



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA SISTEMAS CENTRALES DE CLIMATIZACIÓN DE CASA CENTRAL.

ESP 171 ME 2026 - OT 192460.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO-PREDICTIVO / CORRECTIVO.

OBJETIVO:

Mantener en buen funcionamiento los tres (3) SISTEMAS CENTRALES DE CLIMATIZACIÓN existentes en casa central OSSE por medio de controles permanentes y del mantenimiento preventivo-predictivo (de ahora en más EQUIPOS).

PERIODO DE PRESTACIÓN:

El mismo tendrá una duración de 6 meses, a partir de la recepción de la orden de compra y/o al finalizar la prestación anterior, pudiendo ser notificado por medio de una decisión contractual, emitida por la Secretaría Administrativa de OSSE.

UNIDADES A INTERVENIR:

PLANTA BAJA: ROOF TOP MIDEA MODELO MRC - 300 HWN1.

PRIMER PISO: SURREY ROOFTOP, MRC-300HWN1-R,33T.

SEGUNDO PISO: BGH, BSRC-150HWN1-R, 25000 FRIGORIAS.

1. CONDICIONES GENERALES DE LA PRESTACIÓN:

**EL SERVICIO SE DIVIDIRÁ EN DOS PARTES: MANTENIMIENTO PREVENTIVO-PREDICTIVO Y
MANTENIMIENTO CORRECTIVO.**

- 1.1. La contratista asumirá el mantenimiento preventivo-predictivo de los tres equipos, con lo cual deberá ejecutar todas las tareas que considere necesarias para mantenerlos operativos y en condiciones de seguridad plena. Las tareas de mantenimiento se ejecutarán de tal manera, que logren el mejor rendimiento que los equipos y sus instalaciones admitan.

De igual manera, La Contratista, deberá contar con personal matriculado.

- 1.2. El mantenimiento de los equipos deberá realizarse con **frecuencia mensual** y revestir el carácter de preventivo y correctivo asegurando el normal y continuo funcionamiento, minimizando la ocurrencia de fallas, desperfectos y/o accidentes que en caso de ocurrir, serán considerados a **prima facie**, como **responsabilidad de la contratista**.
- 1.3. La contratista deberá ser especialista en el rubro y como tal, estar capacitada para resolver deficiencias o eventuales errores que no estén contemplados en el presente.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO - PREDICTIVO:

- 1.4. **La prestación del servicio de mantenimiento preventivo-predictivo incluye la limpieza completa de la unidad evaporadora y desagües, canalización de desagües, limpieza de la unidad condensadora, control y carga de gas refrigerante, salto térmico (evaporadora y condensadora), control y reposición de recubrimiento aislante, revisión y mantenimiento de controladores interiores (contactos, termostatos), verificación y corrección de vibraciones anómalas, control de funcionamiento y estado general de las unidades, revisión de puntos calientes con cámara termográfica, corrección de ductos en caso de desanclaje, control y adecuación de la instalación eléctrica, control de plaquetas, anclajes y control de correas de todas las partes que conforman los equipos (ductos interiores y unidades exteriores).**

MANTENIMIENTO CORRECTIVO:

- 1.5. **La prestación del servicio mantenimiento correctivo incluye la mano de obra** y se realizará según los requerimientos de OSSE. En caso de surgir la necesidad de cambiar o reparar alguna de las piezas que componen los equipos, podrá ser sugerido por el Dto. Mantenimiento y/o La Contratista, en caso de rotura o falla parcial, las mismas deberán ser consensuadas entre las partes, y OSSE será quien decida mediante una evaluación interna si es necesaria o no. En caso de ser necesario, **OSSE por medio del Dto. de Mantenimiento asumirá el costo y se encargará de realizar la gestión para la compra de los elementos, piezas y/o componentes que se vayan a utilizar, donde la Contratista deberá administrar a OSSE las especificaciones técnicas de la/s piezas, equipo, componentes, etc, que se necesite reemplazar y además encargarse de gestionar, por su parte, la mano de obra.**
- 1.6. La Contratista se hará cargo de los equipos en el estado de conservación en el que se encuentren al momento de comenzar a brindar el servicio, responsabilizándose por el correcto mantenimiento y buen funcionamiento de los mismos durante la vigencia de la prestación.
- 1.7. La Contratista deberá contar con los materiales y mano de obra suficientes, en calidad y cantidad para lograr el mejor resultado, en el menor tiempo posible, al momento de brindar el servicio.
- 1.8. La Contratista no podrá justificar la falta o insuficiencia de materiales en la ejecución de una tarea.
- 1.9. La Contratista atenderá y asistirá a todos los reclamos que surjan por los equipos, con disponibilidad las 24 horas.

