



EI MANTENIMIENTO EDILICIO COMO UNIDAD DE NEGOCIO

Desarrollo e implementación de una Empresa de Servicios
La experiencia de un caso Real

Facultad de Arquitectura
Universidad Abierta Interamericana

Alumno
Sergio Osvaldo Iannella
DNI
27089371

Tutor
Dra. Arq. VICENTA QUALLITO

INDICE

INTROCUCCION	Pag.4
DESARROLLO DEL PROYECTO	Pag.5
SISTEMA DE COMUNICACIÓN	Pag.6
DEFINICION DE PUESTOS DE TRABAJO	Pag.9
ORGANIZACIÓN DE LA CAMPAÑA DE BUSQUEDA Y ENTREVISTAS	Pag.11
DETERMINACION DE LA INFRAESTRUCTURA PARA LA GESTION	Pag.13
AREAS DE SERVICIO Y PARTICULARIDADES	Pag.14
DESARROLLO DE LA IMAGEN INSTITUCIONAL	Pag.18
SISTEMA DE CONTRATACION ASPECTO JURIDICO	Pag.24
RESULTADO ACTUAL	Pag.43
CONCLUSION	Pag.44
BIBLIOGRAFIA	Pag.45
INFORMACION ANEXA CASO REAL	Pag.46

Este trabajo pretende describir la experiencia en el desarrollo de la , determinación de pautas , definición de roles , análisis de costos , procesos , imagen institucional, por las que pasa un profesional a la hora de emprender , un plan de negocio para prestar servicios integrales de mantenimiento edilicio en este caso un Arquitecto , a lo largo de la descripción se enunciaran las distintas etapas que se fueron planteando como así también las problemáticas a las que se tuvieron que dar respuesta con el desarrollo de las ideas y tareas , utilizando como ejemplo , la experiencia real, y finalmente la conclusión con una descripción de las herramientas utilizadas para este emprendimiento , que fueron adquiridas a lo largo de la formación de arquitecto.

Mi experiencia ...

Todo comienza con el requerimiento de un cliente esporádico al que se le realizaban algunos trabajos de instalaciones y asesoramiento referente a instalaciones eléctricas y algunas de obra civil de menor cuantía, quien manifiesta la necesidad de convocar a una empresa de mantenimiento edilicio que cubra sus necesidades en las distintas dependencias que ellos contaban , ya que la experiencia con el personal propio no cubría las expectativas , Ante esta situación se comenzó a trabajar con la idea de armar un equipo de trabajo que pueda prestar servicio de mantenimiento y cubrir esa necesidad del cliente , por lo tanto se orientó la búsqueda de referentes que desarrollen la misma actividad o similar y se pudo encontrar como tales los siguientes:

NEXAR ARGENTINA SRL

YASISA SRL

LIMPIOLUX FACILITY SERVICE

GESTAM

Este último fue tomado como ejemplo en cuanto a su organización y esquema de trabajo, si bien es una empresa que trasciende las fronteras y está presente en toda la región como por ejemplo Uruguay, Brasil, Paraguay según lo expresado en su bio de LinkedIn, también remarcar que no solo prestan servicio de mantenimiento, sino que prestan servicio de vigilancia y limpieza.

De lo observado surgió que había que desarrollar un esquema de trabajo que permitiera utilizar los recursos en distintas cuentas para minimizar el costo y de esa manera hacerlo rentable, abriendo la necesidad de desarrollar un proyecto de empresa estableciendo distintos aspectos como son:

- Estructura Organizativa.
- Sistema de Comunicación.
- Definición de los distintos puestos de trabajo.
- Organización de Campaña de Búsqueda.
- Determinación de Infraestructura para la gestión.
- Desarrollo de una imagen Institucional.
- Sistema de Contratación.

DESCRIPCION DE LOS SERVICIOS

El servicio constará de brindar personal de mantenimiento que recorrerá en base a un programa de recorrido distintas sedes asignadas, en ellas deberá realizar los relevamientos necesarios para poder identificar las averías o elementos que no estén en correcto funcionamiento para planificar su reparación el alcance de las tareas serán definidos en profundidad oportunamente.

Resulta luego del análisis realizado basándose en empresas referentes que la estructura operativa debe contar con los siguientes elementos y se determina los canales de comunicación siguientes.

Estructura Operativa

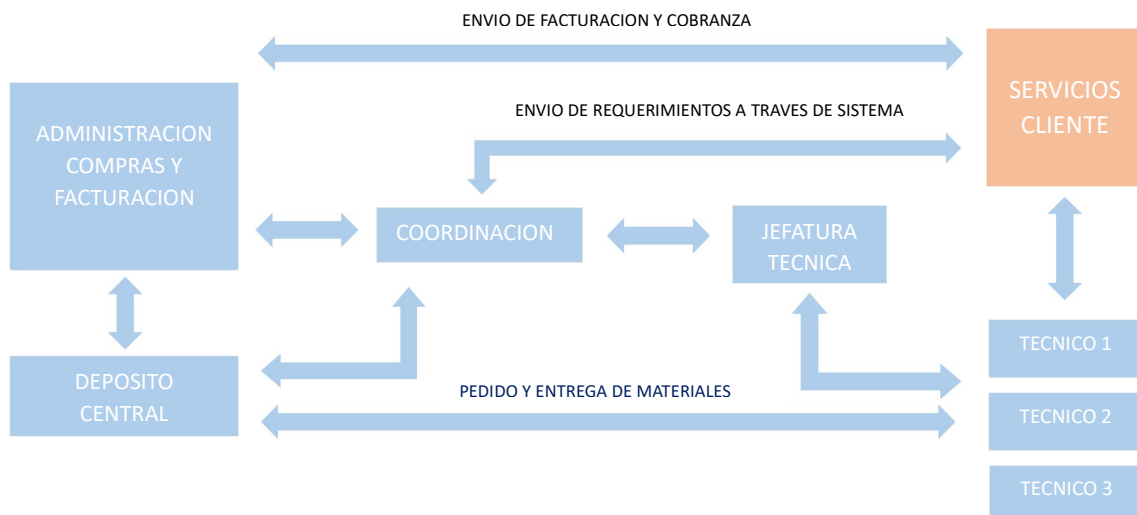


Figura 1. Esquema de la estructura organizativa. Elaboración propia

La Estructura organizativa y la forma de comunicación se dará de la manera indicada en el organigrama anterior, en él podemos ver cómo la estructura interna de administración, coordinación y depósito central asiste y suministra la información a jefatura técnica, y a técnicos según corresponda. También cuando el cliente genera requerimientos, la coordinación se los reasigna a jefatura técnica para que la misma asigne al técnico que crea conveniente y le de las indicaciones necesarias a la hora de hacer una reparación, el mismo podrá seguir el proceso de reparación hasta llegar su final, y luego aprobar o no la finalización del trabajo.

Este esquema de control y comunicación es el que le da calidad al servicio ya que, el problema a solucionar, no es solamente abordado por un personal de mantenimiento, sino que previamente es abordado por un supervisor que evalúa

la criticidad y la dificultad de la reparación y decide en consecuencia asignar a la persona mas calificada para la tarea , y durante el transcurso de dicha tarea va realizando el seguimiento de la misma hasta su finalización permitiendo corregir desvíos y malas praxis.

Sistema de Comunicación.

Ante la necesidad de implementar un sistema informático de gestión se comenzó la búsqueda de un soft que, por un lado, que cubra la necesidad de comunicar al cliente con la empresa, e informar a los técnicos de las necesidades de reparación y también que ellos puedan realizar el informe de reparación con imagen de esta e informe además acerca de los materiales consumidos.

Y por el otro lado, que cuente con la posibilidad de generar informes de gestión, por cliente, por sede, por tipo de avería entre otras cuestiones. También ver la productividad de los técnicos y así poder tener la trazabilidad del desarrollo de las tareas.

En el mercado se encontraron aplicaciones de gestión de mantenimiento, aunque orientadas al mantenimiento industrial y de máquinas industriales, por lo que se decidió buscar un asesor en el tema que dé respuesta a estas necesidades específicas.

Se contactó así a un licenciado en sistemas con quien luego de mantener una entrevista y de entregarle un listado de necesidades ofreció el tipo de contratación más conveniente para desarrollar el proyecto de programación e implementación, también sugirió que el sistema tenía que ser desarrollado en una plataforma web.



Figura 2. Esquema Conceptual de la comunicación establecida en la aplicación. Elaboración propia.

Siannella

TICKETS AGENDA USUARIOS OPERACION INFORMACION SALIR

TICKET PEDIDOS SEDES

PENDIENTES 169 EJECUCION 86 FIN 17 RELEVADO 5

Buscador

ID	REQUERIMIENTO	OPERACION	FECHA	
4172	VISTA - GENERAL SANTO DOMINGO	Hidalgo - Caseros	13/11/2023 01:48	PENDIENTE
4173	HUMEDADES Y FILTRACIONES - PROVENIENTE DE AZOTEA SIN ARTICULO	Hidalgo - Vicente Lopez II ID: E1008	13/11/2023 12:00	PENDIENTE
4174	CIVIL - GENERAL SIN ARTICULO	Hidalgo - Vicente Lopez II ID: E1081	13/11/2023 12:00	PENDIENTE
4181	CARTELERIA - GENERAL MOBILIZADO	Rossi - Castex 3293 ID: E1006	13/11/2023 12:00	PENDIENTE
4183	PUERTAS - GENERAL SANTO DOMINGO	Hidalgo - Caseros ID: E1084	13/11/2023 12:00	PENDIENTE
4187	CRM CRM MOBILIZADO	Hidalgo - Ruzingo ID: E1087	13/11/2023 12:00	PENDIENTE
4188	CRM CRM MOBILIZADO	Hidalgo - Ruzingo ID: E1088	13/11/2023 12:00	PENDIENTE
4136	PINTURA - RETOQUES MOBILIZADO	Rossi - Arenales 2777	11/11/2023 02:28	PENDIENTE
4115	ELECTRICA - ILUMINACION CAMBIO LUMINA MOBILIZADO	Rossi - Arenales 2751	10/11/2023 11:10	PENDIENTE
4122	CRM CRM CAMPOS	Rossi - Esmeralda 141 ID: E1083	10/11/2023 12:00	PENDIENTE

Figura 3. imagen de la aplicación ya funcionando desde el modulo administrador. Elaboración propia.

TICKET: 4163

USUARIO: LCONFI (Hidalgo - Caseros)

ingrese respuesta

Requerimiento:
CERRADURA ELECTRONICA

• 13/11/2023 10:28:00
Buenos días, Tanto el sabado como el día de hoy nos costo poder ingresar porque la cerradura electronica no toma los correctamente los numeros que se ingresan. Por favor, venir a revisar. ES URGENTE!!!!!! Gracias.

• 13/11/2023 01:44:00
Revisamos la cerradura electrónica la probamos y probamos todos los códigos de la sede funcionando perfecto, si la falla vuelve aparecer se perdida para el reemplazo de la misma.

SIN ARTICULOS AGREGADOS

FOTO

ARTICULOS

PASAR A EJECUCION

Figura 4. Imagen de un ticket generado, en el se puede observar el requerimiento, el lugar donde se produce, quien lo genera, y las respuestas con fecha y hora del técnico. Fuente propia.

