

Corresponde al Expediente N° EX-2026-18588248-GDEBA-DPTAAARBA

PROCESO DE COMPRA N° 382-0856-LPU26
PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS BÁSICAS

1 LIMPIEZA INTEGRAL

1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES

1.1.1. PAÑOL DE MATERIALES

El Prestador dispondrá en el edificio de un espacio con el objeto de instalar un pañol donde tendrá depositados todos los materiales, útiles y maquinarias que deberá proveer para cumplir con el servicio.

1.1.2. REGISTRO CRONOLÓGICO DE TAREAS

El Comitente deberá llevar un registro diario en base a las "Planillas de Asistencia y Evaluación", que se harán por duplicado, de los servicios cumplidos, sean ellos de rutina y/o los extraordinarios previstos en el Punto 1.1.3. del presente Pliego de Especificaciones Técnicas, quedando el original en la oficina que designe el Comitente y entregándose el duplicado al Prestador.

1.1.3. TRABAJOS A EJECUTAR - MÉTODOLOGÍA Y FRECUENCIA

Para todas las actividades de limpieza el Prestador deberá aplicar las metodologías de trabajo, con la frecuencia, que se fijan a continuación para cada tipo de superficie o elemento pasible de ser limpiado.

1.1.3.1. PISOS

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Mosaico, madera, goma o similares.	Retiro de adherencias con espátula. Barrido con escobillón, lavado de manchas con agua y limpiador diario, enjuague y secado mediante trapo húmedo. Para pisos encerados, se utilizarán sustancias químicas apropiadas no abrasivas y biodegradables.	Lustrado mecánico hasta lograr brillo óptimo.	Diaria.
Veredas exteriores de mosaico o cemento y pisos de concreto en cocheras	Retiro de adherencias con espátula, barrido con escoba, quitado de manchas con sustancias adecuadas biodegradables	Libre de manchas, polvo y adherencias.	Diaria.
	Lavado total con agua y sustancias desengrasantes, enjuague y secado apropiados.	Seco y libre de manchas, polvo y adherencias	Semanal.

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Rampa de acceso de vehículos.	Retiro de adherencias con espátula. Barrido con escobillón, lavado de manchas con sustancias desengrasantes de ser necesario, enjuague y secado	Libre de manchas, polvo y adherencias.	Diaria.
Piso granítico	Retiro de adherencias con espátula. Barrido, limpieza con detergentes y trapeado.	Limpio, libre de polvos. Lustrado mecánico.	Diaria.
Alfombras	Limpieza mediante aspiración mecánica	Libre de polvos.	Diaria.
	Quitado de manchas con productos químicos adecuados no abrasivos biodegradables.	Seco y libre de polvos	Semanal.
	Fregado, cepillado y limpieza total utilizando champúes y renovadores especiales biodegradables.		Semestral.
	Aspiración de polvo mediante utilización de aspiradora manual.	Libre de polvos.	Diaria.
Madera	Aspiración de polvo mediante utilización de aspiradora manual. Remoción de cera mediante utilización de productos adecuados, encerado con pasta color natural y lustrado mecánico	Libre de polvo y brillante, sin marcas.	Semanal.
Terreno Natural	Corte de pasto y recolección de residuos	Corto, libre de malezas y residuos	En los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero y marzo semanal. El resto de los Meses Quincenal

Corresponde al Expediente N° EX-2026-18588248-GDEBA-DPTAAARBA

1.1.3.2. ESCALERAS

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
De piso granítico o mármol	Barrido con escobillón y escoba, lavado con agua jabonosa y secado. Repasado de barandas, zócalos y laterales evitando salpicaduras del lavado. Eliminación de manchas en paredes que componen la caja de la escalera utilizando productos apropiados.	Seca sin polvos ni residuos sueltos.	Diaria.
De piso de madera	Igual tratamiento que los pisos de madera.	Igual que piso de madera	Diaria.
De piso de goma	Igual tratamiento que los pisos de goma.	Igual que piso de goma	Diaria.
De cemento, escalera de escape	Barrido con escobillón o escoba. Repaso de barandas, zócalos y laterales.	Seca, sin polvos ni residuos sueltos	Diaria.
	Lavado con agua jabonosa y desengrasante con la aplicación de sustancias antideslizantes.	Secado apropiado.	Semanal.

