Especificaciones Técnicas

Acorde con la descripción del objeto del contrato a celebrar, la persona a contratar deberá contar con el equipo de trabajo y herramienta necesaria para ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo y deberá reportar igualmente las novedades de los siguientes equipos:

Rutina de Mantenimiento Mensual			
Ítem	**Equipo**	**Cantidad**	**Rutinas**
1	UMA	2	9
2	CONDENSADOR	3	9
3	MINISPLT CON SU RESPECTIVA CONDESADORA	8	9

- Los mantenimientos se realizarán entre lunes y viernes entre 7:00 am y 4:00 pm; para esto se organizará los equipos técnicos de mantenimiento con el objetivo de cumplir con estos tiempos.
- Para realizar los mantenimientos se deberá demarcar la zona correspondiente y cumplir las normas de seguridad industrial para el tipo de servicio.
- El contratista deberá garantizar la provisión oportuna de los equipos y repuestos, los cuales deberán ser cotizados previamente para su aprobación por la Personería. Los repuestos utilizados en la reparación deberán ser nuevos y originales, no se aceptan repuestos de segunda o re manufacturados.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

El mantenimiento preventivo está encaminado a conservar en óptimas condiciones los equipos de la entidad, dentro de las actividades a realizar se encuentran las siguientes:

Se deben realizar nueve (9) visitas de mantenimiento preventivo durante la vigencia del contrato. Para cada visita de mantenimiento preventivo, debe realizar las siguientes actividades:

- Realizar la limpieza interna y externa de los equipos, que consiste en:
- Inspección visual y verificación de la operación del equipo.
- Unidad Manejadora
- Limpieza interior y exterior de la unidad
- Limpieza, lavado o reemplazo de filtros de aire (según corresponda)
- Limpieza y peinado de serpentines
- Limpieza de bandejas de drenaje
- Limpieza del rotor del ventilador
- Lubricación en general (si es necesaria)
- Revisión del alineamiento del acople de los motores (si aplica)
- Revisión y ajuste tensión de correas (si aplica)
- Ajuste tornillos de ensamble
- Revisión de válvulas solenoides, verificación de su operación

- Revisión de motores eléctricos
- Revisión y ajuste de elementos eléctricos
- Limpieza de contactos eléctricos, bimetálicos de protección e iluminación de señalización.
- Toma de lecturas de voltaje y corriente de motores eléctricos
- Determinar temperaturas de entrada y salida del serpentín evaporador

A. Unidad Condensadora

- Limpieza interior y exterior de la unidad
- Limpieza del rotor del ventilador
- Limpieza de bandejas de drenaje
- Limpieza de serpentín
- Lavado y peine de serpentín (si es necesario)
- Lubricación en general (si es necesaria)
- Revisión del ajuste y estado de motores eléctricos
- Chequeo mirilla del líquido (si aplica)
- Revisión de válvulas de servicio, verificación de su operación
- Revisión y limpieza contactos y bimetálicos del interruptor y protección de motores eléctricos
- Determinar temperaturas de entrada y salida del aire de condensación
- Toma de lecturas de voltaje y corriente de motores eléctricos

B. Compresores

- Toma de lectura de voltaje y amperaje
- Limpieza exterior de los compresores y sus controles
- Revisión presión refrigerante (si es necesario)

C. Circuito de Refrigeración

- Inspección visual de la tubería para determinar su estado y aislamiento
- Revisión de las protecciones tales como Breaker, relevos, térmicos, termostatos, switch de flujo.
- Verificar las cargas del refrigerante de los aires acondicionados que se encuentren en su capacidad requerida y en caso de ser necesario cambiarlo para garantizar el correcto funcionamiento de los aires en referencia de este contrato.

D. Circuitos de control

- Verificar operación de calibración del termostato de operación
- Pruebas de disparo de alarma de todos los dispositivos de protección.
- Diagnóstico del estado de los equipos con las recomendaciones necesarias para el mantenimiento correctivo, si así se requiere, con el fin de que funcionen en condiciones óptimas.
- Levantamiento de la ficha técnica en el inventario inicial para cada equipo relacionado en el anexo técnico y aplicación de sellos de seguridad a cada equipo intervenido

MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS

El contratista informará a la supervisión las necesidades identificadas que se requieran para el óptimo funcionamiento de los aires acondicionados y que se encuentren por fuera de los mantenimientos preventivos.

Las actividades de mano de obra y los repuestos que se requieran deberán ser aprobados previamente por la supervisión antes de su ejecución efectiva.

El rubro del cual saldrán estos conceptos es de la “BOLSA PARA MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS”.