ARTICULOS CONSUMIDOS					
+ NUEVO LISTA Exportar a Excel Buscar:					
TICKET	ARTICULO	UNI	FECHA	OPERACION	
1	\$ 1789	PINTURA SINTETICO / ROSSI	2	31/08/2023	ROSSI - DARDO ROCHA NROBLEDO
2	\$ 3028	Tapa cantos x 1 metro	1	28/09/2023	ROSSI - ARENALES 2777 APUTZIC
3	\$ 2738	Corredera de cajón 45 CM	3	28/09/2023	ROSSI - ARENALES 2777 APUTZIC
4	\$ 2743	sellador de silicona	1	28/09/2023	ROSSI - BLANCO ENCALADA 2557 NROBLEDO
5	\$ 3523	Cerradura cajón	1	19/10/2023	ROSSI - ESMERALDA 141 DGONZALEZ
6	\$ 3524	Cerradura cajón	2	19/10/2023	ROSSI - ESMERALDA 141 DGONZALEZ
7	\$ 3547	ENDUIDO 1KG	2	19/10/2023	HIDALGO - VILLA BALLESTER SSANTOGIACOMO
8	\$ 3547	LIJAS X1	1	19/10/2023	HIDALGO - VILLA BALLESTER SSANTOGIACOMO
9	\$ 3547	PINTURA LATEX / HIDALGO	1	19/10/2023	HIDALGO - VILLA BALLESTER SSANTOGIACOMO
10	\$ 3547	PINTURA LATEX / HIDALGO	1	19/10/2023	HIDALGO - VILLA BALLESTER SSANTOGIACOMO

Figura 5. Imagen del listado que se genera con los artículos consumidos provistos por la empresa, describiendo artículo, unidad, fecha utilizada, nro. ticket, operación. Fuente propia.

Esto permite que una vez cada 15 días se haga el corte y se facture el recupero de gasto detallándole al cliente con toda la info necesaria para que el cliente pueda corroborar y generar el pago.

Para garantizar el funcionamiento se dotará a cada técnico con un equipo smartphone de última generación y datos disponibles para poder loggarse con su usuario y poder utilizarlo con comodidad.

Técnico.

Tiene que ser capaz de poder resolver, reparar, identificar problemas y cuestiones que tengan que ver con instalaciones eléctricas, sanitarias, pintura, pequeñas averías en muebles, puertas, cerraduras y pequeñas reparaciones de albañilería.

Debe contar con actitud al trabajo en equipo y compromiso, orientado a los objetivos y organizado.

Perfiles preferidos: Técnico Electromecánico, Técnico Electricista

Jefe de Técnicos.

Controlar el cumplimiento de los indicadores, normas y políticas establecidos para el área a nivel nacional y sugerir mejoras a los procesos y procedimientos establecidos. Supervisar el desempeño del personal a su cargo e intervenir en problemas de mayor envergadura que requieran mayores conocimientos.

Coordinador.

El rol del coordinador puede ser entendido como aquella función que dentro del grupo se encarga del encuadre, incentiva las relaciones y la producción grupales, identifica y busca estrategias para superar los obstáculos o las trabas que se presentan al interior o durante la dinámica grupal, facilitando la tarea.

Encargado de Depósito.

Se ocupa del Control de entradas y salidas de mercaderías, lleva estricto control del inventario de los elementos a su cargo, herramientas, enceres y consumibles, realiza pedidos a administración para reposición.

Administración.

Emite facturación a los clientes, lleva el control de cobranza y cuenta corriente mensual. Concilia cuentas corrientes proveedores y prepara pagos, realiza pedidos de compra, caja diaria y el control del cash flow emitido por gerencia, control de ausentismo y liquidación de los sueldos.

Gerencia Técnica.

Establece prioridades y realiza el seguimiento del cliente, como así también aporta conocimientos técnicos de ser necesario a la hora de encarar un problema de índole técnica, presupuesta servicios, hace respetar las normas de ejecución en los procesos y de seguridad higiene

Gerencia Administrativa.

Sus funciones son Planificar, organizar, dirigir y controlar la Gestión de los Recursos Humanos, Logísticos, Contables, Activos Fijos y de Finanzas; y brindar apoyo administrativo que requiera la empresa.

ORGANIZACIÓN DE LA CAMPAÑA DE BUSQUEDA

Para la búsqueda laboral se optó por las redes sociales ya que por consejo información obtenida de especialistas en contratación de personal, las metodologías más utilizadas son llamados a través de portales como son Zona Jobs, LinkedIn, Computrajo, entre otros. Debido éstos al alto costo, no se los consideró dentro de los costos programados. Otra opción posible fue publicar pequeños avisos o historias en Instagram en un portal que se dedica a publicar búsquedas de personal, llamado Empleos Argentina. El portal cuenta con más de 30 mil seguidores y en constante asenso. Esta opción fue mucho más económica, y permitió generar un posteo y el diseño del flyer.



Aquí se puede observar los flyer utilizados en la búsqueda. Para la de los técnicos se realizaron cinco exitosas convocatorias.

Las entrevistas se programaron en las oficinas propias considerando algunas cuestiones indicadas en el libro: *"Selección de Personal Guía Práctica para Directivos y Mandos de las Empresas"* de MA José Nevot López (página 44 año 1999), a saber:

- A. Delimitación clara de las características del puesto.
- B. Delimitación precisa de los requisitos que debe cumplir el candidato.
- C. Objetividad a la hora de evaluar los datos puntuales de los candidatos.

Para las entrevistas y según lo recomendado en el libro citado, se consideró igual tiempo de entrevista para todos los postulantes y se

realizó un pequeño cuestionario oral para determinar sus reacciones y capacidades resolutorias frente a un problema presentado, además de la acreditación formal de sus conocimientos específicos. Entendiendo que no solo se está contratando una persona que va a realizar una tarea específica, sino que también va a estar interactuando en un sistema donde hay distintos interlocutores y personas que estarán en contacto directo, es que, el aspecto humano y social también fue considerado. La capacidad de empatizar con el otro es un valor fundamental.

Cuestionario utilizado. Tiempo destinado a la entrevista 20 minutos.

- A. ¿Te gusta tu trabajo?
- B. ¿En qué área sentís que te desempeñas mejor?
- C. ¿Si tuvieras la opción de hacer un curso de actualización o capacitación que área te gustaría especializarte?
- D. ¿Qué te produce la palabra compromiso?
- E. ¿Te aburrís Fácilmente?
- F. ¿Contame de vos que pasatiempos tenes?

Luego se realizan los correspondientes estudios preocupaciones y psicotécnicos, que pondrán en evidencia características de personalidad que puedan afectar a las relaciones con el personal.

Cuando Hablamos de Mantenimiento debo distinguir las distintas características.

Entendiendo el mantenimiento de edificios

En primer lugar, para abordar el mantenimiento de edificios, es esencial entender su definición y los tipos de mantenimiento existentes.

El mantenimiento de edificios se puede definir como el conjunto de actividades destinadas a conservar en buen estado y funcionamiento las instalaciones y los equipos de un edificio.

Existen tres tipos principales de mantenimiento que debemos considerar:

Mantenimiento Preventivo

Este es el que se lleva a cabo regularmente, independientemente de si hay o no problemas evidentes. El objetivo del mantenimiento preventivo es prevenir problemas antes de que ocurran. Es similar a cuando te haces chequeos médicos regulares, aunque no estés enfermo.

Mantenimiento Correctivo

El mantenimiento correctivo se realiza después de que un problema ha ocurrido. Su objetivo es corregir los fallos y restaurar el edificio o sus componentes a un estado de funcionamiento óptimo.

Mantenimiento Predictivo

El mantenimiento predictivo se basa en la monitorización de los sistemas del edificio para detectar posibles problemas antes de que se produzcan, utilizando para ello diferentes técnicas, como el análisis de vibraciones, la termografía o el análisis de aceites.

En un futuro no muy lejano con la presencia de la inteligencia artificial y la domótica, los edificios inteligentes automáticamente determinaran desde un panel de control los indicadores de averías y avisaran de las posibles fallas para ser reparadas.

Por supuesto que esto varía según el tipo de edificio y las características constructivas y tecnologías utilizadas, es importante entender esto y el profesional al frente del gerenciamiento del mantenimiento debe configurar las estrategias en función de las realidades edilicias.

Áreas en las cuales la empresa deberá prestar el servicio de mantenimiento:

INSTALACIONES ELECTRICAS

TABLEROS GENERALES Y SECCIONALES.

Se realiza un diagnóstico de tablero general y seccionales si los hubiere, corroborando sus consumos y la correcta relación entre conductor y llave de corte termomagnética, como así también presencia de protector diferencial, realizando el ajuste de los contactos en tableros periódicamente para evitar falsos contactos. (protege vida).

ILUMINACION COMUN Y DE EMERGENCIA.

Como en el caso anterior se realiza el relevamiento completo de la planta de iluminación (interior, exterior y fachada), identificando aquella que se encuentre averiada, de esa manera informando al cliente de las necesidades de materiales y repuestos para coordinar cambios y reposiciones.

MANDOS DE ACCIONAMIENTO MANUAL Y SENSORES DE MOVIMIENTO Y TOMAS.

Se identifican los puntos de accionamiento que se encuentren averiado, fotoceldas que no detecten el movimiento, bocas de toma que no se encuentren correctamente instaladas, entre otras.

INSTALACION SANITARIA.

DESAGUE CLOACAL.

Se verifica:

a.- El correcto funcionamiento de los artefactos sanitarios, inodoro, depósito, lavatorio etc. No deben presentar pérdidas, para el caso de los artefactos que tienen mecanismo interno como son los depósitos de inodoro o válvulas tecla.

b.- Obstrucciones de conductos cloacales y pluviales. Ante un requerimiento por obstrucción, el personal realizará una desobstrucción con herramienta manual, en el caso que la obstrucción sea mayor y no resulte por las vías manuales, se adiciona el costo por la realización de la destapacion mecánica de la cañería.

DESAGUES PLUVIALES

Se verifica el correcto funcionamiento de las instalaciones, constatando que no haya pérdidas en las uniones a la vista, y el correcto funcionamiento de las cámaras de acceso, como así los tramos horizontales hasta llegar

al cordón cuneta en caso de ser necesaria una destapación se contempla el pase de cinta manual, si la misma no llegara a ser efectiva, la empresa realizara la destapación mecánica con máquina.

INSTALACION DE AGUA FRIA Y CALIENTE

Se verifica el correcto funcionamiento de la instalación y sus elementos constitutivos como son griferías, canillas, tanques de agua, termotanques, flexibles de conexión. etc.

Para el caso de las instalaciones que se encuentren presurizadas, en la vista se realiza una inspección ocular de la bomba verificando que sus sellos no tengan pérdidas, y que sus automatismos funcionen correctamente, en el caso que se observe una falla o mal funcionamiento se dará aviso a la intendencia para que provea un backup para el reemplazo del mismo y luego dejar a disposición en oficina de intendencia para que sea reparada por el especialista.

En el caso de los termotanques, se verifica su correcta estanqueidad, fijación y funcionamiento, en caso de que se observe indicios de mal funcionamiento o comienzos del deterioro, se procederá a desconectarlo del servicio y solicitar uno nuevo a intendencia, para su reemplazo.

OBRAS CIVILES.

Se realiza además en:

CUBIERTAS PLANAS

Sellado de juntas de dilatación y Limpieza de canaletas donde pueda acumularse basura u hojas que impidan el correcto desagote del agua de lluvia, todo trabajo que ayude a mantener la salud de la cubierta.

CUBIERTAS INCLINADA.

