



ESPECIFICACIONES TECNICAS

OBJETO: CONTRATAR EL SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO DE LA HONORABLE LEGISLATURA UBICADO EN MITRE N°550, RAWSON, CHUBUT

1) **LIMPIEZA.** La presente contratación involucra las siguientes tareas distribuidas por frecuencias.

a) **Generales:** Sin perjuicio de las tareas mencionadas específicamente, tanto sea aquellas individualizadas como las otras sectorizadas, sean ellas diarias o de cualquier otra índole de frecuencia; la Contratista deberá siempre asegurar la adecuada higiene de las instalaciones comprendidas en la presente contratación. En consecuencia, las actividades indicadas en las tareas de ejecución no constituyen de modo alguno un plan taxativo de trabajo sino un marco referencial global de actividades a realizar.

Por tales motivos, las labores a ejecutar podrán variar de acuerdo a las necesidades de la Honorable Legislatura o ante cualquier eventualidad como por ejemplo la celebración de acontecimientos especiales. En este último caso, se notificará oportunamente a la Contratista cuyo personal, siempre bajo la supervisión y conducción de su Representante Técnico, procederá de acuerdo a las necesidades que se crea conveniente efectivizar en tiempo, forma y modalidad.

Por otro lado, para proceder a la ejecución de las distintas tareas descriptas o de aquellas otras necesarias que aun no estando específicamente enunciadas por este pliego sean precisas efectuar para dar cumplimiento a lo requerido por estas bases, se deberán tomar las pertinentes medidas de seguridad siendo ello responsabilidad exclusiva del Contratista. Cuando se realicen trabajos en altura, se deberán colocar vallados de protección para evitar el paso del público debajo del área, tomándose además las medidas de seguridad correspondientes. En caso que los trabajos en altura sean realizados desde el Espacio Público se deben solicitar los permisos correspondientes (por ejemplo: andamios, grúas, montacargas, etc.) y tomar las medidas de seguridad adecuadas a dicha actividad.

Cuando se utilicen escaleras, nunca se deberán ubicar frente a puertas que abran hacia ellas a menos que se vigile el sector.

En días de lluvias se deberán intensificar las frecuencias de limpieza de los accesos a espacios interiores.

b) **Tareas de Ejecución Diaria** . En pisos de cerámica barrido y trapeado total.

En los sectores intensamente transitados por numeroso público se procederá a lavar con máquina industrial.



Repasar con cera de buena calidad los sectores de mayor desgaste, para mantener un adecuado mantenimiento de los pisos.

Lustrado mecanizado final, cuidando de no dañar el mobiliario.

Pisos de cerámica esmaltada serán objeto de un barrido y posterior trapeado con agua jabonosa.

Pisos alfombrados. Aspirado total de los mismos, utilizando maquinarias industriales de alta performance, con cepillos y accesorios complementarios.

Al concluir el trabajo se observará que la alfombra quede peinada en forma pareja.

Pisos de cemento. Se procederá a la recolección de papeles y demás basura, posteriormente se efectuará barrido del mismo. Pisos vereda circundante al edificio Barrido y baldeado de la vereda circundante y del acceso hasta la calle lateral en horarios permitidos.

En los días de lluvia, se deberá proteger la entrada principal, tanto al frente como al contra frente, con felpudo a cargo del Contratista. Barrido y trapeado total.

Lustrado mecanizado final. Todas las tareas deben ser realizadas cuidando de no dañar el mobiliario.

Pisos Porcelanato: Barrido y lavado con agua jabonosa.

En escaleras barrido diario y repaso de las barandas. Las barandas serán repasadas con rejillas húmedas en agua y solución limpiadora biodegradable de primera calidad.

Los **pasamanos** serán repasados con franela seca y producto de limpieza de primera calidad adecuado para maderas y así lograr el mantenimiento y evitar el deterioro de la misma.

Sobre **vidrios internos** (Puertas – Mamparas – Divisiones). Serán aplicadas soluciones adecuadas para tal fin de primera calidad, que eliminen todas las marcas de manos y/o manchas producidas por el roce diario.

Durante la jornada laboral de legislatura o presencia de público en general, el personal asignado al mantenimiento deberá observar, en reiteradas ocasiones, la eliminación de las marcas de manos en las puertas de vidrio.

Cortinados Cortinas Americanas y/o de enrollar se efectuará un plumereado diario a efectos de evitar la acumulación de polvo. Se repasará con rejilla humedecida cuando el estado de deterioro de la limpieza así lo aconseje.

