



Alcance

.El servicio que se ofrece contempla la operación y mantenimiento genéricos de las Instalaciones que podrían ser en áreas comunes o áreas propias de un propietario o locatario.

El alcance descrito en este anexo es ilustrativo y puede modificarse en función de los requerimientos específicos del cliente.

ALCANCE DEL SERVICIO INSTALACIONES MECÁNICAS -TERMOMECAÑICAS:

Dependiendo del tipo de sistema de climatización, nuestros técnicos podrían hacer:

- Limpieza de filtros de aire.
- Limpieza de bandeja de condensado.
- Control de consumos eléctricos.
- Diagnóstico y mantenimiento correctivos de equipos.
- Atención de reclamos de temperatura (frio/calor)
- Cambio de correas.
- Cambio de motores.
- Mantenimiento de torres de enfriamientos.
- Dosificación de productos químicos para sistemas de agua enfriada o sistemas de calefacción por medio de calderas.
- Cambio de rodamientos.
- Regulación de empaquetaduras en bombas.
- Rutinas diarias de puesta en marcha y apagado de sistemas centrales.
- Control de funcionamiento de caldera. Encendido y apagado.
- Operación de sistemas de extracción e inyección de aire.
- Operación y control de sistemas centrales de climatización.

Para instalaciones nuevas y en garantía, sistemas VRV, equipos centrales de climatización.

- Gestión y supervisión de reparaciones de fallas de equipos a realizarse por el representante oficial.
- Gestión y supervisión de mantenimiento preventivo de los equipos a realizarse por el representante oficial.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Mantenimiento preventivo, correctivo y diagnóstico de fallas de:

- Tomas de energía de red correspondiente a cada piso.
- Tableros seccionales de cada sector.
- Tableros de iluminación y aire acondicionado.
- TGBT. Tablero General de Baja Tensión.
- Reparación de falla de fijación y funcionamiento de los módulos y sus tapas para tomacorrientes, teclas y cajas de pase.
- Reemplazo de luminarias exteriores e interiores.
- Verificación de funcionamiento de encendidos automáticos de luminarias.
- Reemplazo de equipos autónomos de iluminación de emergencia y carteles indicadores de salida.
- Cambio de todas las piezas de las luminarias en mal estado según necesidad.
- Control de sistema de luz de emergencia.
- Control y medición de puesta a tierra (protocolo de medición).
- Control de limpieza de las montantes eléctricas del edificio.
- Análisis termográfico en todas las cajas toma y tableros arriba mencionados (periodicidad: semestral / Anual).
- Ensayo de funcionamiento de Disyuntores.

INSTALACIONES SANITARIAS:

Mantenimiento preventivo, correctivo y diagnóstico de fallas de:

- Sanitarios de damas.
- Sanitarios de caballeros.
- Sanitarios de personal de servicio.
- Sanitarios para personas con movilidad reducida.
- Plomería: cambios de repuestos básicos. Ej. Cueritos, flexibles, válvulas de agua, etc.
- Destapación de inodoros y piletas de cocina.
- Regulación de válvulas de mingitorios e inodoros.
- Reparación de pérdidas de aguamenores.
- Reposición de rejillas y tapas ciegas.
- Reinstalación de artefactos rotos o faltantes.

GRUPOS ELECTRÓGENOS PROPIOS:

- Revisión y eliminación de las pérdidas de fluidos que no requieran mano de obra especializada.
- Reemplazo de mangueras rotas y rajadas.
- Reposición de abrazaderas.
- Revisión de los niveles de aceite refrigerante y combustible.
- Reposición de los niveles faltantes.
- Revisión del Estado de las baterías.
- Verificación del nivel de agua en las cubas, estado de los bornes y tensión de salida de baterías.
- Reposición de agua faltante y reemplazo de baterías que se encuentren agotadas.
- Verificación de las condiciones normales de marcha de los equipos.
- Pruebas de funcionamiento de los grupos y transferencia bajo carga.
- Verificación del correcto funcionamiento del cargador de flote.
- Detección de fallas y reparación de las fallas detectadas que no requieran mano de obra especializada.