1.1.3.3. PANELES Y VIDRIOS DIVISORES DE OFICINAS, PAREDES Y REVESTIMIENTOS

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Todos los existentes	Quitado de roces de manos y manchas mediante desengrasantes o sustancias químicas apropiadas no abrasivas para las superficies a tratar.	Seca sin aureolas ni marcas a la vista.	Diaria.
	Quitado de restos adhesivos u otros elementos que se hayan pegado y posteriormente retirado mediante sustancias o métodos no abrasivos para la superficie a tratar. Limpieza de toda la superficie con trapo húmedo.	Seca sin aureolas ni marcas a la vista.	Trimestral.

1.1.3.4. CIELORRASOS DE TODO TIPO, CAÑERÍAS SUSPENDIDAS, ESTRUCTURAS CIELORRASOS A LA VISTA, CONDUCTOS Y ELEMENTOS A LA VISTA

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Pasar plumero para evitar depósito de polvo y formación de telarañas como procedimiento previo a la limpieza de ambientes en general.	Libre de polvo.	Diaria.

	Quitado de roces de manos y manchas en general mediante trapos húmedos y sustancias químicas no abrasivas.	Seco, libre de polvo.	Quincenal.
--	--	-----------------------	------------

1.1.3.5. PUERTAS DE ACCESO

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Quitado de roces de manos y manchas en marcos y lavado total con sustancias químicas no abrasivas.	Seco, sin ralladuras ni aureolas ni marcas a la vista.	Diaria.

1.1.3.6. SUPERFICIES VIDRIADAS INTERIORES Y CARPINTERÍAS DE ACCESO

Comprende las superficies vidriadas interiores y carpintería interior y exterior correspondiente a los accesos de las distintas dependencias.

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Quitado de polvo con plumero y quitado de manchas visibles mediante lavado con sustancias químicas no abrasivas.	Seco, sin ralladuras, ni aureolas, ni marcas a la vista.	Diaria.
	Lavado total con sustancias químicas no abrasivas.	Seco, sin ralladuras, ni aureolas, ni marcas a la vista.	Semanal.

1.1.3.7. SUPERFICIES VIDRIADAS EXTERIORES

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Quitado de manchas y suciedad mediante la utilización de sustancias químicas apropiadas no agresivas para los vidrios, las carpinterías ni el elemento sellador existente. Enjuague adecuado con retiro total del limpiador utilizado, incluso del material que pudiese penetrar hasta el contramarco de la carpintería.	Seco, sin ralladuras, ni aureolas, ni marcas a la vista.	Semanal.

Corresponde al Expediente N° EX-2026-18588248-GDEBA-DPTAAARBA

1.1.3.8. FRISOS PINTADOS, CUADROS, OBJETOS DE ARTE Y MATERIAL SIMILAR

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Tratamiento con plumero o pinceles de cerdas suaves para retirar polvo o telarañas.	Libre de polvo.	Diaria.
Objetos especiales.	Tratamiento a determinar con el comitente, que sólo implique limpieza, quedando expresamente exceptuado cualquier tipo de restauración o renovación.		Bimestral.

Cualquier indicio de deterioro del propio objeto o de sus accesorios y elementos portantes, deberá ser comunicado inmediatamente a las autoridades del Comitente.

Igual criterio se aplicará cuando se advierta el traslado, ausencia o incorporación de nuevos elementos de este tipo en lugares determinados.

1.1.3.9. PLACAS DE IDENTIFICACIÓN, LETREROS, PICAPORTES MATAFUEGOS

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Repaso con trapo, franela suave y seca.	Libre de polvo.	Diaria.
Elementos metálicos, cromados, niquelados, bronceados, etc.	Tratamiento con productos limpiametales adecuados no abrasivos, biodegradables.	Libre de polvo, seco con brillo adecuado.	Semanal.