- 1.10. **AUXILIO DE EMERGENCIA:** En caso de que cualquiera de los equipos deje de funcionar, la respuesta de La Contratista deberá SER INMEDIATA, a los efectos de la normalización del servicio.
- El no cumplimiento de esta norma podrá generar acciones legales, multas o cualquier tipo de sanción que OSSE considere necesaria, pudiendo llegar a rescindir el contrato.

2. ANTECEDENTES DE LOS OFERENTES

- 2.1 La Contratista deberá poseer antecedentes comprobables en el área para ser presentados ante OSSE si llegara a solicitarlos.
- 2.2 Deberá contar con personal técnico de amplia y probada experiencia y aptitud en el mantenimiento de sistemas centrales de climatización, deberán estar debidamente matriculados, además de capacitados e instruidos sobre el contenido y alcance de la contratación y la forma de cumplimentarla.
- 2.3 No deberá tener ningún tipo de sanción ni penalidad ya sea de régimen jurídico Provincial/Nacional, que hayan sido por mal desempeño en la manipulación de equipos.

3. RESPONSABILIDADES

- 3.1. La Contratista deberá contar con un representante técnico (RT) habilitado conforme a normas nacionales, provinciales y/o municipales.
- 3.2. El RT de La Contratista será el interlocutor válido para tratar tanto los temas técnicos como administrativos ante OSSE. Deberá realizar el seguimiento de los trabajos y será el responsable de presentar y firmar todos los registros e informes que OSSE solicite.
- 3.3. El RT deberá hacerse presente toda vez que sea necesario para garantizar el cumplimiento y calidad de los trabajos.
- 3.4. Si durante el transcurso de la prestación del servicio, La Contratista, decidiera realizar el cambio de su RT, deberá manifestarlo por escrito, con la debida anticipación, al Dto. de Mantenimiento de OSSE, aportando todos los datos necesarios para su identificación y ubicación.
- 3.5. El Dto. de Mantenimiento de OSSE, podrá requerir la presencia del RT de La Contratista para tratar urgencias y/o temas que considere de importancia, y/o coordinar trabajos a desarrollar.
- 3.6. En caso de considerarlo necesario, OSSE podrá designar un inspector técnico que lo represente, el que podrá presenciar las tareas que realice La Contratista para verificar la calidad de los trabajos y materiales utilizados, como así también la idoneidad del personal que ejecute las tareas.
- 3.7. La Contratista deberá estar al día con todas las obligaciones y responsabilidades vigentes por ley, respecto al personal que designe para cumplir con las tareas de mantenimiento preventivo-predictivo y correctivo. Entendiéndose por esto todo lo referente a remuneración, aportes, seguros, provisión de elementos de trabajo y seguridad y control de uso.

- 3.8. La Contratista será responsable por los daños y perjuicios que pudiera causar el personal designado, en ejercicio u ocasión de sus funciones, ya sea en las Instalaciones, bienes y/o personas.

4. INICIO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

4.1. AL RECIBIR LA ORDEN DE COMPRA y/o DECISIÓN:

- 4.1.0. La Contratista deberá presentarse en el Dto. de Mantenimiento de OSSE, c/ta calle Sargento Cabral 2109 - Rivadavia, para coordinar el inicio de su prestación e informarse del estado en el que recibe los equipos.
- 4.1.1. La Contratista deberá ponerse en contacto con el Departamento Seguridad y Salud Ocupacional de OSSE y presentar la documentación que éste requiera incluyendo "Gestión de ingreso de contratistas a establecimientos de OS- PO SYSO 18", para poder realizar las tareas de mantenimiento durante toda la prestación del servicio. Sin la conformidad de este Sector no podrá realizar ninguna labor.

PREVIO A LA EJECUCIÓN DE CUALQUIER TRABAJO, LA CONTRATISTA DEBERÁ COORDINAR HORARIO, CON EL PERSONAL RESPONSABLE DE MANTENIMIENTO Y SYSO PARA EVITAR COMPROMETER LA DINÁMICA DE LAS TAREAS COTIDIANAS DE CASA CENTRAL.

- 4.1.2. La Contratista deberá realizar todas las tareas de mantenimiento preventivo-predictivo y correctivo, detalladas en el presente documento, debiendo informar inmediatamente, por escrito, toda anomalía que considere importante, en cuyo caso deberá solicitar la Inspección del Dto. de Mantenimiento para su verificación a fin de poder evaluar su costo y normalización.

PASADO EL PRIMER MES DE SERVICIO, NO SE ADMITIRÁN DESCARGOS POR ELEMENTOS FALTANTES Y/O EN MAL ESTADO, O IMPUTACIONES DE SERVICIOS ANTERIORES.