Limpieza de Canaletas de desagote y sumideros, impidiendo la acumulación de hojas y basura.

PARAMENTOS EXTERIORES

Realización de la inspección ocular e informe a intendencia de cualquier anomalía que presente la fachada.

Para el caso de fachadas exteriores, identificación de elementos salientes y sus fijaciones evitando posibles desprendimientos.

PISOS INTERIORES Y EXTERIORES

Realización de pequeñas reparaciones como son recolocación de una pieza de piso que se haya desprendido, evitando así un posible accidente de quien transita.

HERRERIA METALICA

Realización de la inspección de la fijación de barandas pasamanos en escaleras, rampas, en el caso que se observe alguna en mala situación se realiza la mejora de la fijación.

CARPINTERIA DE MADERA

Funcionamiento de puertas verificando bisagras, picaportes y todo herraje que se encuentre colocado como así también el correcto funcionamiento de su cierrapuertas si lo tuviera.

APLIQUES EN GENERAL

Funcionamiento y su correcta fijación para el caso de percheros, cuadros, dispenses en general o todo elemento que se encuentre fijado o colgado de los paramentos.

ZOCALOS Y GUARDA SILLAS

Verificación de la correcta fijación de los apliques zócalos y guarda sillan,

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

Reparación de apoyabrazos, cambio de pistón de sillón, cambio de ruedas, ajuste de tornillería de escritorios o muebles de melamina, cambios de bisagras que se encuentren defectuosas, reemplazo de herrajes, tiradores etc.

ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA LA PRESTACION DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO.

Comenzaremos describiendo, los pasos operativos del servicio, es decir como nuestro personal realizaría la tarea de diagnóstico, e informe para la posterior programación de reparación o correcciones.

VISITA DEL OPERARIO A LA SUCURSAL

Identificación de los distintos puntos enumerados en el apartado anterior. Corrección o reparación de los puntos que se puedan realizar en la visita. Desarrollo de informe con novedades y necesidades para realizar las reparaciones pendientes o que requieran programación

INFORME AL CLIENTE DE LA VISITA.

Se realizará a través de nuestro sistema de ticket un informe de la visita donde se enumeran las tareas realizadas, se describen los puntos por solucionarse con un listado de necesidades y se realizan fotos para el debido acuse de recibo.

COORDINACION DE CRONOGRAMA

El coordinador consensuara con el cliente un cronograma de realización de tareas, involucrando la provisión de los elementos, para que el día que se organiza tenga los elementos en sucursal y pueda completar las tareas.

PROVISION DE CONSUMIBLES Y REPUESTOS

La provisión de los repuestos y elementos consumibles estarán a cargo del cliente, y su presencia en la sucursal será previamente coordinada, en caso de no poder proveerlo o la urgencia así lo demande Cosaca S.A se ocupará de proveerlo y pasara el costo por separado.

MAGNITUD DE LAS TAREAS E INCUMBENCIAS.

Las tareas que se encuentran comprendidas ya fueron definidas en el apartado anterior, se destaca que son solo tareas de mantenimiento y reparación, toda tarea que exceda los límites en lo antes descrito se cotizara por separado, teniendo en cuenta que son acciones preventivas y de corrección.

MODALIDAD DE COMUNICACIÓN.

COSACA S.A cuenta con su propio sistema informático de comunicación, que una vez implementado el servicio, el cliente, informará la nómina de personal que desea que se le asigne un usuario para poder solicitar reparaciones y establecer comunicación a través del sistema.

Estos ítems anteriormente descriptos permiten definir con exactitud el campo de trabajo y le dan el perfil al personal , es decir permite identificar el tipo de formación y expertis de los técnicos como así también de sus supervisores.

Surge la necesidad de desarrollar una imagen institucional, enfocándose en los conceptos de darle carácter y comunicación, para lograr la síntesis en la percepción de quienes rodean.

Esta necesidad se vuelve muy importante ya que es la primera cuestión que surge al presentarse como una empresa. sin perder las cuestiones de fondo que son las que en definitiva le dan valor, pero viendo la empresa como una organización institucional, con un fin determinado, es importante la comunicación visual, y la identificación a través de elementos iconográficos , que terminan sintetizando , la marca y el fin determinado.

En una Institución, todo comunica. Cada manifestación de una corporación sea de carácter conductual o comunicativo, es considerada como un elemento de información para los usuarios y potenciales receptores. Justo Villafañe hace referencia a la Imagen institucional refiriéndose a ella como "la imagen es el resultado de percepciones de carácter más superficiales sobre un objeto". (SANCHEZ HERRERA, 2013, pág. 98)

Una buena Imagen institucional nos diferencia de las organizaciones competidoras a través de la creación de un valor diferencial, lo cual no va a implicar que nos elijan ni el éxito de nuestras campañas, ya que será a través de nuestro trabajo, esfuerzo y valía cuando nos deben considerar como una opción válida ante el resto de los competidores. Una buena Imagen lo que va a hacer es abrirnos puertas apoyándonos en la aportación de ese valor diferencial, donde ofreceremos soluciones y beneficios tan valiosos que nos harán minimizar al resto de organizaciones.

El logo de una empresa es el principal elemento de la **identidad corporativa**. Debe **reflejar los valores y propósitos de la empresa** de una forma sencilla y efectiva. Por ello, es esencial que se elija correctamente.

Debe ser Memorable

El principal objetivo de un buen logotipo es ser recordado por aquellos que lo vean. Si su imagen se fija en tu mente, funciona. Para que esto suceda, uno de los lemas del diseño gráfico es "**menos es más**" y cuanto más sencillo sea, más fácil será de recordar y, por tanto, más se acercará a cumplir con su objetivo. En este sentido, es recomendable (además de estar muy de actualidad) utilizar lo que se llama "**flat design**" o **diseño**

plano, es decir, evitar elementos que recarguen la imagen como son las texturas, degradados, biselados o efectos de volumen. Es especialmente interesante de cara a su legibilidad en dispositivos de menor tamaño.

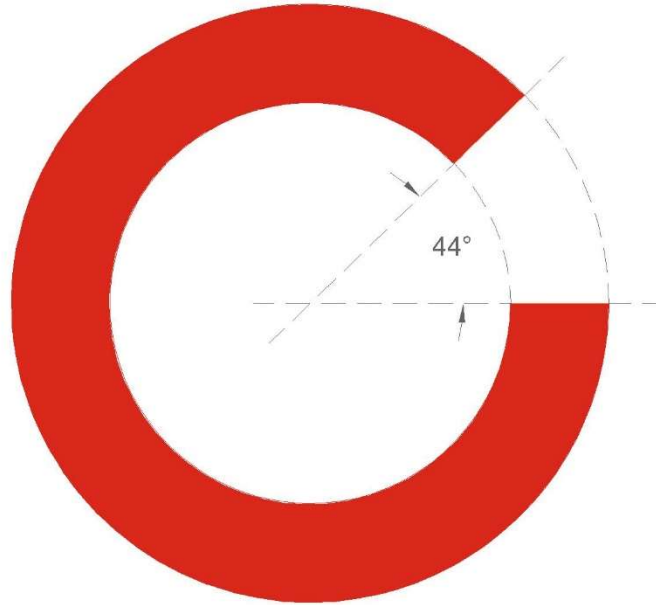
Importancia del Color

La elección del color de un logotipo es fundamental, tanto que algunas marcas son reconocidas precisamente por este elemento. Empresas como Tiffany, Coca Cola o Ferrari tienen colores tan reconocibles que tienen patentados sus Pantones. Para su elección podemos basarnos en teorías sobre el **significado de los colores** o aquello que transmite cada uno de ellos. Sin embargo, también podemos hacerlo según tendencias (sabiendo que esto implica una caducidad más temprana) o en base a los colores de la competencia. No obstante, lo mejor es que se decida en base a aquello que queramos transmitir y así reforzar **el mensaje de la marca**.

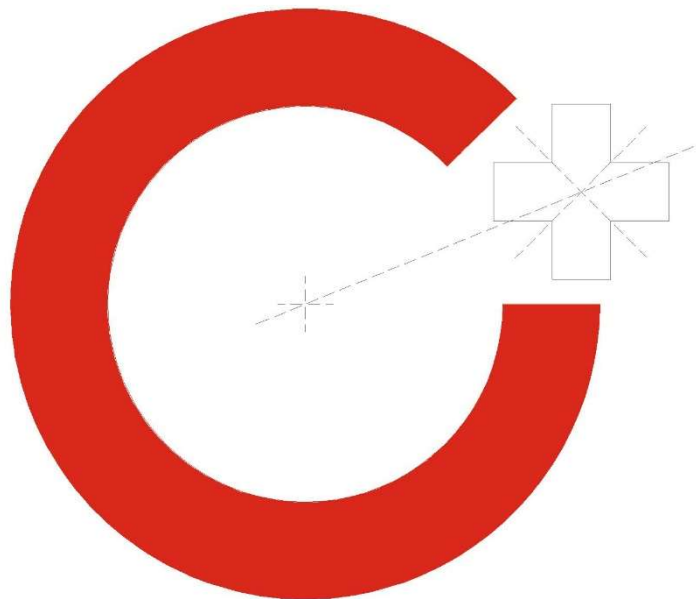
En este punto se decidió utilizar el color rojo como distintivo para la identificación de la marca porque es una de las mejores maneras de atraer de forma natural la atención de los consumidores. El ojo humano es muy sensible a esta tonalidad y, en consecuencia, se siente atraído de forma natural por ella, además por su significado, ya que es símbolo de pasión y entusiasmo, y da sensación de juventud, fueron indicadores preponderantes a la hora de tomar la decisión de elegirlo como color principal.



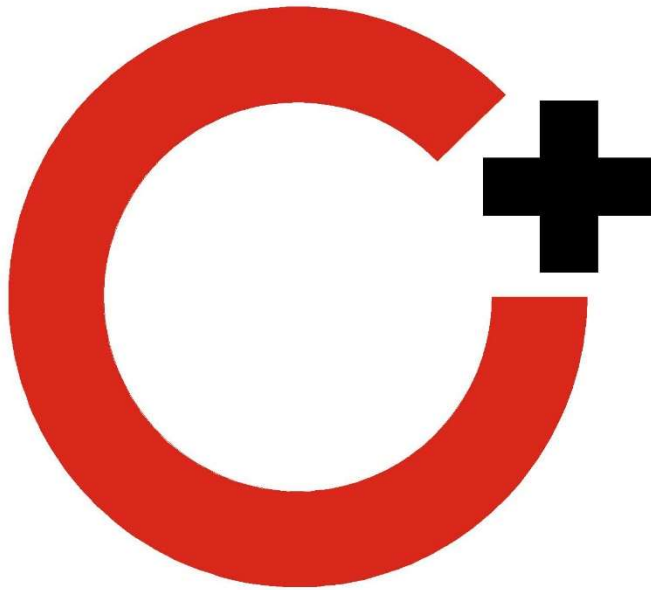
Teniendo definido el color se comenzó a realizar el diseño del logo, el nombre con el que se partió fue COSACA S.A, por lo que se decidió tomar la letra “C” como elemento para desarrollar el logo.



Se trabajo en la composición de la letra C partiendo de dos cirulos concéntricos un mas chico que el otro, interceptándolo por dos rectas que parten desde el centro una a 180° y la otra a 44° de la primera, el segmento resultante se sustrajo y de esa manera le da vida a la letra C.



Se prosiguió con la adición de otro elemento significativo, como es el signo más, que pretende sintetizar la voluntad de siempre asumir mayores desafíos y compromiso con el cliente.