1.1.3.10. CORTINADOS GRUESOS Y LIVIANOS DE TELA O PLÁSTICO

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Repaso con trapo franela, plumero suave o cepillos de cerdas livianas.	Libre de adherencias superficiales.	Semanal.
	Limpieza con aspiradora industrial con cepillo suave.	Libre de polvos.	Mensual.
	Retiro, lavado y planchado de ser necesario, mediante proceso industrializado. No se admitirá limpieza en el lugar	Limpias, lisas y sin manchas.	Semestral

1.1.3.11. BAÑOS, COCINAS, ARTEFACTOS, AZULEJOS Y ACCESORIOS

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Limpieza a fondo de pisos, artefactos sanitarios, piletas y accesorios, con abundante agua, jabón, detergentes y secado con agregado de productos desodorizantes y perfumantes de ambientes con sustancias desinfectantes. Todos los productos serán no abrasivos y biodegradables.	Limpios e higienizados. Libres de olores y sustancias residuales.	Diaria.

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
	Independientemente de la limpieza habitual, y de corresponder, a media mañana y a media tarde los baños serán rociados con agua lavandina o líquido multifunción en concentración adecuada, particularmente los pisos aledaños a mingitorios en baños de caballeros. Esta tarea, en los baños destinados al público en general con uso intensivo o al sólo pedido del Comitente, se deberá realizar dos (2) veces a la mañana y dos (2) veces a la tarde.		
	Eliminación de manchas de óxido, limpieza profunda de azulejos, marcos, puertas y accesorios. Colocación de pastillas aromatizantes y desodorizantes e artefactos sanitarios.	Limpios e higienizados. Libres de olores y sustancias residuales.	Semanal.

1.1.3.12. DEPÓSITOS, PAPELES Y RESIDUOS

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Depósito de papeles y residuos.	Limpieza del depósito y reemplazo de las bolsas usadas por nueva. Colocar bolsas adecuadas que posibiliten la separación de residuos (verdes, negras- dimensiones s/ corresponda).	Limpio, seco y con bolsa nueva.	Diaria.

1.1.3.13. COMPUTADORAS Y MOBILIARIOS EN GENERAL

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Muebles, escritorios, sillas, armarios, mesas, computadoras, etc.	Limpieza mediante productos químicos desengrasantes no abrasivos, biodegradables, secado con franela suave.	Limpio, seco, libre de polvos y residuos.	Diaria.
	Lustrado de las superficies de madera con productos adecuados.		Semanal.

1.1.3.14. MOBILIARIO TAPIZADO

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios (sillones, sillas, etc.)	Mediante plumero y/o franela suave y seca. Aplicación de productos quitamanchas de ser necesario.	Libre de polvo superficial.	Diaria.

Corresponde al Expediente N° EX-2026-18588248-GDEBA-DPTAAARBA

1.1.3.15. CARPINTERÍA INTERIOR, PUERTAS Y ABERTURAS DE ACERO INOXIDABLE

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Varios.	Quitado de polvo con plumero y quitado de manchas visibles mediante lavado con sustancias químicas no abrasivas.	Superficies libres de polvos y otros residuos, secas, sin ralladuras, sin aureolas ni marcas a la vista.	Diaria.
	Retiro de todo tipo de adhesivos pegados en los mismos, limpieza y retiro de la totalidad del material adherente con solventes adecuados. Quitado de polvo con plumero y lavado total con sustancias químicas no abrasivas.		Semanal.

1.1.3.16. CAÑOS Y BOCAS DE DESAGÜES (SISTEMA DE PLUVIALES)

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Caños	Destapar caños pluviales en caso de ser necesario	Caño destapado	Semestral
Bocas de acceso (Pluviales)	Retirar todo elemento externo, como hojas, ramas, acumulación de tierra, etc., que obstruya el normal escurrimiento de las aguas en todas las bocas de acceso	Bocas de acceso limpias y vacías.	Bimestral (6 servicios en el transcurso del año)
Canaletas y embudos	1- Mantener libre de todo elemento externo, como hojas, ramas, acumulación de tierra, etc., que obstruya el normal escurrimiento de las aguas en todas las canaletas y caños de lluvia que desaguan la cubierta. 2- Quitar la suciedad hidrolavando la cavidad del desagüe y cepillar si fuera necesario, para sacar el verdín acumulado. Cabe aclarar que se podrá hacer uso de más de un servicio en el bimestre, según consideración del usuario, contemplando la época estival.	Libre de residuos y suciedad.	Bimestral (6 servicios en el transcurso del año)