5. DESARROLLO DE LAS TAREAS:

- 5.1 La Contratista deberá informar y presentar al personal afectado al servicio –incluido el personal de reemplazo- en la guardia policial y en el DTO. DE MANTENIMIENTO, haciendo constatar el nombre y apellido y DNI. Cada vez que el personal designado por La Contratista asista a realizar tareas, deberá asentar fecha y hora de ingreso y egreso, según lo solicite la guardia policial o el personal asignado por el DTO. DE MANTENIMIENTO. De ser necesario el DTO. DE MANTENIMIENTO entregará un permiso de acceso al establecimiento indicando los datos de las personas autorizadas a ingresar, incluyendo día y horarios.
- 5.2 El personal designado por La Contratista deberá presentarse con la indumentaria adecuada para permitir su identificación respetando las condiciones de higiene y seguridad, además del

correspondiente equipamiento y herramientas necesarias, cumpliendo con los requisitos de seguridad exigidos por su A.R.T. y por SySO de OSSE.

- 5.3 Cada vez que La Contratista deba retirar algún elemento, componente y/o equipo para su reparación fuera de OSSE, deberá solicitar autorización al responsable del DTO. DE MANTENIMIENTO, quien generará un acta de intervención con el detalle de los elementos, componentes y/o equipos retirados, fecha, nombre y firmas tanto del responsable de OSSE como del de la contratista.
- 5.4 La contratista realizará sus tareas evitando entorpecer el normal funcionamiento de las actividades que se desarrollen en el edificio.
- 5.5 Las tareas que impliquen ruidos molestos o que generen polvo, humo o gases, deberán realizarse fuera del horario laboral previa coordinación con el DTO. DE MANTENIMIENTO.
- 5.6 Cuando la contratista detecte algún desperfecto que impida la puesta en servicio de los equipos, la contratista lo comunicará a la persona designada por el DTO. DE MANTENIMIENTO poniéndolo al tanto de los inconvenientes.
- 5.7 En caso de fallas de funcionamiento y/o cuando las circunstancias lo requieran o cuando la inspección lo considere necesario, La Contratista deberá reforzar la presencia de personal, incluyendo personal profesional o técnico especializado para descubrir o determinar el origen del problema. No se admitirán demoras excesivas y poco fundadas en el restablecimiento del servicio, esto estará sujeto a las penalidades que nuestra sociedad considere necesarias.
- 5.8 En cada visita que realice La Contratista deberá contar obligatoriamente con dos (2) personas, pudiendo ser ambos, personal de la empresa contratista o estar acompañado por el representante técnico de OSSE, notificando previamente de su visita a SySO de OSSE.

NO SE PERMITIRÁ POR NINGÚN MOTIVO EL TRABAJO UNIPERSONAL, A FIN DE EVITAR SITUACIONES DE RIESGO PARA EL OPERARIO Y PARA NUESTRA EMPRESA.

Adicionalmente, La Contratista deberá:

- Señalizar y sectorizar el área de trabajo.
- En los tableros de accionamiento y control de la instalación se indicará que se encuentra en mantenimiento, con un cartel fijado en el mismo, con la leyenda: " PELIGRO – NO TOCAR".
- Cuando deban efectuarse pruebas con la instalación energizada, se deberá comunicar al DPTO. DE MANTENIMIENTO y/o guardia policial.
- Queda terminantemente prohibido el acceso a los equipos y a la zona de trabajo, a personas ajenas a La Contratista; salvo en caso de auditores nombrados para tal fin en forma reglamentaria o profesionales y su personal a cargo en caso de alguna reparación extraordinaria, contratados para tal fin, lo cual deberá ser informado previamente.

7. PENALIDADES:

OSSE podrá aplicar penalidades a La Contratista por la falta de asistencia y ante cualquier evento que implique la inoperatividad de alguno de los equipos por un lapso mayor a las 24 hs, o que por inoperancia pudiese generar algún peligro de accidente.

8. GARANTÍA DE LOS TRABAJOS:

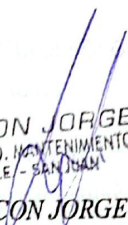
Los trabajos realizados tendrán garantía durante el periodo laboral y hasta un mes posterior al vencimiento de la contratación, incluyendo materiales y mano de obra.

9. OTRAS OBLIGACIONES:

- VISITA DE LOS OFERENTES A LA INSTALACIÓN: la visita de los oferentes, a las instalaciones de OSSE, es de carácter obligatorio y deberá coordinarse con el Dto. de Mantenimiento.
 - RESPONSABILIDAD DE LA CONTRATISTA: deberá asumir las obligaciones y responsabilidades que fijen las disposiciones legales sobre accidentes de trabajo, daños a terceros, etc; quedando obligado a asegurar al personal que estará realizando los trabajos.
-


LUCIANO ABDALA

Departamento Mantenimiento


FALCON JORGE
JEFE DPTO. MANTENIMIENTO
O.S.S.E. - SAN JUAN

FALCON JORGE
Jefe Departamento Mantenimiento