fecha de retiro. Estos deberán ser reintegrados a los 5 (cinco) días hábiles de su traslado.

#### **Información de anomalías o deficiencias:**

La adjudicataria estará obligada a informar, de inmediato y por escrito, a la Supervisión del Servicio acerca de cualquier anomalía o deficiencia que observe en los bienes y/o instalaciones a su cargo, detallando claramente sus características y sugiriendo sus posibles soluciones a efectos de prevenir mayores inconvenientes y sin que ello la exima de la realización de las reparaciones que se encuentran amparadas por este abono.

#### **Responsabilidad de la adjudicataria:**

Toda actividad que la adjudicataria realice con miras o propósitos de encubrir vicios, deficiencias o irregularidades en el trabajo encomendado, sin perjuicio de las medidas que pudieran corresponderle, será observada mediante orden de servicio o telegrama colacionado, según su gravedad o urgencia, debiendo subsanar el inconveniente en un plazo que no excederá las 48 (cuarenta y ocho) horas. La adjudicataria se compromete a tomar a su cargo el servicio contratado en forma incondicional, esto es, sin esgrimir limitaciones que afecten la prestación de dicho servicio en forma integral, aceptando la atención del mismo en el estado en que se encuentren los bienes objeto de la prestación.

*La atención deberá ser permanente durante la vigencia del contrato, no admitiéndose interrupción alguna por vacaciones u otras causas.*

#### **Personal de la adjudicataria:**

El personal designado para desempeñarse en esta institución deberá ser idóneo en las tareas que le correspondan, debiendo además demostrar



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

buen trato y conducta intachables. El personal de la adjudicataria antes mencionado deberá ajustarse, además, a las normas internas vigentes para las personas ajenas al Ministerio Público, debiendo la adjudicataria proporcionar, previo al inicio del servicio, una nómina de aquellos con los números de sus respectivos documentos nacionales de identidad, fecha de nacimiento y domicilio, la que será actualizada en forma simultánea con los reemplazos y ampliaciones en su dotación.

**FINALIZACION DEL CONTRATO –**

**Acta de entrega de las Instalaciones:**

Previo a la conclusión del servicio de mantenimiento, con al menos 5 (cinco) días hábiles de antelación, la Inspección de Obra efectuará verificaciones finales de las instalaciones para la contratación final del cumplimiento de los trabajos incluidos en el contrato y, de corresponder, el estado de ejecución de los mantenimientos programados durante el período de vigencia.

Si de la misma surge el correcto estado de las instalaciones alcanzadas por el servicio y como producto de la aplicación hasta las instancias finales del contrato de un correcto servicio de mantenimiento se libraré, por Orden de Servicio, el Acta de Recepción de las Instalaciones. De ser detectadas falencias ya sean de orden administrativo u operativo o cualquier tipo de incumplimientos parciales o totales relacionados con el servicio, serán debidamente notificados por Orden de Servicio. La misma deberá ser indefectiblemente cumplimentada antes del vencimiento del contrato, siendo requisito excluyente para la emisión del Acta de Recepción de las Instalaciones y de las certificaciones pendientes.

**Diagnóstico – Plan de Mantenimiento:**

Durante el transcurso del primer mes de asumido el servicio, la adjudicataria deberá presentar, en soporte digital y papel, un informe técnico que contenga los siguientes puntos:

- Relevamiento y diagnóstico actualizado de los principales componentes de las instalaciones y sus periféricos.
- Historial de mediciones de los parámetros técnicos de las instalaciones, como ser rendimientos, consumos, vibraciones, ruidos temperatura, etc.
- Historial de fallas y de requerimientos especiales incumplidos (deficiencias en equipos, diseño, rendimiento, etc.)
- De ser requerido, la valorización de los trabajos o estudios solicitados.
- Otros estudios e informes que expresamente podrá solicitar la Supervisión.

Respecto al plan de mantenimiento, la adjudicataria deberá coordinar previamente con la Delegación de Arquitectura que atañe, las fechas correspondientes al servicio que debe prestar, siendo que las mismas deben concordar con los puntos que se detallan a continuación:

- Un primer servicio que debe corresponderse, en fecha, con el periodo estacional acorde para realizar las tareas de **puesta en marcha en**

**calefacción** de los equipos, contemplando todas las tareas previamente detalladas en estas especificaciones técnicas.

- Un segundo servicio que debe corresponderse, en fecha, con el periodo estacional acorde para realizar las tareas de **puesta en marcha en frio** de los equipos, contemplando todas las tareas previamente detalladas en estas especificaciones técnicas.

Junto con el Certificado de Recepción de las instalaciones deberá presentar un informe final, sobre el estado y avance del Plan en cuestión.

**Inspección de Obra:**

La misma estará a cargo de las Diferentes Delegaciones de Arquitectura departamentales según el correspondiente detalle, adjunto al presente.

**Ordenes de Servicio:**

Las órdenes de servicio que la Inspección de Obra imparta durante la vigencia del contrato, deberán ser respondidas por el Representante Técnico de la adjudicataria, dentro de las 24 horas del requerimiento.

Cuando la adjudicataria observe que una orden de servicio excede los términos del contrato, deberá notificarse de ella sin perjuicio de presentar al Ministerio Público, en el plazo de 24 horas, un informe claro y terminante, fundamentando detalladamente las razones que le asisten para no cumplimentar dicha orden, respecto de la ejecución de los trabajos encomendados y entregando una cotización de las tareas necesarias para la resolución definitiva del conflicto. Transcurrido ese plazo sin haber presentado la observación correspondiente, quedará obligada a cumplirla de inmediato y sin reclamación posterior.

Departamento de Arquitectura e Infraestructura  
PROCURACIÓN GENERAL