1.1.3.17. TANQUE DE AGUA

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
Tanque de agua	1- Vaciar por completo el tanque. 2- Limpiar con cepillo de cerda y solución cuya concentración es, tres (3) centímetros cúbicos de	Tanque limpio y desinfectado.	Semestral A efectuarse en los meses de

TIPO	METODOLOGÍA	TERMINACIÓN	FRECUENCIA
	hipoclorito de sodio (agua lavandina concentración de 50 a 55 gramos de cloro activo por litro de agua), por cada litro de agua limpia para lograr una concentración final de 0,16 de cloro activo por cada litro de agua. 3- Proceder al llenado del mismo con la misma solución del punto anterior. 4- Abrir de una canilla por vez y dejar correr el agua hasta que se perciba el olor al hipoclorito de sodio. 5- Cerrar la canilla y dejar actuar la mezcla por el término de cuarenta y ocho horas (48 hs.) 6- Abrir las canillas hasta vaciar por completo el tanque. 7- Abrir el paso de agua del tanque y con las canillas abiertas dejar correr el agua por lo menos durante 24 minutos (a fin de enjuagar y retirar el exceso de hipoclorito de sodio de las mismas). 8- Cerrar las canillas y proceder al llenado del tanque para su normal funcionamiento. En aquellos casos en que los tanques de agua sean de uso compartido con otros organismos, se deberá realizar la limpieza, con excepción de aquellos en donde el administrador del inmueble presente objeciones, lo que se comprobará mediante la presentación de una nota firmada por dicho administrador.		junio y noviembre. En caso de resultar necesario realizar la tarea en otro mes, se tomará a cuenta de la próxima limpieza a efectuar.

1.1.3.18. TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

El Prestador deberá realizar todos aquellos trabajos, provisiones y servicios que, sin estar expresamente prescriptos en las presentes especificaciones técnicas, resulten necesarios a efectos de lograr el completo, correcto y óptimo cumplimiento de los trabajos encomendados, como así también la perfecta terminación de acuerdo a las reglas del buen arte. A modo de ejemplo se cita la ventilación de los distintos sectores (oficinas, depósitos, archivos y otros).

En los casos que resulte de aplicación la ejecución de trabajos de limpieza en altura, el prestador del servicio deberá contemplar el armado de andamios, silletas y todo elemento que facilite la ejecución de

Corresponde al Expediente N° EX-2026-18588248-GDEBA-DPTAAARBA

las tareas, y:

- El personal del prestador deberá contar con la habilitación correspondiente, los medios de seguridad y equipos necesarios para desarrollar las tareas específicas, según las normas aplicables en la materia. Asimismo, el personal afectado a la realización de tareas en silleta o con riesgo de caída libre de altura, deberán presentar certificado médico que los habilite para dicha función.
- El prestador deberá acompañar el aviso de inicio de las tareas presentado a la ART y el Plan de Prevención aprobado por la misma y rubricado por el profesional matriculado que lo represente, siendo por su exclusiva cuenta todos los gastos inherentes a su preparación y ejecución.

2. CUANTIFICACIÓN DEL SERVICIO REQUERIDO

2.1. ALCANCE

El servicio requerido comprende la limpieza de los tipos de superficies y elementos conforme la metodología de trabajo y frecuencias enunciadas en el Punto 1.1.3 del presente Anexo, en las dependencias enunciadas en Anexo – Dependencias, detalle de Superficies, Frecuencia y Personal, conforme a las dimensiones, cantidades y personal que allí se establece.

2.2. UTENSILLOS, EQUIPAMIENTO E INSUMOS A PROVEER POR EL PRESTADOR

El Prestador deberá incluir en su propuesta una descripción detallada, por renglón, de la cantidad y calidad (marca) de utensilios, equipamiento e insumos a proveer para el cumplimiento íntegro del servicio requerido, debiendo contener dicha descripción como mínimo, y de corresponder para el renglón, los siguientes elementos:

El Prestador deberá proveer como mínimo en cada dependencia adjudicada (teniendo en cuenta las características de cada una) los siguientes utensilios, equipamiento e insumos, los que serán de primera calidad:

2.2.1. UTENSILLOS Y EQUIPAMIENTO

UTENSILLOS Y EQUIPAMIENTO
Carro multifunción.
Máquina lustradora mecánica.
Máquina para lavado de alfombras.
Paño estático mechudo.

