

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO - EAPSF

1. OBJETO

El presente pliego tiene por objeto la contratación del servicio integral de mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado instalados en dependencias del Ente Administrador Puerto Santa Fe (EAPSF), comprendiendo el Edificio del Reloj, Zona Portuaria y demás sectores que se indiquen durante la vigencia contractual.

2. DURACIÓN DEL SERVICIO

El plazo de contratación será de doce (12) meses corridos a partir de la firma del acta de inicio de actividades.

3. ALCANCE DEL SERVICIO

El servicio comprende la provisión de mano de obra, herramientas, instrumental, movilidad y elementos necesarios para la correcta ejecución de tareas de mantenimiento preventivo y correctivo sobre equipos tipo split, inverter, ventana, piso techo, VRF y/o unidades equivalentes.

3.1 Diagnóstico y verificación general

Inspección visual y funcional de cada unidad: compresor, evaporador, condensador, ventiladores, filtros, bandejas y conductos.

Verificación y numeración de equipos para control y registro histórico.

Medición de temperaturas de impulsión y retorno, y verificación de caudales de aire.

3.2 Mantenimiento preventivo de rutina

Limpieza y/o reemplazo de filtros según tipo y estado.

Limpieza de serpentines evaporador y condensador, mediante aspirado, soplado, lavado o hidrolavado cuando corresponda.

Limpieza y desobstrucción de bandejas y desagües, incluyendo tratamiento o soplado de desagües y revisión de sifones.

Revisión y engrase de motores y poleas, si corresponde, y comprobación de tensado de correas.

Revisión y ajuste de soportes y anclajes para minimizar vibraciones.

3.3 Mantenimiento eléctrico y controles

Inspección y verificación de tableros y conexiones eléctricas: ajuste de bornes, revisión de contactores, relés, fusibles y protecciones térmicas.

Medición de consumo y corrientes de motor, incluyendo corriente de arranque y de trabajo, comparando con valores nominales.

Verificación y calibración de termostatos y controles electrónicos.

Sustitución de baterías de controles remotos cuando corresponda.

3.4 Refrigeración

Verificación de presión de trabajo del circuito frigorífico y cotejo con parámetros del fabricante.

Búsqueda de fugas mediante método electrónico, espuma detectora o procedimiento equivalente.

Sellado temporal cuando proceda.

Carga o reposición de refrigerante solo con autorización del Ente y con material provisto por este o conforme a comprobantes.

3.5 Intervenciones correctivas

Reposición de componentes eléctricos o mecánicos menores, tales como contactores, capacitores, termostatos, fusibles, válvulas, mangueras, sensores y elementos equivalentes.

Reemplazo de compresores, motores de ventilador u otros elementos mayores únicamente con autorización expresa del EAPSF y siguiendo el procedimiento de intervenciones excepcionales.

3.6 Pruebas funcionales y puesta en marcha

Pruebas operativas posteriores a cada intervención: arranque/parada, comprobación de ciclos, mediciones eléctricas y térmicas, verificación de caudal y temperaturas.

Registro de pruebas en sistema de seguimiento en la nube y entrega de informe técnico.

3.7 Atención de urgencias

Priorización de eventos que requieran presencia del proveedor por fallas de climatización.

Hasta tres (3) visitas de urgencia mensuales para atención de problemas de climatización dentro del Edificio del Reloj, incluidas en la mano de obra del contrato principal.

4. REGISTRO, REPORTE Y SEGUIMIENTO

El contratista deberá registrar en la nube cada intervención, identificando equipo, ubicación, fecha, tarea realizada, mediciones, materiales utilizados, observaciones y estado operativo final. Deberá presentar informes mensuales de mantenimiento e informes puntuales ante intervenciones extraordinarias.

5. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EXCEPCIONALES

Toda reparación mayor o reemplazo de componentes principales deberá contar con autorización previa y expresa del EAPSF. El contratista deberá presentar diagnóstico técnico, materiales necesarios, presupuesto detallado y plazo estimado de ejecución.

6. HIGIENE Y SEGURIDAD

El contratista deberá cumplir los requisitos de Higiene y Seguridad del EAPSF, incluyendo personal registrado, uso de elementos de protección personal, herramientas en condiciones reglamentarias, señalización de sectores de trabajo y cumplimiento de normativa vigente de seguridad eléctrica y trabajos en altura cuando corresponda.

7. EQUIPOS ALCANZADOS POR EL SERVICIO

El servicio comprende la totalidad de los equipos detallados en los anexos: Zona Portuaria y Edificio del Reloj. El EAPSF podrá incorporar o desafectar equipos durante la vigencia contractual, manteniendo la naturaleza y alcance general del servicio.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

El contratista deberá contar con personal técnico capacitado, instrumental adecuado para mediciones eléctricas y frigoríficas, y deberá ejecutar las tareas procurando no interferir con el normal funcionamiento administrativo y operativo del Ente.