En paredes, cielorrasos y columnas mediante el uso de plumeros o cepillos adecuados se quitará el polvo y telas de araña, prestando especialmente atención a las molduras, apliques o relieves.

Deberán ser lavadas utilizando productos limpiadores que no deterioren ni dañen la pintura. Se deberá tener la precaución de evitar dejar aureolas visibles.

Idéntico tratamiento se le dará a los conductos de aire acondicionado y a las rejillas de los mismos. Esta tarea se realizará sin importar la altura evitando, así, diferencias en cuanto a la uniformidad de la terminación, por ello, se obliga a la empresa adjudicataria a contar con el equipo adecuado para trabajos en altura, cumpliendo con las normas de seguridad y la legislación correspondiente vigente.



Aberturas y vanos en general. Se realizará la limpieza de puertas, ventanas, marcos, contramarcos, molduras, rejas, etc., adecuando el procedimiento y los productos utilizados a los materiales con que fueran contruidos.

Los elementos **de chapa y de madera esmaltada o barnizada** se limpiarán con paño y/o trapo rejilla humedecido en productos líquidos desengrasantes aplicados con rociador para esparcir el líquido, poniendo especial cuidado en los sectores con manchas y marcas.

Los elementos de **laminado plástico** se limpiarán con paño y/o trapo rejilla humedecido en productos líquidos con base amoniacal aplicados con rociador para esparcir el líquido.

Los **de aluminio** se repasarán con paño utilizando sustancias abrillantadoras no abrasivas, de verificarse la existencia de suciedad se pasará viruta fina cuidando de no entrecruzar las pasadas para poder darle un mejor acabado.

Los productos de madera serán limpiados con franela seca y se aplicará lustramuebles no acuoso.

Baños, Toiletttes. Se limpiará utilizando productos desinfectantes y/o lavandina de primera calidad, se efectuará la limpieza del conjunto (inodoros, mingitorios, lavatorios, mesadas, azulejos, canaletas, rejillas de desagüe, puertas, marcos, espejos, etc.). Se utilizará ácido muriático para desincrustar el sarro acumulado.

En caso de presencia de hongos en juntas de azulejos o pisos se deberá utilizar productos adecuados para limpiar y retirar los mismos. Se deberá dotar al personal de los elementos de seguridad necesarios para proteger adecuadamente a los operarios y evitar efectos por posibles salpicaduras en el rostro.

Para la limpieza de **inodoros y mingitorios** se utilizarán escobillas. Los azulejos se limpiarán con paño y/o trapo rejilla humedecido y luego se secarán.

Los lavatorios, mesadas, griferías con paño y/o trapo rejilla humedecido, luego se enjuagarán y posteriormente se secarán. Las puertas, ventanas, marcos, contramarcos, etc., se limpiarán según la técnica descripta en el ítem.

Terrazas: se pondrá especial atención en la eliminación de los excrementos de palomas.

Mobiliario Limpieza general de mesas, escritorios, mesadas, mostradores, etc., utilizando productos químicos no abrasivos de primera marca. Los de madera lustrada serán tratados con líquidos lustra muebles que por su alto contenido de ceras y resinas penetra veloz y eficazmente en la madera, limpiando y protegiendo los mismos. Los equipos de oficina (computadoras, impresoras, fotocopadoras, teléfonos, máquinas de escribir, etc.) serán repasados utilizando franela seca.

Los dispenser de agua se limpiarán con paño o rejilla humedecida en productos desengrasantes de primera calidad. Se debe incluir la limpieza y desinfección del recipiente de agua inferior, evitando la acumulación de agua en el mismo por mucho tiempo para no incurrir en la aparición de hongos y bacterias. también la limpieza y desinfección del artefacto dispenser en su parte interior si el mismo lo permite.



Los elementos contra incendio, maceteros, macetas, carteles indicadores y elementos varios se limpiarán con plumero, paño o rejilla humedecida y posterior secado. Computadoras Se efectuará la limpieza, utilizando franela, de pantalla y exterior de CPU o gabinete. Los teclados deberán ser sometidos a aspiración.

El operario deberá proceder con mucho cuidado para evitar dañar los equipos de computación.

La tarea de limpieza y aspiración debe ser realizada bajo supervisión de personal de la H. L. Cestos Se recolectarán los papeles y residuos de los cestos y se limpiarán con productos asépticos.

La Contratista estará a cargo de la provisión de las bolsas de residuos para cestos, tanto papeleras, de basura y baños, las cuales se ajustarán a las normas vigentes con respecto al tamaño y textura de las mismas.