Resultando el logo definitivo y distintivo de la marca, que se aplicara en la papelería comercial y la gráfica vehicular como así también en los uniformes de trabajo.

El uniforme de Trabajo

Los uniformes deben ser los mejores amigos de la comodidad y seguridad. De nada sirve trabajar sin garantías de seguridad y protección para los empleados. Al aumentar los riesgos en el trabajo, mayores pérdidas de dinero y empleados lastimados, también desde el punto de vista de la imagen corporativa, es altamente importante la elección de una indumentaria, que sintetice los valores y comunique sobriedad y seriedad, por otro lado en este aspecto también la elección del color es altamente importante ya que , se definirá la identificación de la empresa para que sea fácilmente reconocible .

Como la tarea a desarrollar tiene que ver con Trabajos manuales y en muchos casos hay que Realizar trabajo físico es importante que la Indumentaria sea resistente y cómoda, por lo Que se opto por un uniforme de chomba de Algodón Gris y logo Grabado y pantalón azul Cargo de tela anti-desgarro , por supuesto Como calzado zapatos de seguridad y faja Lumbar para cuando tengan que levantar Elementos pesados y respetando las Exigencias de seguridad



Unidades móviles

Para desempeñar la tarea era de vital importancia contar con unidades móviles, capaces no solo de transportar al empleado de un punto a otro sino también que cuenten con los requerimientos necesarios para transportar todos los elementos / herramientas de trabajo para satisfacer cualquier necesidad, como así también los repuestos y consumibles que se necesitan para evitar pérdidas de tiempo a la hora de realizar una reparación.

Como también sabemos es muy importante a la hora de elegir un vehículo que tenga que responder a estas características, el consumo y la dureza del mismo, ya que, hay que tener en cuenta que un vehículo de este tipo presta servicio ininterrumpidamente, por lo cual su fiabilidad y durabilidad tienen que ser alta, sin perder de vista el mantenimiento preventivo de los mismos.

Se optó por adoptar la implementación de vehículos del tipo denominados como utilitarios, en primer lugar, por su tamaño, que no es excesivamente grande y es acorde a la capacidad necesaria para el transporte de herramientas y consumibles, sin perder maniobrabilidad, teniendo en cuenta que su uso será destinado en la ciudad.



Como se puede observar en la imagen se decidió realizar la fabricación de una serie de estanterías diseñadas, para albergar los distintos elementos, que se transportan habitualmente, para aumentar su capacidad de transporte y a la vez conservar el orden y la calidad de los elementos transportados, (este tema también es importante desde el punto de vista de la imagen ya que, se da la imagen de solides, en la tarea, porque hasta en el vehículo esta dimensionado para el uso específico.

Vista exterior (Identificación de la Marca en el vehículo utilizando la grafica institucional .



Se opto por darle preponderancia al color institucional en una banda que contiene el logo y textos significativos .

A la hora de celebrar un acuerdo entre dos partes como son el prestador de servicios y el cliente, se establecen las características del servicio a prestar y sus alcances como así también, las reglas de comunicación, penalidades por incumplimiento, formas de pago, montos de contratación, tiempos de durabilidad, pautas de ajuste etc. Ni mas ni menos que las pautas para una sana relación comercial entre ambos roles son aquellos derechos y obligaciones a los que ambos se comprometen a cumplir.

En este punto, el aspecto legal es muy importante, ya que la responsabilidades, que asume una empresa para con el cliente, involucran también las responsabilidades que asume con el empleado, debiendo velar por respetar todas las normas vigentes, para evitar posibles reclamos haciendo solidario al cliente. Por ello es altamente importante que contar con la asesoría de un Abogado, como así también de un Contador, para nutrirse de los aspectos no conocidos.

De esto se expone dos modelos de contrato tipo que se suelen utilizar a la hora de contratar un servicio.

SISTEMA DE CONTRATACIÓN POR ABONO MENSUAL.

Buenos Aires, ...de 2023.-

Señores:

.....

.....

Ciudad de Buenos Aires

Presente

Ref:- Oferta de Provisión de servicios.-

Me dirijo a, C.U.I.T Nro. (en adelante, el "LABORATORIO") en mi carácter de apoderado de **COSACA S.A.** CUIT Nro. 30-71569298-4, con domicilio en Avda. Rivadavia 3866 Piso 2 de esta Ciudad de Buenos Aires, (en adelante el "PROVEEDOR"), a efectos de hacerles llegar la siguiente oferta para la prestación del servicio de mantenimiento preventivo de algunas sedes del(la "Oferta").

Adjunto al presente encontrarán, identificada como Anexo A, los términos y condiciones de la Oferta que elevamos para su consideración.

La presente Oferta, será considerada irrevocablemente aceptada por ustedes si, dentro de dos (2) días hábiles envía carta de aceptación suscripta por persona con facultad suficiente para representar al LABORATORIO a la casilla de correo electrónico gerencia.cosaca@gmail.com.

Vencido el plazo de Aceptación sin que hubiese tenido lugar la Aceptación de la Oferta, la Oferta quedará extinguida de pleno derecho, en forma automática, y sin efecto alguno para las Partes.

Por el contrario, en caso de producirse en debido tiempo y forma la eventual Aceptación de la Oferta por el LABORATORIO, se configurará el respectivo vínculo contractual (en adelante, el "Contrato"), que se regirá por los términos y condiciones que se detallan en el Anexo A – Acuerdo de prestación del Servicio y sus anexos (i) Anexo I- Propuesta Comercial del Servicio de Mantenimiento Preventivo; y, (ii) Anexo II- Política de Multas Punitivas.

Esta Oferta se regirá por, e interpretará de acuerdo con, las leyes de la República Argentina, y cualquier conflicto originado en su interpretación y/o cumplimiento deberá resolverse conforme a lo previsto en la cláusula vigésima quinta del Anexo A.

A la espera de una respuesta favorable de su parte a esta oferta, aprovecho la oportunidad para saludarlos muy atentamente.

ANEXO A

Acuerdo de Prestación de Servicios

Por un lado, **COSACA S.A.** CUIT Nro. 30-71569298-4, con domicilio en Avda. Rivadavia 3866 Piso 2, Ciudad de Buenos Aires, en adelante, el "PROVEEDOR") y,

Por el otro, -----, C.U.I.T Nro. -----, con domicilio -----, Ciudad de Buenos Aires (en adelante, "LABORATORIO" y, en conjunto con el PROVEEDOR, las "Partes"):

CONSIDERANDO

Que, el PROVEEDOR es una empresa privada, cuya actividad principal es la prestación de servicios de Mantenimiento Preventivo a otras empresas, instituciones o personas físicas que requieran de los mismos. Asimismo, el PROVEEDOR declara y garantiza que cuenta con todas las habilitaciones y da cumplimiento con las reglamentaciones exigidas por la legislación aplicable a la prestación del servicio de mantenimiento preventivo.

Que el LABORATORIO requiere los servicios del PROVEEDOR en las sedes descriptas en el "Anexo I- Propuesta Comercial del Servicio de Mantenimiento" que forma parte del presente acuerdo, en adelante denominadas las SEDES.

Que, en caso de ser aceptada la Oferta, se sujetará a los siguientes términos y condiciones que resultarán aplicables entre las Partes (el "Acuerdo"):

1. OBJETO:

1.1. El PROVEEDOR se obliga a efectuar el servicio de mantenimiento preventivo según corresponda de las SEDES de acuerdo con la propuesta comercial de servicio de mantenimiento preventivo con fecha 31 de agosto de 2023, incluida en el Anexo I del presente Acuerdo (el "Servicio").

1.2. Las PARTES acuerdan El LABORATORIO, podrá solicitar el SERVICIO en otro Establecimiento y/o Inmueble perteneciente a los miembros Directorio del LABORATORIO. En casos que no revistan urgencia LABORATORIO procederá a solicitar el servicio y su correspondiente presupuesto mediante los canales de comunicación denunciados. Los casos que revistan urgencia el PROVEEDOR realizará la cotización luego de prestar el SERVICIO.

2. TAREAS A DESEMPEÑAR EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

2.1. El PROVEEDOR deberá realizar todas las tareas que forman parte del Servicio según se describe y detalla en el "Anexo I- Propuesta Comercial del Servicio de Mantenimiento Preventivo", estando obligado a contar, para la prestación del Servicio con todas las habilitaciones y a dar cumplimiento con las reglamentaciones exigidas por la legislación aplicable a la prestación del servicio de mantenimiento preventivo según corresponda.

2.2. El PROVEEDOR declara que ha visitado las Sedes, habiéndose interiorizado de todos los pormenores que pudieran surgir, y verificado medidas del lugar, siendo por tanto responsable único y absoluto por cualquier tipo de inconvenientes posteriores, por lo que el LABORATORIO no reconocerá adicionales sobre la contraprestación consignada en la cláusula 3 de este Acuerdo, sin ser previamente presentados los presupuestos pertinentes, solicitados y autorizados por el LABORATORIO.

2.3. Correrá por cuenta exclusiva del PROVEEDOR, el cumplimiento y observación de todas las leyes, decretos, convenios colectivos, ordenanzas, reglamentaciones y demás disposiciones presentes o futuras emanadas de autoridades públicas nacionales y/o provinciales y/o municipales que rijan o que lleguen a regir en lo sucesivo en materia del Servicio y/o laboral y/o fiscal y/o sindical y/o impositiva y/o previsional en la República Argentina, que de cualquier manera se relacionen con la prestación del Servicio contratado, asumiendo el PROVEEDOR en forma exclusiva y total la responsabilidad que pueda sobrevenir por la eventual inobservancia de las disposiciones indicadas.

2.4. Observancia de Reglamentos Internos: El personal del PROVEEDOR en todo momento respetará fielmente los reglamentos internos que el LABORATORIO aplique en sus instalaciones, a tal fin, el LABORATORIO dispondrá de una copia de estos al PROVEEDOR.

3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

3.1. En concepto de contraprestación por el Servicio prestado, el PROVEEDOR percibirá la suma mensual los siguientes montos de acuerdo a cada servicio:

a) Servicio de Mantenimiento Preventivo (Visitas Periódicas) Laboratorio

Todas las Sedes Zona Norte

Abono Por Estos Servicios es de: ----- + IVA

En adelante nominados en conjunto como el “PRECIO”. Conjuntamente con la factura el PROVEEDOR, enviará una discriminación de las tareas realizadas en cumplimiento de este Contrato durante el período de facturación ya sea en la factura o mediante la ticketera del PORVEEDOR o del sistema que emplee el LABORATORIO. Se deja expresa constancia de que las sumas de dinero antes detalladas son totales y definitivas por la totalidad del Servicio prestado, incluyendo sin carácter limitativo, las originadas en gastos generales, sueldos, cargas sociales, costos de insumos necesarios para la realización del objeto del presente Acuerdo, impuestos de acuerdo a la ley, seguros y cauciones, fletes, traslados, etc., no admitiéndose ningún otro adicional por ningún concepto, con excepción de lo dispuesto en el punto número 3.3 del presente. Incluye también el uso de toda la maquinaria necesaria para realizar el trabajo como así también todo lo que sea necesario, aunque no esté detallado específicamente para dejar todo perfectamente terminado de acuerdo a normas vigentes y a entera satisfacción del LABORATORIO, en la medida que sea de aplicación a las tareas contratadas y no derive de fuerza mayor.