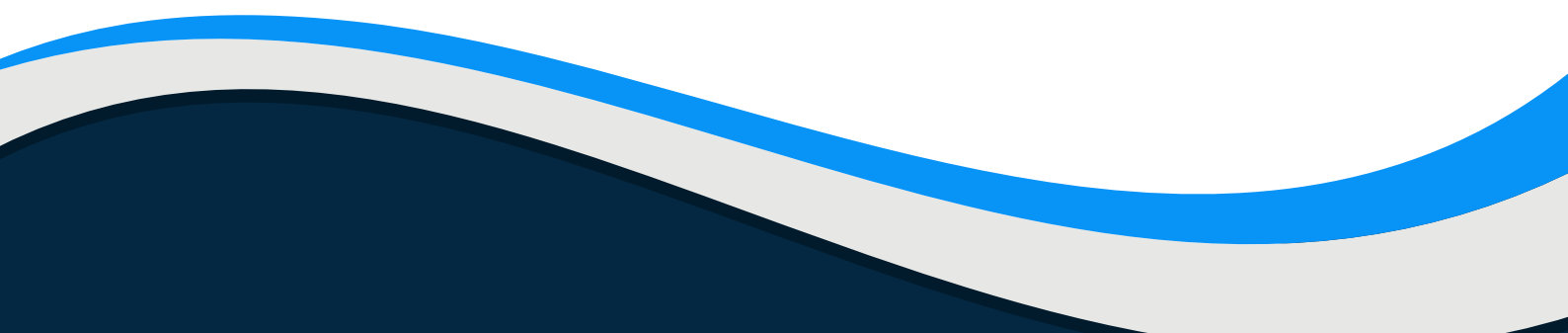
Para trabajos que requieran mano de obra especializada:

- Gestión y supervisión de reparaciones de fallas de equipos a realizarse por el representante oficial.
- Gestión y supervisión de mantenimiento preventivo y correctivo anual según especificaciones del fabricante.

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS:

- Revisión visual de hidrantes.
- Revisión de matafuegos.
- Control de bombas de incendio.
- Control de presión del sistema.
- Control de funcionamiento de presurizadores.
- Operación de centrales de incendio.
- Participación activa en simulacros de evacuación.

MANTENIMIENTO EDILICIO:

- Tareas menores de albañilería.
 - Piso técnico elevado: revisión y ajuste de piezas flojas o desniveladas. Siempre y cuando lo permita hacerlo.
 - Alfombra y piso de goma: revisión, repegado y reparación parcial de manera de mantener la seguridad de tránsito.
 - Revisión de flejes metálicos, fijación o reemplazo.
 - Felpudo: instalación cuando existiera. Reparación de bordes.
 - Muros interiores y columnas: reparación de grietas y fisuras en las áreas correspondientes a oficinas.
 - Pintura parcial de sectores del edificio.
 - Cielorraso: mantenimiento en condiciones óptimas de seguridad de manera que no se produzcan desprendimientos ni caídas de placas en los desmontables. Trabajos de poca envergadura.
 - Aberturas de cerramientos interiores: verificar que las puertas no golpeen, verificar bisagras y estructuras de las puertas: reparación y ajustes.
 - Vidrios interiores: verificar vidrios con rajaduras, rayados.
 - Espejos: revisión de estado y fijación.
 - Control de conservación de las vías de escape del edificio (escaleras de emergencia).
 - Trabajos de reparación de herrería.
- 

- Reparación de puertas corredizas ciegas o vidriadas.
- Remarcación de líneas de circulación vehicular y cocheras

CERRAJERÍA:

- Revisar el estado y funcionamiento de cerraduras eléctricas.
- Verificar funcionamiento de cerraduras de puertas y ventanas
- Control de cierrapuertas.
- Revisión de pestillos eléctricos y manijones pesados.
- Ajuste y reemplazo de piezas rotas y faltantes para las puertas.
- Copia de llaves de mobiliarios de oficina.
- Reparaciones de cerraduras de muebles de oficina.
- Regulación de Cierra puertas y bisagras.
- Apertura de puertas que no requieran mano de obra especializada.
- Reparación de Cerraduras.

REGISTROS TÉCNICOS:

- Todos los ensayos y mantenimientos preventivos contarán con el respaldo de una planilla que certifica la realización de los mismos. La planilla detalla el trabajo efectuado, la fecha de ejecución y el nombre de las personas intervinientes.