Se debe tener en cuenta que las bolsas que se deben proveer deben ser de los colores negras y verdes acorde al cesto o paplero donde se coloque.

Cocinas se procederá a la limpieza del conjunto sobre su superficie exterior (cocinas, anafes, mesadas, armarios, bajo mesadas, piletas, microondas, heladeras, etc.) empleando un paño húmedo y utilizando productos desengrasantes de primera calidad, los que se aplicarán con rociador, para esparcir el líquido. Posteriormente se enjuagarán y secarán.

Debe proveerse de materiales como jabón líquido y toallas descartables de mano, en dispenser de pared, previendo que nunca falten estos materiales haciendo todas las reposiciones que al efecto fueran necesarias en los espacios asignados.

Artefactos de Iluminación Serán limpiados con plumero a fin de quitarles el polvo depositado en los mismos. Inclusive en lámparas y tubos fluorescentes. El desarme y posterior armado de los mismos, el contratista deberá contar con personal experto para esta tarea.

Recolección de Residuos: Recolección y retiro de los residuos y de cualquier otro material de descarte conforme las políticas de separación, modalidades y horarios previstos por la Ciudad de Rawson.

Mantenimiento: Consiste en tareas de repaso continuo de los distintos sectores afectados al servicio y permite una respuesta inmediata a las eventualidades que pudieran surgir accidentalmente. Se dará especial atención a la recolección de residuos y repaso de baños.

Tareas de Ejecución Semanal. En pisos Comprende el lavado de los pisos con la utilización de maquinaria industrial (lavadora fregadora) con el objeto de remover convenientemente la suciedad adherida durante la semana. Una vez secado, se aplicará repaso de cera, si correspondiera, en los sectores más transitados. Finalmente, se procederá al lustrado industrial con paño, el cual deberá ser realizado con insumos de primera calidad. Sobre bronce y metales Previa limpieza con franela seca, se procederá a la limpieza de bronce y metales embebiendo un paño o rejilla con productos abrillantadores y limpiadores no



abrasivos de primera marca acorde al material constructivo, se aguardará su secado y luego se frotará con franela seca. Se excluyen materiales esmaltados.

En Armarios Se procederá a la limpieza de armarios que guardan libros y biblioratos, ya sea con el uso de plumero y/o un paño seco.

En cocinas Se procederá a la limpieza interior de cocinas, armarios y bajo mesadas empleando un paño húmedo y utilizando productos desengrasantes de primera calidad, los que se aplicarán con rociador para esparcir el líquido. Posteriormente se enjuagarán y secarán.

En veredas externas Mediante el uso de hidro lavadora, se efectuará el lavado general de veredas y zócalos que circundan los edificios afectados por el servicio. Debido a los desniveles existentes en las veredas, el Contratista tomará los recaudos necesarios a fin de evitar la formación de charcos en las mismas.

Tareas de Ejecución Quincenal Comprende las tareas detalladas en el ítem anterior más las que se detallan a continuación y se efectuarán en días y horarios a convenir.

En pisos de Mosaico y Cerámica serán lavados con detergentes biodegradables de poderosa acción limpiadora y desengrasante. Posteriormente se procederá al encerado de los mismos si el tipo de piso lo requiere, sobre la base de aplicación de una emulsión antideslizante compuesta por resinas sintéticas y polímeros macromoleculares de elevada concentración, que le otorgan gran resistencia sobre pisos de intenso tránsito.

Lustrado mecanizado final. Todos aquellos productos de limpieza deberán ser de marca reconocida.

El lavado debe ser con máquina industrial para mayor fuerza del mismo. Todos aquellos productos de limpieza deberán ser de marca reconocida.

Pisos de Porcelanato: Serán lavados con detergentes biodegradables de poderosa acción limpiadora y desengrasante. El lavado debe ser con máquina industrial para mayor fuerza del mismo. Lustrado mecanizado final. Todos aquellos productos de limpieza deberán ser de marca reconocida.

Pisos de Baldosas cementicias: Lavado profundo de los mismos. Se efectuará un barrido con aserrín y kerosene.

Pisos de cemento alisado y/o hormigón: Lavado profundo de los mismos. Se efectuará un barrido con aserrín y kerosene. Pisos de Cerámica Esmaltada Se procederá al lavado profundo de los mismos con agua jabonosa neutra, posterior secado.

Pisos de Flexipast- Goma Lavado con agua jabonosa neutra, posterior encerado sobre la base de ceras vegetales con polímeros y resinas sintéticas. Lustrado mecanizado final.