3.2. Las Partes dejan constancia que el Precio de los Servicios es total y absoluto por lo que el PROVEEDOR no podrá trasladar a LABORATORIO ningún gasto adicional, sin contar para ello con la previa conformidad por escrito de LABORATORIO.

3.3. Materiales: Todo repuesto que pudiera requerirse en la prestación de los SERVICIOS será a cargo del LABORATORIO y no se encontrará comprendido en el PRECIO. Se deja constancia que deberá entregar un detalle de todos los materiales que suministra por SEDE de forma quincenal.

Los valores están expresados en Pesos y no podrán ser reajustados durante la vigencia del presente Contrato. Sin perjuicio de ello, en caso que durante el transcurso de la vigencia del presente se produjeran variaciones significativas impredecibles en los costos relacionados a los Servicios, aplicables por orden público, es decir consecuencia directa de cambios en las leyes y/u ordenamiento aplicable a la actividad del PROVEEDOR relacionado con este Contrato, que impacten en forma general a todo el mercado y, que en particular afecten en forma directa al PROVEEDOR a los efectos de la prestación de los Servicios, éste deberá comunicar tal circunstancia al LABORATORIO. Las revisiones, de corresponder, se realizarán en un plazo no menor de tres (3) meses.

3.4. Las Partes acuerdan que una vez que cualquiera de las Partes haya comunicado tal circunstancia a la otra por medio fehaciente, las Partes se ajustarán al siguiente procedimiento a fin de establecer si la variación de costos invocada afecta la ecuación económica financiera del Contrato y de ser esto procedente, establecer en qué medida ello ocurre: (i) la Partes solicitante deberá presentar evidencia de la variación invocada mediante indicadores y resoluciones de fuente estatal o pública que demuestren su afirmación; (ii) Una vez acreditados tales extremos y a fin de establecer el impacto en la estructura de costos sufrido por la Parte solicitante, ésta deberá producir evidencia que demuestre el impacto en forma efectiva en la estructura de costos en aquellos rubros que afecten directamente al Contrato; (iii) Una vez acreditados tales extremos y a fin de establecer la magnitud del impacto en la estructura de costos sufrido por la Parte solicitante para el presente Contrato, ésta deberá producir evidencia que demuestre en qué proporción tales variaciones afectan a los Servicios.

3.5. Acreditados los extremos arriba expuestos, las Partes analizarán dentro de un plazo máximo de veinte (20) días hábiles de recibida la comunicación por la Parte solicitante, si acordarán una nueva tarifa o no.

Mientras duren las negociaciones y mientras no exista un acuerdo expreso, el Precio fijado originalmente en este Contrato se mantendrá vigente.

3.6. Las partes tendrán en cuenta los siguientes índices a los efectos de establecer los precios: El valor se ajustará por el coeficiente que surja de aplicar a medias: 1) 70% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) en su portal oficial, y 2) 30%, el NOVENTA PORCIENTO (90%) del Índice de Ajuste de Entidades de Medicina Prepaga, que publica la Superintendencia de Servicios de Salud en el Portal Mi Argentina.

De llegarse a un acuerdo, la nueva tarifa se aplicará desde la fecha acordada entre las Partes. De no llegarse a un acuerdo estando acreditada la variación de los costos y restantes extremos arriba mencionados, cualquiera de las Partes podrá rescindir el presente sin culpa, notificando a la otra Parte de tal circunstancia con QUINCE (15) días de antelación.

3.7. El LABORATORIO solo estará obligado a abonar los importes cuando:

(i) El PROVEEDOR emita sus facturas a nombre del LABORATORIO, en formularios de facturación, con membrete del Proveedor y en cumplimiento de todos los requisitos legales que correspondan;

(ii) El LABORATORIO haya aceptado la factura con la discriminación de tareas según punto 3.1. si correspondiere;

(iii) El PROVEEDOR haya presentado al LABORATORIO respecto del personal abocado a la prestación de los Servicios: i) comprobante de pago de salario del mes vencido; ii) comprobante de pago de cargas sociales y seguros laborales estipulados por ley; iii) comprobante de pago de aportes sindicales cuando correspondiere.

3.8. El Servicio se facturará mensualmente, a mes vencido, y el LABORATORIO se obliga a abonar las facturas dentro los 30 días corridos de la fecha de recepción de la correspondiente factura en debida forma, siempre y cuando: (i) se hayan cumplidos todos los requisitos mencionados en la cláusula 3.7 que anteceden, (ii) las facturas no hubiesen sido impugnadas por el LABORATORIO. Si las Partes no acordaren expresamente otro medio de pago, los pagos se realizarán por transferencia bancaria a la cuenta de titularidad del PROVEEDOR que éste último a tal efecto informe al LABORATORIO en la factura.

Se deja constancia que El LABORATORIO como gentileza comercial procederá a adelantar el pago de los servicios del mes de septiembre 2023 sin que ello reconozca hechos ni derechos sobre reclamaciones por pagos "futuros". El PROVEEDOR, como cualquier otra prestación de servicio, solo tendrá derecho a reclamar sobre servicios efectivamente prestados.

3.9. El LABORATORIO se reserva el derecho de objetar y/o rechazar facturas recibidas de parte del PROVEEDOR, dentro del plazo de 15 (quince) días contados a partir de la recepción de las mismas.

4. PLAZO: La prestación del Servicio tendrá una vigencia de DOS (2) AÑOS, a contar desde el día 1 de septiembre de 2023. Queda pactada la tacita renovación del presente, por lapsos iguales al plazo original. Sin perjuicio de ello, cualquiera de las partes podrá, en cualquier tiempo, rescindir el presente sin invocación de causa preavisando en forma fehaciente a la otra con 30 días de anticipación su intención de dar por finalizado el Acuerdo.

5. DEL PERSONAL A UTILIZAR EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

5.1. Conforme a lo dispuesto previamente, la prestación del Servicio se desarrollará en las Sedes del LABORATORIO, y/o en el lugar indicado, de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Anexo I del Acuerdo, cumpliendo con las normas del buen uso y costumbres.

5.2. La totalidad de personal y supervisores contratados por el PROVEEDOR abocados a la prestación del Servicio, deberán usar ropa distintiva del servicio de mantenimiento preventivo que prestan, las cuales son distintas a las utilizadas por el LABORATORIO. A su vez deberá el personal del PROVEEDOR cumplir con los requisitos de capacitación en materia de Seguridad e Higiene en el trabajo de acuerdo a lo estipulado por Leyes y Reglamentos vigentes.

Asimismo, el PROVEEDOR deberá presentar ante LABORATORIO, previo al inicio de la prestación de servicios, la siguiente documentación relativa al personal que prestará servicios en las SEDES:

- a. Curriculum Vitae: en el que se consigne antecedentes profesionales, conocimientos técnicos que acrediten y garanticen el correcto desempeño de tareas;
- b. Psicotécnico y preocupacional completo, a los fines de asegurar la aptitud físico y psíquica para desempeñarse en las tareas;
- c. Antecedentes penales.

5.3. Los empleados, representantes y/o terceros designados por el PROVEEDOR para la prestación del Servicio no guardan ninguna relación jurídica ni de dependencia laboral con el LABORATORIO, quedando en relación a ellos y exclusivamente a cargo del PROVEEDOR (i) los pagos de las remuneraciones, contribuciones previsionales, aportes, asignaciones familiares y/o cualquier otro beneficio de seguridad social creado o que se creare en el futuro, correspondiente a todo el personal, temporario o permanente y cualquiera sea su categoría laboral o jerarquía; (ii) las indemnizaciones por ruptura de vínculo laboral, por cualquier concepto que correspondiere, de conformidad con las normas en vigor y/o por decisión del tribunal interviniente; (iii) las indemnizaciones por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales y (iv) cualquier reclamo o juicio laboral, previsional o de cualquier otra índole que pueda plantear cualquiera de ellos.

5.4. El PROVEEDOR indemnizará y mantendrá indemne al LABORATORIO respecto de todo reclamo administrativo, judicial y/o extrajudicial vinculado al presente Acuerdo y/o relativo a los empleados, representantes y/o terceros designados por el PROVEEDOR para la prestación del Servicio, incluyendo los costos legales. El PROVEEDOR deberá reintegrar inmediatamente al LABORATORIO cualquier suma que por cualquier concepto éste último se viera obligado a abonar a empleados, representantes y/o terceros afectados por el PROVEEDOR a la prestación del Servicio y/o de cualquier relación civil y/o comercial y/o laboral y/o de cualquier otro tipo habida entre el PROVEEDOR y sus dependientes, agentes, representantes, funcionarios y/o cualquier otro tercero, aún en la hipótesis de que estos pretendan invocar relación laboral directa o solidaridad de cualquier tipo respecto del LABORATORIO.

5.5. El LABORATORIO podrá retener cualquier pago que deba efectuar al PROVEEDOR hasta tanto éste abone las sumas que el LABORATORIO haya sido obligada a pagar por las circunstancias aquí previstas.

Asimismo, El LABORATORIO queda expresamente autorizado a compensar los créditos que tenga contra el PROVEEDOR en virtud de las sumas que hubiere abonado para cancelar los reclamos que le puedan ser dirigidos en relación a la prestación del Servicio, o para levantar cualquier medida cautelar, embargo y/o inhibición que recaiga sobre sus bienes en virtud de dichos reclamos, con cualquier suma que deba abonar al PROVEEDOR.

5.6. Sin perjuicio de las indemnidades y derechos de retención acordados en esta cláusula, la inobservancia por parte del PROVEEDOR de cumplir con las obligaciones descriptas ut supra facultará al LABORATORIO a resolver el vínculo contractual emergente de este Acuerdo por exclusiva culpa y cargo del PROVEEDOR.

6. VIGILANCIA EN EL SERVICIO: La correcta prestación del Servicio estará sujeta a la aprobación y control del LABORATORIO, el PROVEEDOR adoptará durante la prestación del Servicio, a su costo y cargo, las disposiciones que resulten adecuadas y razonables para la prevención de robos y/o hurtos de, o daños a las computadoras, teléfonos, elementos mobiliarios, artefactos o cualquier otra estructura o elemento que forme parte integrante de las oficinas administrativas y otras zonas, siendo responsable por tanto de todo daño que El PROVEEDOR, su personal dependiente, contratados o terceros, causaren al LABORATORIO, cualesquiera de sus dependientes o contratistas y a las oficinas administrativas o cualquier otro bien del LABORATORIO.

7. SEGUROS - CONDICIONES GENERALES:

7.1. El PROVEEDOR se obliga a contratar los seguros contra riesgos del trabajo, accidentes, seguro de vida obligatorio, y cualquier otro que legalmente se requiera y asume en forma exclusiva y total la responsabilidad que pueda sobrevenir en función de reclamos y/o controversias que puedan surgir con terceros o empleados, sean relativas al derecho laboral y/o de la seguridad social de sus empleados afectados a la prestación de los servicios contemplados en este Acuerdo, con todas sus consecuencias incluyendo indemnizaciones pertinentes por accidente de trabajo, muerte, incapacidad total o parcial, despidos, vacaciones, preaviso, salarios caídos, diferencias salariales o cualquier otra que corresponda o que se encuentre establecida actualmente o que se fije en el futuro, sin exclusión alguna, quedando a su cargo el pago de las indemnizaciones que pudieren corresponderle al personal que utilice en virtud de este Acuerdo, o a sus derechohabientes.