ANEXO I - INVENTARIO DE EQUIPOS - ZONA PORTUARIA

Total de equipos inventariados: 34.

N°	Lugar	Marca	Tipo	Frigorías/Watts	Gas refrigerante	Observación
1	PB: Oficina Mendez	Philco	Inverter F/C	4.500 F	R410A	
2	PB: Oficina administración	Noblex	Inverter F/C	5.500 F	R410A	
3	PB: Oficina Logística Fernando	TCL	F/C	3.000 F	R410A	
4	PB: Oficina de Fernandez	Surrey	F/C	3.000 F	R410A	
5	PB: Sala conferencia	Cooltime	F/C	4.500 F	R410A	
6	PB: Sala conferencia	Cooltime	F/C	4.500 F	R410A	
7	PB: Oficina Gerencia Portuaria Flavio	Philco	F/C	2.150 F	R410A	
8	PB: Oficina Gerencia Portuaria Flavio	Philco	F/C	2.150 F	R410A	
9	Entrada Melani	BGH	Inverter F/C	3.000 F	R410A	

10	Oficina 1 Melani	BGH	Inverter F/C	3.000 F	R410A
11	Oficina 2 Melani	Philco	Inverter F/C	4.500 F	R410A
12	Garita de servidores	Midea	F/C Ventana		
13	Garita de entrada	Philco	Inverter F/C	4.500 F	R410A
14	Balanza de camiones - Zona Sur	Philco	F Ventana		
15	Balanza de camiones - Zona Sur	Philco	Inverter F/C	4.500 F	R410A
16	Garita al lado del río	Conqueror	Ventana		
17	Báscula 4P	Philco	F/C	6.800 F	R410A
18	Depósito		Ventana		
19	Garita de draga	Noblex	Inverter F/C	3.000 F	R410A
20	Garita de salida lado norte	Hitachi	F/C	2.200 F	R410A
21	Perrera				
22	Oficina personal de aduana	Philco	F/C	Aprox. 3.500 F	

23	Oficina 3 SENASA	Trane		Aprox. 3.500 F
24	Oficina 2 SENASA	York		Aprox. 3.500 F
25	Oficina 1 SENASA	Lennox		Aprox. 3.500 F
26	1P Oficina Ecoplagas	BGH		Aprox. 3.500 F
27	1P Zorrchac - Oficina del fondo	BGH		Aprox. 3.500 F
28	1P Oficina 14	Diplomatic	F/C	3.000 F
29	1P Oficina 14	Diplomatic	F/C	3.000 F
30	1P Zorrchac	Philco	F/C	3.000 F
31	1P ADU COMEX	Midea	F/C	3.000 F
32	1P ADU COMEX	Midea	F/C	3.000 F
33	1P ADU COMEX	Marshall	F/C	3.000 F
34	1P ADU COMEX - Oficina N° 9	Tempstar		

ANEXO II - INVENTARIO DE EQUIPOS - EDIFICIO DEL RELOJ

Total de equipos inventariados: 23.

N°	Lugar	Piso	Marca	Tipo	Frigorías/Watts	Observación	Ubicación nueva
1	Oficina de Catalina	P.A.	Carrier	Inverter F/C	3.500 W	Desinstalado	Instalado en Tesorería
2	Oficina Técnica	P.A.	BGH Silent Air	Inverter F/C	5.300 W		
3	Gerencia de Ingeniería	P.A.	LG	F/C	4.500 W	Desinstalado (05/03/2025)	Instalado en Cocina 1P (21/03/25)
4	Gerencia de Administración y Finanzas	P.A.	Surrey	F/C	3.700 W		
5	Presidencia (1)	P.A.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W		
6	Legales	P.A.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W		
7	Directorio	P.A.	BGH Silent Air	F/C	5.500 W		
8	Directorio	P.A.	BGH Silent Air	F/C	5.500 W		
9	Directorio	P.A.	Surrey	Piso techo	15.000 F		
10	Jefatura de RRHH y Relac. Inst.	P.B.	BGH Silent Air	F/C	3.500 F		
11	Compras	P.B.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W		
12	Jefatura Administrativa / Costos y Control de Gestión	P.B.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W		
13	Administración contable e impositiva	P.B.					
14	Admisión	P.B.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W		
15	Museo EQ 01	P.B.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W		
16	Museo EQ 02	P.B.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W		

17	Sala de reuniones	P.B.	BGH Silent Air	F/C	5.300 W
18	Presidencia (2)	P.B.	Surrey	F/C	6.500 W
19	Presidencia (2)	P.B.	Surrey	F/C	6.500 W
20	Oficina Catalina	P.A.	BGH Silent Air	F/C	4.500 F
21	Gerencia de Ingeniería	P.A.	BGH Silent Air	F/C	4.500 F