UTENSILLOS Y EQUIPAMIENTO
Escobillón de cerda.
Escoba.
Secador de pisos.
Balde.
Trapo de piso de algodón.
Trapo rejilla de algodón.
Aspiradora industrial.
Cepillo para lavado de alfombra.
Escobilla limpiavidrios.
Franela.
Cepillo de cerdas livianas.
Plumero de mango largo y corto.
Cañas para destapar pluviales (Tramo horizontal)
Espátula.
Escalera
Cortadora de Césped
Escobilla de Alambre
Sopapa para inodoro
Hidrolavadora

2.2.2. INSUMOS

INSUMOS (todos los insumos deberán ser de primera calidad)
Removedor de ceras.
Limpiador diario
Cera.
Detergente.
Agua lavandina.
Limpiador multifunción.
Desengrasante.
Limpiametales.
Pastillas desodorizantes
Desinfectante.
Desodorizante.
Jabón.
Bolsas de residuos

Corresponde al Expediente N° EX-2026-18588248-GDEBA-DPTAAARBA

2.3. PERSONAL

La cantidad de personal será la determinado en el Anexo – Dependencias, detalles de Superficies, Frecuencias y Personal.

2.4. DEPÓSITO

2.4.1. Durante la prestación del servicio, si el Comitente dispone de espacio suficiente podrá poner a disposición del Prestador un local adecuado en el edificio para ser afectado a la guarda de materiales, vestimenta de operarios, etc.

2.4.2. El material allí depositado será de exclusiva responsabilidad del Prestador, no pudiendo efectuar reclamo alguno por sustracciones, daños, etc. que el mismo pudiera sufrir.

2.5. INGRESO Y EGRESO A LAS AREAS DE TRABAJO

2.5.1. A los fines del cumplimiento de la prestación y cuando fuere necesario el ingreso y egreso a áreas de trabajo no objeto del presente servicio, el Prestador deberá convenirlo previamente con las autoridades del Comitente y atender estrictamente a las formas y modalidades que se le indique.

2.5.2. El Prestador responderá íntegramente por la limpieza de las zonas de tránsito y acceso a las áreas de trabajo y por cualquier daño, o inconveniente que pudiesen ocasionar sus empleados en cualquier lugar del edificio.

2.6. MATERIALES

2.6.1. El Prestador deberá proveer todos los materiales necesarios para el cumplimiento del servicio, debiendo previo a su utilización requerir la aprobación del Comitente.

2.6.2. De ser necesaria la instalación transitoria o permanente de cualquier elemento auxiliar para la prestación del servicio, la misma estará a exclusivo cargo del Prestador.

2.6.3. En caso de instalación de elementos auxiliares de carácter permanente, una vez finalizada la prestación, estos quedarán en propiedad del Comitente, sin que ello signifique el derecho del Prestador de reclamar pago o compensación alguna.

2.7. RESGUARDO DE ELEMENTOS

2.7.1. El Prestador será responsable del resguardo y cuidado de las herramientas, enceres y/o materiales a utilizar en la prestación, pudiendo a tal fin y a su exclusivo costo, proveer armarios con cerraduras de seguridad, contratar serenos, retirar los elementos una vez finalizada la jornada laboral

o concretar cualquier otra medida de seguridad que estime conveniente.

2.8. TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

2.8.1. El Prestador deberá proceder a realizar la totalidad de las tareas que sean necesarias para normalizar el estado final de las instalaciones afectadas por la ejecución de los presentes trabajos, de modo tal que no se evidencien diferencias entre las superficies tratadas y las que no lo fuesen.

2.8.2. Asimismo, deberá proceder a realizar toda tarea que fuese necesaria, aunque no haya sido estipulada expresamente en las presentes especificaciones y que fuese menester para lograr una perfecta terminación de los trabajos en cuestión.

2.8.3. Queda establecido que el Comitente no reconocerá pagos extraordinarios por la ejecución de los trabajos alcanzados por este servicio.