7.2. Asimismo, todos los costos que demande la obtención y el mantenimiento de los seguros que correspondan a la prestación del Servicio serán a exclusivo cargo del PROVEEDOR. El personal no ingresará al lugar del Servicio hasta que el PROVEEDOR acredite la obtención y vigencia de todos los seguros requeridos por el presente Acuerdo y en especial en su Anexos II. Asimismo, el LABORATORIO al corroborar incumplimiento en el presente apartado Nro. 7, podrá, hasta tanto el PROVEEDOR no haya regularizado y/o cumplimentado con la obligación aquí descripta, aplicar el Régimen Punitivo establecido en el Anexo II del presente.

8. MEDIDAS DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE ACCIDENTES

8.1. El PROVEEDOR debe tomar las medidas de seguridad y prevención de accidentes necesarias para la protección del personal que trabaje dentro de las Sedes en la prestación del Servicio. Asimismo, deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones aplicables de las leyes y reglamentaciones vigentes a fin de prevenir accidentes o lesiones a las personas, ya sea en el ámbito del Servicio, en las propiedades vecinas o en la vía pública.

8.2. El LABORATORIO podrá inspeccionar el cumplimiento de las disposiciones o prácticas de seguridad tomadas por el PROVEEDOR e intimarlo a su cumplimentación, si así no lo hiciere. En caso de que el PROVEEDOR tomara las providencias necesarias dentro de los 2 (dos) días hábiles como máximo desde la

intimación fehaciente, el LABORATORIO suspenderá el servicio sin que ello implique el reconocimiento de fuerza mayor alguna en favor del PROVEEDOR.

Se deja constancia de que el PROVEEDOR será el responsable de resolverla intimación realizada y que todos los costos que ello demande estarán a su exclusivo cargo. Simultáneamente, pasado los 2 días hábiles desde la intimación fehaciente, el PROVEEDOR será pasible de una multa equivalente al CERO PUNTO DOS POR CIENTO (0,2%) del total del servicio afectado – se diferenciará el servicio de mantenimiento-, conforme a la cláusula 4, por día de demora. El LABORATORIO podrá cobrar la multa mencionada compensándola con los importes que por cualquier concepto pudieran haberse hecho exigibles a favor del PROVEEDOR.

8.3. El PROVEEDOR asume expresamente toda responsabilidad respecto a las condiciones de seguridad para el trabajo del personal empleado en el servicio, objeto del presente.

9. DISCIPLINA EN EL SERVICIO: El PROVEEDOR tomará las disposiciones necesarias para mantener la disciplina en la ejecución del Servicio. Todo el personal que trabaje en las Sedes abocado a la prestación del Servicio, deberá ajustarse a dichas medidas, y cumplir así mismo con las indicaciones generales que el LABORATORIO establezca para cualquier persona que ingrese a las Sedes. El LABORATORIO podrá aplicar la Política de Multas Punitorias establecido en el Anexo II del presente según corresponda.

10. PEDIDOS DE SERVICIOS. DEMORAS:

10.1. El PROVEEDOR tomará las providencias para que el Servicio se desarrolle con un ritmo acorde con lo requerido por el LABORATORIO, específicamente acordado en un cronograma de planificaciones que se acordará de forma previa con Intendencia.

10.2. Las PARTES convienen que el PROVEEDOR ante los pedidos de SERVICIO procederá de la siguiente manera:

a. En caso de emergencias en el SERVICIO notificadas por LABORATORIO, el PROVEEDOR deberá acudir dentro de las 2 horas de notificado el incidente mediante el mail denunciado a tales efectos;

b. En el caso de incidentes que no revistan el carácter de emergencias, el PROVEEDOR deberá prestar el SERVICIO dentro de las 48 hs de notificada la incidencia.

Las incidencias serán notificadas por la ticketera del PROVEEDOR o por el sistema que desarrolle el LABORATORIO. En las urgencias el PROVEEDOR consignará en la cláusulas notificaciones un teléfono de contacto para tal fin.

10.3. En caso de que, el PROVEEDOR incurra en incumplimientos en los horarios de ingreso de operarios y/o turnos/ o demoras en la prestación de SERVICIOS solicitados, el LABORATORIO estará facultado para aplicar multas de acuerdo al sistema de multas establecido en el Anexo II del presente Acuerdo, sin necesidad de intimación previa, monto que se verá impactado automáticamente en la orden de compra, inmediata posterior. Dicha falta deberá ser documentada mediante el ticket correspondiente.

11. INDEMNIZACIÓN:

11.1. Sin perjuicio de lo dispuesto por la cláusula 5 del presente Acuerdo, el PROVEEDOR protegerá, indemnizará, defenderá y mantendrá indemne al LABORATORIO y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, empleados, agentes y/o representantes, de y contra todas las pérdidas, reclamos, daños y perjuicios, gastos, acciones o juicios, incluyendo costos y honorarios legales, originados por o en razón de (a) lesiones o fallecimiento de personas, (b) daños o destrucción de bienes causados por actos dolosos de parte del PROVEEDOR o de su personal afectado a la Prestación del Servicio y/o (c)

multas, cargas o sanciones impuestas al LABORATORIO por cualquier organismo o autoridad competente, relacionados con actos cometidos por personal bajo dependencia del PROVEEDOR y/o en relación a la Prestación del Servicio.

11.2. Los compromisos asumidos por la presente cláusula continuarán en plena vigencia y efecto, sin perjuicio de la extinción o resolución del vínculo contractual emergente de este Acuerdo, con relación a cualquier reclamo y/o acción basado en hechos o condiciones que hayan tenido lugar antes de dicha terminación.

12. NORMAS PARA LA RESOLUCIÓN DEL ACUERDO:

12.1. Resolución por causas imputables al PROVEEDOR: El LABORATORIO tendrá derecho a resolver el Acuerdo en los siguientes casos:

12.1.1. Por violación manifiesta, por parte del PROVEEDOR, a las obligaciones estipuladas en el presente Acuerdo.

12.1.2. Por pedido de quiebra, concurso civil, cesación de pagos, presentación en concurso preventivo por parte del PROVEEDOR. En este caso la resolución se producirá automáticamente con la sola producción del hecho.

12.1.3. Cuando el PROVEEDOR no cumpliera con las condiciones estipuladas en cuanto a calidad, celeridad y eficiencia en la prestación del Servicio.

12.1.4. Por transferencia o cesión bajo cualquier título, ya sea total o parcial, del Acuerdo, sin autorización del LABORATORIO.

En los casos 12.1.1, 12.1.3, 12.1.4 anteriores, el LABORATORIO podrá reclamarle al PROVEEDOR los daños y perjuicios correspondientes, sin perjuicio de la resolución del Acuerdo.

En todos los casos antes descritos, el presente Acuerdo se resolverá sin requerir de preaviso, y el LABORATORIO abonará al PROVEEDOR solamente la parte proporcional correspondiente al Servicio efectivamente realizada y debidamente aceptado por el LABORATORIO.

12.2. Resolución de causas imputables al LABORATORIO: El PROVEEDOR tendrá derecho a resolver el Acuerdo en los siguientes casos:

12.2.1 Cuando el LABORATORIO no abone los montos de los Servicios dentro de los plazos establecidos.

12.2.2 Por quiebra o concurso del LABORATORIO.

En el caso previsto en el inciso 12.2.1, el PROVEEDOR, previamente a resolver el presente Acuerdo, intimará fehacientemente al LABORATORIO para que, dentro de un plazo no menor a 7 (siete) días hábiles, arbitre las medidas conducentes a regularizar el cumplimiento de sus obligaciones.

La intimación producirá la mora del LABORATORIO y desde entonces el PROVEEDOR podrá iniciar las acciones que correspondan, quedando el presente Acuerdo resuelto una vez transcurrido el plazo de 7 (siete) días a que se refiere el párrafo anterior.

13. DISPOSICIONES VARIAS

13.1 Contratista independiente. El PROVEEDOR es un contratista independiente. Para cualquier efecto, todos los empleados del PROVEEDOR, sus afiliados y agentes, son personal del PROVEEDOR y no personal del LABORATORIO, y no tienen derecho a ninguna compensación o beneficio del LABORATORIO; así mismo, están bajo el exclusivo control y la dirección del PROVEEDOR. El PROVEEDOR es el único responsable de:

(a) el reclutamiento, la contratación, capacitación, asignación, promoción, disciplina, despido y demás actividades relacionadas con el empleo de dicho personal; y de, (b) el pago de los impuestos, beneficios, costos derivados de la inmigración y de toda retención, deducción y cuota requeridas por la ley, correspondientes a dicho personal y Colaboradores. El Proveedor no puede vincular ni obligar al LABORATORIO de ninguna manera.

En ningún caso se entenderá que existe una relación societaria y/o laboral entre el PROVEEDOR y el LABORATORIO o entre el LABORATORIO y el personal dependiente o contratado del PROVEEDOR, directivos o accionistas del PROVEEDOR, ni que alguna de las Partes tiene poder para representar a la otra.

13.2. Subcontratación y delegación. El PROVEEDOR no subcontratará ni delegará ninguna obligación, en su totalidad o en parte, sin la aprobación por escrito del LABORATORIO, la cual puede ser negada a juicio del LABORATORIO.

13.3 Modificaciones. En caso que el LABORATORIO requiera el Servicio del PROVEEDOR en más sedes, se podrá re-negociar el valor del Acuerdo, previa la notificación con 30 días de anticipación a la otra parte.

13.4 Cesión: Queda prohibido a las partes ceder y/o transferir de cualquier forma, total o parcialmente, en forma onerosa o gratuita, el presente Acuerdo.

13.5. Exclusividad: Las Partes acuerdan que no existe ningún tipo de exclusividad garantizada por parte del LABORATORIO a favor del PROVEEDOR. En virtud de ello, EL LABORATORIO será libre de contratar los Servicios objeto del presente Contrato con personas distintas al PROVEEDOR.

13.6. Confidencialidad: Durante toda la vigencia del Contrato y con posterioridad a su terminación por cualquier causa, el PROVEEDOR, sus directores, gerentes, agentes, empleados y/o dependientes mantendrán como propiedad confidencial del LABORATORIO, y no usarán o revelarán a terceras personas, ningún tipo de información cualquiera fuese su naturaleza (incluyendo sin limitación: información técnica o de cualquier otra naturaleza relativa a los Servicios objeto del Contrato, planes, estrategia de logística, programas, procesos, costos, operaciones, clientes sean pasados, actuales y/o futuros) que le fuese revelada durante la ejecución del Contrato por cualquier medio o llegaran al conocimiento del PROVEEDOR, sus directores, gerentes, agentes, empleados y/o dependientes, sin el consentimiento escrito previo del LABORATORIO.

EL PROVEEDOR exigirá a toda otra persona que por cualquier razón participara en la prestación de los Servicios objeto de este Contrato a que se atengan a las obligaciones de confidencialidad en los mismos términos y condiciones que EL PROVEEDOR está obligada a hacerlo.

14. NOTIFICACIONES: Las Partes constituyen domicilios especiales según el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación en los indicados a continuación:

(i) Se tendrán por válidas todas las notificaciones por medio fehaciente que a ellos se practiquen. Las Partes podrán mudar los referidos domicilios previa notificación a la otra parte por medio fehaciente.