Pisos Alfombrados se efectuará una limpieza profunda mediante la utilización de máquinas de inyección y absorción y/o aspiración de una sola aplicación, provistas de mangas o brazos para los lugares de espacio reducido, evitando el roce de la máquina con el mobiliario y/o equipamiento existente.



Cristales de escritorios Serán objeto de la limpieza de ambas caras con trapo rejilla húmedo y franela seca. (Esta tarea se realizará siempre que los mismos no se encuentren sujetos a los muebles por esquineros, ángulos, etc.).

Paredes y Zócalos Limpieza profunda de los sectores que estén manchados, utilizando productos inocuos para cualquier tipo de pinturas. La limpieza de paredes, columnas, molduras, etc. se efectuará mediante hidrolavadora, debiendo tomar los recaudos necesarios a fin de no dañar revestimientos, terminaciones, etc.

Esta tarea se realizará sin importar la altura evitando, así, diferencias en cuanto a la uniformidad de la terminación.

El contratista deberá contar con el equipo adecuado para trabajos en altura, cumpliendo con las normas de seguridad y la legislación correspondiente. En este ítem se incluye la limpieza de rejías, y carcazas de equipos individuales de aire acondicionado central y carcazas de equipos individuales de aire acondicionado que se encuentran en el exterior de los sectores, los cuales se limpiarán con trapo rejilla humedecido en agua, previo plumereado de los mismos.

Artefactos de Iluminación La limpieza de Artefactos de Iluminación se realizará primero con un plumero, quitando telas de arañas y polvo, luego utilizando paño y/o rejilla embebidos en productos adecuados a los materiales constructivos se procederá a la limpieza de los artefactos de iluminación interiores y exteriores.

En las luminarias exteriores, aledañas a los distintos sectores involucrados en el servicio, se pondrá especial atención en la eliminación de los excrementos de palomas.

Terrazas: se pondrá especial atención en la eliminación de los excrementos de palomas.

Tareas de Ejecución Trimestral Comprende las tareas detalladas en los ítems anteriores con más la que se detallan a continuación las cuales se efectuarán en días y horarios a convenir con la Inspección.

Vidrios en general (externos e internos, ambas caras) Limpieza profunda utilizando una solución que contiene amoníaco y solventes orgánicos que le otorgan gran capacidad desengrasante. Se efectuará la limpieza de vidrios de ventanas, ventanales, ventiluces, mamparas, etc., (interiores y exteriores) con paño humedecido en productos limpiavidrios utilizando rociador para esparcir el líquido limpiador, el que será retirado mediante secador de vidrios, los cuales deberán ser de primera marca.

En aquellos vidrios donde se constate la presencia de películas de control solar o similar, se utilizarán productos que no dañen dichas películas.

Para la limpieza de los vidrios en altura y exteriores la adjudicataria deberá contar con el equipo adecuado para trabajos en altura, cumpliendo con las normas de seguridad y la legislación correspondiente.

Armarios Se efectuará la limpieza interior de armarios, gabinetes, mostradores, etc. Los muebles revestidos en laminado plástico se limpiarán con paño y/o rejilla humedecida en productos líquidos con base amoniacal aplicados con rociador para esparcir líquido. Los



muebles de madera serán repasados con franela seca y a causa de marcas de manos, manchas, etc., se limpiarán con paño y/o rejilla humedecida en lustra muebles no acuosos.

Los **muebles de chapa** se limpiarán con paño y/o trapo rejilla humedecida en productos desengrasantes aplicados con rociador para esparcir el líquido. Posteriormente, se procederá a la desinsectación de los mismos. Para estas tareas se deberá comunicar la fecha de su ejecución al área respectiva con un mínimo de cinco (5) días hábiles de anticipación.

El vaciado y llenado de los muebles estará a cargo de personal de legislatura usuario.

Cortinados. En caso que los mismos sean de tela se procederá al retiro de las cortinas, lavado con productos adecuados y planchado (si correspondiera según el tipo de tela) y posterior colocación de las mismas.

Si las cortinas fueran tipo americanas o de enrollar se procederá a hacer una limpieza con rejilla o trapo húmedo y el producto de limpieza que sea el indicado para el mismo. Para tal fin el adjudicatario no deberá superar las 72 (setenta y dos) horas en realizar dichas tareas.

Sillas y Sillones. En las sillas y sillones tapizados en tela se efectuará una limpieza profunda mediante la utilización de máquinas de inyección y aspiración de una sola aplicación, para evitar que el relleno se moje y se inutilice.