GESTIÓN DE TRABAJOS DE TERCEROS:

Nuestra empresa cuenta con muchos proveedores que son nuestros soportes al momento de brindar un servicio completo. Entre ellos podemos mencionar:

- Servicio de emergencia de plomería las 24 horas.
- Servicio de desinfección y control de plagas.
- Servicio de análisis químico de agua para instalaciones termomecánicas.
- Servicio de análisis fisicoquímicos y bacteriológico de agua potable.
- Limpieza de tanques de agua potable.
- Servicio de mantenimiento de grupos electrógenos
- Servicio de Jardinería y Paisajismo.
- Comprobación anual de la caducidad del combustible por envejecimiento o condensado.
- Muros exteriores: limpieza de grafitties y retiro de cartelería pegada con hidrolavadora.

▪Seguridad e Higiene:

- Análisis ambiental. Recuento de bacterias aerovías.*
 - Luminotecnia, mediciones en puestos de trabajos.*
 - Control de carga de fuego.*
 - Ensayo de funcionamiento de disyuntores.*
 - Plan de emergencia – Evacuación.*
 - Puesta a tierra y control de continuidad en tableros y puestos de trabajos.*
- Mantenimiento de Celdas de Media Tensión
 - Certificado de conservación de fachadas.
 - Certificado de instalación fija contra incendio, resolución 215.
 - Recarga de Matafuegos, control trimestral y anual.
 - Mantenimiento de central de incendio.
 - Mantenimiento de sistemas centrales de aire acondicionados – VRV – VAV
 - Certificación de calderas.
 - Limpieza de vidrios en altura.
 - Impermeabilizaciones.
 - Servicio de mantenimiento de UPS.

MATERIALES Y MANO DE OBRA:

- Cinta Aisladora.*
- Lubricantes.*
- Artículos de limpieza.*
- Teflón.*
- Precintos.*
- Adhesivos.*
- Diluyente.*

En el precio del servicio no se incluye:

- a) Materiales.*
- b) Toda tarea mayor que razonablemente no pueda atribuirse a la calidad de nuestra gestión: Defectos importantes preexistentes en la instalación, obsolescencia de equipos e instalaciones; defectos originados por deficiencias en los suministros de red pública, cataclismos, accidentes, sabotajes, etc.*
- c) Trabajos de limpieza.*
- d) Todo trabajo que resulte del uso negligente o abuso, por parte de sus usuarios.*
- e) Sistema de Computación. Aparatos Electrónicos, Televisores, CCTV, aparatos de comunicación.*
- f) Costo de los consumos energéticos, y de servicios públicos.*
- g) Mantenimiento de ascensores*
- h) Seguros de la propiedad.*
- i) Obras y tareas mayores, que se consideren inversiones de capital o mejoras de gran importancia. (Por ejemplo: cambio de calderas, cambios de torre de enfriamiento, ampliaciones, etc.)*

ASESORAMIENTO TÉCNICO:

•Para la modificación, ampliación y/o renovación de las instalaciones. Se Incluye en el abono hasta 6 horas-mes profesional de Ingeniería.

SOFTWARE DE GESTIÓN:

Nuestra empresa posee un software de gestión propio desarrollado para administrar las tareas de mantenimiento preventivo. El mismo es adaptable a la frecuencia y tareas por cada uno de nuestros clientes.

A su vez contamos con una herramienta informática de registro técnico de tareas realizadas, que nos permite generar informes mensuales o con la frecuencia que nuestro cliente disponga

COMPRA FÁCIL:

Como ya se ha dicho, nuestra actitud general será la de incluir dentro del contrato básico tantas labores como nuestro personal pueda desempeñar, sin afectar los compromisos básicos de dicho personal.

Cada trabajo adicional, de mayor envergadura, será analizado en particular. Las opciones a considerar podrán ser:

- a) El cliente se hace cargo de los materiales, Sicro de la mano de obra (a facturar)*
- b) Sicro cotiza en forma directa al cliente. La propuesta es abierta y da todos los detalles de los materiales requeridos, costo de mano de obra, gastos generales y margen de beneficios. El cliente puede auditar cualquier componente del costo final resultante.*

La solicitud del servicio Compra Fácil, la evaluación de viabilidad técnica y financiera y la consiguiente aprobación de ejecución de este debe ser revisada por Sicro para su habilitación final. Su habilitación puede solicitarse en cualquier momento a partir del comienzo de actividades de nuestros servicios.