- Proveedor: Av. Rivadavia 3866 2p CABA
- LABORATORIO: ----- CABA

(ii) Las comunicaciones de cuestiones operativas relacionadas con el objeto del presente Acuerdo, las Partes fijaran los siguientes domicilios electrónicos y teléfonos de urgencia:

- Proveedor: adm.cosaca@gmail.com (para todo lo administrativo).
Cel urgencias 1155026846 / 1130292890
- LABORATORIO: -----@cdrossi.com

15. LEY APLICABLE y JURISDICCIÓN:

Este Acuerdo se registrará e interpretará de conformidad a todas las leyes de la República Argentina. A todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales del presente Acuerdo, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

SISTEMA DE CONTRATACION CON PERSONAL FIJO

ANEXO A

Acuerdo de Prestación de Servicios

Por un lado, **COSACA S.A.** CUIT Nro. 30-71569298-4, con domicilio en Avda. Rivadavia 3866 Piso 2, Ciudad de Buenos Aires, en adelante, el “PROVEEDOR”) y,

Por el otro, -----, CUIT Nro. -----, con domicilio en -----, Ciudad de Buenos Aires (en adelante, el “-----” y, en conjunto con el PROVEEDOR, las “Partes”):

CONSIDERANDO

Que, el PROVEEDOR es una empresa privada, cuya actividad principal es la prestación de servicios de Limpieza y Mantenimiento preventivo y Manejo de Residuos Patológicos a otras empresas, instituciones o personas físicas que requieran de los mismos. Asimismo, el PROVEEDOR declara y garantiza que cuenta con todas las habilitaciones y da cumplimiento con las reglamentaciones exigidas por la legislación aplicable a la prestación del servicio de limpieza y mantenimiento.

Que asimismo las PARTES reconocen que el PROVEEDOR ha iniciado su vínculo comercial con el Centro ----- en diciembre de 2018.

Que el requiere los servicios del PROVEEDOR en las sedes descriptas en el “Anexo I- Propuesta Comercial del Servicio de Mantenimiento y Limpieza” que forma parte del presente acuerdo, en adelante denominadas las SEDES.

Que, en caso de ser aceptada la Oferta, se sujetará a los siguientes términos y condiciones que resultarán aplicables entre las Partes (el “Acuerdo”):

1. OBJETO:

1.1. El PROVEEDOR se obliga a efectuar el servicio DE mantenimiento según corresponda de las SEDES de acuerdo con la propuesta comercial de servicio de mantenimiento CON fecha....., incluida en el Anexo I del presente Acuerdo (el "Servicio").

1.2. Las PARTES acuerdan El, podrá solicitar el SERVICIO en otro Establecimiento y/o Inmueble perteneciente a los miembros Directorio del En casos que no revistan urgencia procederá a solicitar el servicio y su correspondiente presupuesto mediante los canales de comunicación denunciados. Los casos que revistan urgencia el PROVEEDOR realizará la cotización luego de prestar el SERVICIO.

2. TAREAS A DESEMPEÑAR EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

2.1. El PROVEEDOR deberá realizar todas las tareas que forman parte del Servicio según se describe y detalla en el "Anexo I- Propuesta Comercial del Servicio de Mantenimiento y Limpieza", estando obligado a contar, para la prestación del Servicio con todas las habilitaciones y a dar cumplimiento con las reglamentaciones exigidas por la legislación aplicable a la prestación del servicio de limpieza y mantenimiento según corresponda.

2.2. El PROVEEDOR declara que ha visitado las Sedes, habiéndose interiorizado de todos los pormenores que pudieran surgir, y verificado medidas del lugar, siendo por tanto responsable único y absoluto por cualquier tipo de inconvenientes posteriores, por lo que el no reconocerá adicionales sobre la contraprestación consignada en la cláusula 3 de este Acuerdo, sin ser previamente presentados los presupuestos pertinentes, solicitados y autorizados por el

2.3. Correrá por cuenta exclusiva del PROVEEDOR, el cumplimiento y observación de todas las leyes, decretos, convenios colectivos, ordenanzas, reglamentaciones y demás disposiciones presentes o futuras emanadas de autoridades públicas nacionales y/o provinciales y/o municipales que rijan o que lleguen a regir en lo sucesivo en materia del Servicio y/o laboral y/o fiscal y/o sindical y/o impositiva y/o previsional en la República Argentina, que de cualquier manera se relacionen con la prestación del Servicio contratado, asumiendo el PROVEEDOR en forma exclusiva y total la responsabilidad que pueda sobrevenir por la eventual inobservancia de las disposiciones indicadas.

2.4. Observancia de Reglamentos Internos: El personal del PROVEEDOR en todo momento respetará fielmente los reglamentos internos que el aplique en sus instalaciones, a tal fin, el dispondrá de una copia de estos al PROVEEDOR.

3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

3.1. En concepto de contraprestación por el Servicio prestado, el PROVEEDOR percibirá la suma mensual los siguientes montos de acuerdo a cada servicio:

B) Abono por Servicio de Mantenimiento Preventivo con personal permanente en la sede de 7:00 hs a 22:00 hs en sedes de cabecera Belgrano, Arenales, Esmeralda y cobertura a los anexos se consigna por un valor) + IVA.

En adelante nominados en conjunto como el "PRECIO". Juntamente con la factura el PROVEEDOR, enviará una discriminación de las tareas realizadas en cumplimiento de este Contrato durante el período de facturación ya sea en la factura o mediante la ticketera del PORVEEDOR o del sistema que emplee Se deja expresa constancia de que las sumas de dinero antes detalladas son totales y definitivas por la totalidad del Servicio prestado, incluyendo sin carácter limitativo, las originadas en gastos generales, sueldos, cargas sociales, costos de insumos necesarios para la realización del objeto del presente Acuerdo, impuestos de acuerdo a la ley, seguros y cauciones, fletes, traslados, etc., no admitiéndose ningún otro adicional por ningún concepto, con excepción de lo dispuesto en el punto número 3.3 del presente. Incluye también el uso de toda la maquinaria necesaria para realizar el trabajo como así también todo lo que sea necesario, aunque no esté detallado específicamente para dejar todo perfectamente terminado de acuerdo a normas vigentes y a entera satisfacción del, en la medida que sea de aplicación a las tareas contratadas y no derive de fuerza mayor.

3.2. Las Partes dejan constancia que el Precio de los Servicios es total y absoluto por lo que el PROVEEDOR no podrá trasladar a ningún gasto adicional, sin contar para ello con la previa conformidad por escrito de

3.3. Materiales: Todo repuesto que pudiera requerirse en la prestación de los SERVICIOS será a cargo de y no se encontrará comprendido en el PRECIO. Se deja constancia que deberá entregar un detalle de todos los materiales que suministra por SEDE de forma quincenal.

Los valores están expresados en Pesos y no podrán ser reajustados durante la vigencia del presente Contrato. Sin perjuicio de ello, en caso que durante el transcurso de la vigencia del presente se produjeran variaciones significativas impredecibles en los costos relacionados a los Servicios, aplicables por orden público, es decir consecuencia directa de cambios en las leyes y/u ordenamiento aplicable a la actividad del PROVEEDOR relacionado con este Contrato, que impacten en forma general a todo el mercado y, que en particular afecten en forma directa al PROVEEDOR a los efectos de la prestación de los Servicios, éste deberá comunicar tal circunstancia al Las revisiones, de corresponder, se realizarán en un plazo no menor de tres (3) meses.

3.4. Las Partes acuerdan que una vez que cualquiera de las Partes haya comunicado tal circunstancia a la otra por medio fehaciente, las Partes se ajustarán al siguiente procedimiento a fin de establecer si la variación de costos invocada afecta la ecuación económica financiera del Contrato y de ser esto procedente, establecer en qué medida ello ocurre: (i) la Partes solicitante deberá presentar evidencia de la variación invocada mediante indicadores y resoluciones de fuente estatal o pública que demuestren su afirmación; (ii) Una vez acreditados tales extremos y a fin de establecer el impacto en la estructura de costos sufrido por la Parte solicitante, ésta deberá producir evidencia que demuestre el impacto en forma efectiva en la estructura de costos en aquellos rubros que afecten directamente al Contrato; (iii) Una vez acreditados tales extremos y a fin de establecer la magnitud del impacto en la estructura de costos sufrido por la Parte solicitante para el presente Contrato, ésta deberá producir evidencia que demuestre en qué proporción tales variaciones afectan a los Servicios.

3.5. Acreditados los extremos arriba expuestos, las Partes analizarán dentro de un plazo máximo de veinte (20) días hábiles de recibida la comunicación por la Parte solicitante, si acordarán una nueva tarifa o no.

Mientras duren las negociaciones y mientras no exista un acuerdo expreso, el Precio fijado originalmente en este Contrato se mantendrá vigente.

3.6. Las partes tendrán en cuenta los siguientes índices a los efectos de establecer los precios: El valor se ajustará por el coeficiente que surja de aplicar a medias: 1) 70% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) en su portal oficial, y 2) 30%, el NOVENTA PORCIENTO (90%) del Índice de Ajuste de Entidades de Medicina Prepaga, que publica la Superintendencia de Servicios de Salud en el Portal Mi Argentina.

De llegarse a un acuerdo, la nueva tarifa se aplicará desde la fecha acordada entre las Partes. De no llegarse a un acuerdo estando acreditada la variación de los costos y restantes extremos arriba mencionados, cualquiera de las Partes podrá rescindir el presente sin culpa, notificando a la otra Parte de tal circunstancia con QUINCE (15) días de antelación.

3.7. El solo estará obligado a abonar los importes cuando:

(i) El PROVEEDOR emita sus facturas a nombre del , en formularios de facturación, con membrete del Proveedor y en cumplimiento de todos los requisitos legales que correspondan;

(ii) El i aceptado la factura con la discriminación de tareas según punto 3.1. si correspondiere;

(iii) El PROVEEDOR haya presentado al respecto del personal abocado a la prestación de los Servicios: i) comprobante de pago de salario del mes vencido; ii) comprobante de pago de cargas sociales y seguros laborales estipulados por ley; iii) comprobante de pago de aportes sindicales cuando correspondiere.

3.8. El Servicio se facturará mensualmente, a mes vencido, y el se obliga a abonar las facturas dentro los 30 días corridos de la fecha de recepción de la correspondiente factura en debida forma, siempre y cuando: (i) se hayan cumplidos todos los requisitos mencionados en la cláusula 3.7 que anteceden, (ii) las facturas no hubiesen sido impugnadas por el Si las Partes no acordaren expresamente otro medio de pago, los pagos se realizarán por transferencia bancaria a la cuenta de titularidad del PROVEEDOR que éste último a tal efecto informe al ssi en la factura.

Se deja constancia que El como gentileza comercial procederá a adelantar el pago de los servicios del mes de septiembre 2023 sin que ello reconozca hechos ni derechos sobre reclamaciones por pagos "futuros". El PROVEEDOR, como cualquier otra prestación de servicio, solo tendrá derecho a reclamar sobre servicios efectivamente prestados.

3.9. El se reserva el derecho de objetar y/o rechazar facturas recibidas de parte del PROVEEDOR, dentro del plazo de 15 (quince) días contados a partir de la recepción de las mismas.

4. PLAZO: La prestación del Servicio tendrá una vigencia de DOS (2) AÑOS, a contar desde el día 1 de septiembre de 2023. Queda pactada la tacita renovación del presente, por lapsos iguales al plazo original. Sin perjuicio de ello, cualquiera de las partes podrá, en cualquier tiempo, rescindir el presente sin invocación de causa preavisando en forma fehaciente a la otra con 30 días de anticipación su intención de dar por finalizado el Acuerdo.

5. DEL PERSONAL A UTILIZAR EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

5.1. Conforme a lo dispuesto previamente, la prestación del Servicio se desarrollará en las Sedes del, y/o en el lugar indicado, de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Anexo I del Acuerdo, cumpliendo con las normas del buen uso y costumbres.

5.2. La totalidad de personal y supervisores contratados por el PROVEEDOR abocados a la prestación del Servicio, deberán usar ropa distintiva del servicio de limpieza y mantenimiento que prestan, las cuales son distintas a las utilizadas por el A su vez deberá el personal del PROVEEDOR cumplir con los requisitos de capacitación en materia de Seguridad e Higiene en el trabajo de acuerdo con lo estipulado por Leyes y Reglamentos vigentes.

Asimismo, el PROVEEDOR deberá presentar ante, previo al inicio de la prestación de servicios, la siguiente documentación relativa al personal que prestará servicios en las SEDES:

- a. Curriculum Vitae: en el que se consigne antecedentes profesionales, conocimientos técnicos que acrediten y garanticen el correcto desempeño de tareas;
- b. Psicotécnico y preocupacional completo, a los fines de asegurar la aptitud físico y psíquica para desempeñarse en las tareas;
- c. Antecedentes penales.

5.3. Los empleados, representantes y/o terceros designados por el PROVEEDOR para la prestación del Servicio no guardan ninguna relación jurídica ni de dependencia laboral con el quedando en relación a ellos y exclusivamente a cargo del PROVEEDOR (i) los pagos de las remuneraciones, contribuciones previsionales, aportes, asignaciones familiares y/o cualquier otro beneficio de seguridad social creado o que se creare en el futuro, correspondiente a todo el personal, temporario o permanente y cualquiera sea su categoría laboral o jerarquía; (ii) las indemnizaciones por ruptura de vínculo laboral, por cualquier concepto que correspondiere, de conformidad con las normas en vigor y/o por decisión del tribunal interviniente; (iii) las indemnizaciones por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales y (iv) cualquier reclamo o juicio laboral, previsional o de cualquier otra índole que pueda plantear cualquiera de ellos.

5.4. El PROVEEDOR indemnizará y mantendrá indemne al respecto de todo reclamo administrativo, judicial y/o extrajudicial vinculado al presente Acuerdo y/o relativo a los empleados, representantes y/o terceros designados por el PROVEEDOR para la prestación del Servicio, incluyendo los costos legales. El PROVEEDOR deberá reintegrar inmediatamente al cualquier suma que por cualquier concepto éste último se viera obligado a abonar a empleados, representantes y/o terceros afectados por el PROVEEDOR a la prestación del Servicio y/o de cualquier relación civil y/o comercial y/o laboral y/o de cualquier otro tipo habida entre el PROVEEDOR y sus dependientes, agentes, representantes, funcionarios y/o cualquier otro tercero, aún en la hipótesis de que estos pretendan invocar relación laboral directa o solidaridad de cualquier tipo respecto del

5.5. El podrá retener cualquier pago que deba efectuar al PROVEEDOR hasta tanto éste abone las sumas que el haya sido obligada a pagar por las circunstancias aquí previstas.

Asimismo, El queda expresamente autorizada a compensar los créditos que tenga contra el PROVEEDOR en virtud de las sumas que hubiere abonado para cancelar los reclamos que le puedan ser dirigidos en relación a la prestación del Servicio, o para levantar cualquier medida cautelar, embargo y/o inhibición que recaiga sobre sus bienes en virtud de dichos reclamos, con cualquier suma que deba abonar al PROVEEDOR.

5.6. Sin perjuicio de las indemnidades y derechos de retención acordados en esta cláusula, la inobservancia por parte del PROVEEDOR de cumplir con las obligaciones descriptas ut supra facultará al a resolver el vínculo contractual emergente de este Acuerdo por exclusiva culpa y cargo del PROVEEDOR.

6. VIGILANCIA EN EL SERVICIO: La correcta prestación del Servicio estará sujeta a la aprobación y control del, el PROVEEDOR adoptará durante la prestación del Servicio, a su costo y cargo, las disposiciones que resulten adecuadas y razonables para la prevención de robos y/o hurtos de, o daños a las computadoras, teléfonos, elementos mobiliarios, artefactos o cualquier otra estructura o elemento que forme parte integrante de las oficinas administrativas y otras zonas, siendo responsable por tanto de todo daño que El PROVEEDOR, su personal dependiente, contratados o terceros, causaren al, cualesquiera de sus dependientes o contratistas y a las oficinas administrativas o cualquier otro bien del

7. SEGUROS - CONDICIONES GENERALES:

7.1. El PROVEEDOR se obliga a contratar los seguros contra riesgos del trabajo, accidentes, seguro de vida obligatorio, y cualquier otro que legalmente se requiera y asume en forma exclusiva y total la responsabilidad que pueda sobrevenir en función de reclamos y/o controversias que puedan surgir con terceros o empleados, sean relativas al derecho laboral y/o de la seguridad social de sus empleados afectados a la prestación de los servicios contemplados en este Acuerdo, con todas sus consecuencias incluyendo indemnizaciones pertinentes por accidente de trabajo, muerte, incapacidad total o parcial, despidos, vacaciones, preaviso, salarios caídos, diferencias salariales o cualquier otra que corresponda o que se encuentre establecida actualmente o que se fije en el futuro, sin exclusión alguna, quedando a su cargo el pago de las indemnizaciones que pudieren corresponderle al personal que utilice en virtud de este Acuerdo, o a sus derechohabientes.

7.2. Asimismo, todos los costos que demande la obtención y el mantenimiento de los seguros que correspondan a la prestación del Servicio serán a exclusivo cargo del PROVEEDOR. El personal no ingresará al lugar del Servicio hasta que el PROVEEDOR acredite la obtención y vigencia de todos los seguros requeridos por el presente Acuerdo y en especial en su Anexos II. Asimismo, el al corroborar incumplimiento en el presente apartado Nro. 7, podrá, hasta tanto el PROVEEDOR no haya regularizado y/o cumplimentado con la obligación aquí descripta, aplicar el Régimen Punitivo establecido en el Anexo II del presente.

8. MEDIDAS DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE ACCIDENTES

8.1. El PROVEEDOR debe tomar las medidas de seguridad y prevención de accidentes necesarias para la protección del personal que trabaje dentro de las Sedes en la prestación del Servicio. Asimismo, deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones aplicables de las leyes y reglamentaciones vigentes a fin de prevenir accidentes o lesiones a las personas, ya sea en el ámbito del Servicio, en las propiedades vecinas o en la vía pública.

8.2. El podrá inspeccionar el cumplimiento de las disposiciones o prácticas de seguridad tomadas por el PROVEEDOR e intimarlo a su cumplimentación, si así no lo hiciere. En caso de que el PROVEEDOR tomara las providencias necesarias dentro de los 2 (dos) días hábiles como máximo desde la intimación fehaciente, el suspenderá el servicio sin que ello implique el reconocimiento de fuerza mayor alguna en favor del PROVEEDOR.

Se deja constancia de que el PROVEEDOR será el responsable de resolverla intimación realizada y que todos los costos que ello demande estarán a su exclusivo cargo. Simultáneamente, pasado los 2 días

hábiles desde la intimación fehaciente, el PROVEEDOR será pasible de una multa equivalente al CERO PUNTO DOS POR CIENTO (0,2%) del total del servicio afectado – se diferenciará el servicio de limpieza del servicio de mantenimiento-, conforme a la cláusula 4, por día de demora. El podrá cobrar la multa mencionada compensándola con los importes que por cualquier concepto pudieran haberse hecho exigibles a favor del PROVEEDOR.

8.3. El PROVEEDOR asume expresamente toda responsabilidad respecto a las condiciones de seguridad para el trabajo del personal empleado en el servicio, objeto del presente.

9. DISCIPLINA EN EL SERVICIO: El PROVEEDOR tomará las disposiciones necesarias para mantener la disciplina en la ejecución del Servicio. Todo el personal que trabaje en las Sedes abocado a la prestación del Servicio, deberá ajustarse a dichas medidas, y cumplir así mismo con las indicaciones generales que el establezca para cualquier persona que ingrese a las Sedes. El podrá aplicar la Política de Multas Punitivas establecido en el Anexo II del presente según corresponda.

10. PEDIDOS DE SERVICIOS. DEMORAS:

10.1. El PROVEEDOR tomará las providencias para que el Servicio se desarrolle con un ritmo acorde con lo requerido por el, específicamente acordado en un cronograma de planificaciones que se acordará de forma previa con Intendencia.

10.2. Las PARTES convienen que el PROVEEDOR ante los pedidos de SERVICIO procederá de la siguiente manera:

a. En caso de emergencias en el SERVICIO notificadas por, el PROVEEDOR deberá acudir dentro de las 2 horas de notificado el incidente mediante el mail denunciado a tales efectos;

b. En el caso de incidentes que no revistan el carácter de emergencias, el PROVEEDOR deberá prestar el SERVICIO dentro de las 48 hs de notificada la incidencia.

Las incidencias serán notificadas por la ticketera del PROVEEDOR o por el sistema que desarrolle el En las urgencias el PROVEEDOR consignará en la cláusulas notificaciones un teléfono de contacto para tal fin.

10.3. En caso de que, el PROVEEDOR incurra en incumplimientos en los horarios de ingreso de operarios y/o turnos/ o demoras en la prestación de SERVICIOS solicitados, el estará facultado para aplicar multas de acuerdo al sistema de multas establecido en el Anexo II del presente Acuerdo, sin necesidad de intimación previa, monto que se verá impactado automáticamente en la orden de compra, inmediata posterior. Dicha falta deberá ser documentada mediante el ticket correspondiente.

11. INDEMNIZACIÓN:

11.1. Sin perjuicio de lo dispuesto por la cláusula 5 del presente Acuerdo, el PROVEEDOR protegerá, indemnizará, defenderá y mantendrá indemne al y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, empleados, agentes y/o representantes, de y contra todas las pérdidas, reclamos, daños y perjuicios, gastos, acciones o juicios, incluyendo costos y honorarios legales, originados por o en razón de (a) lesiones o fallecimiento de personas, (b) daños o destrucción de bienes causados por actos dolosos de parte del PROVEEDOR o de su personal afectado a la Prestación del Servicio y/o (c) multas, cargas o sanciones impuestas al por cualquier organismo o autoridad competente, relacionados con actos cometidos por personal bajo dependencia del PROVEEDOR y/o en relación a la Prestación del Servicio.

11.2. Los compromisos asumidos por la presente cláusula continuarán en plena vigencia y efecto, sin perjuicio de la extinción o resolución del vínculo contractual emergente de este Acuerdo, con relación a cualquier reclamo y/o acción basado en hechos o condiciones que hayan tenido lugar antes de dicha terminación.

12. NORMAS PARA LA RESOLUCIÓN DEL ACUERDO:

12.1. Resolución por causas imputables al PROVEEDOR: El tendrá derecho a resolver el Acuerdo en los siguientes casos:

12.1.1. Por violación manifiesta, por parte del PROVEEDOR, a las obligaciones estipuladas en el presente Acuerdo.

12.1.2. Por pedido de quiebra, concurso civil, cesación de pagos, presentación en concurso preventivo por parte del PROVEEDOR. En este caso la resolución se producirá automáticamente con la sola producción del hecho.

12.1.3. Cuando el PROVEEDOR no cumpliera con las condiciones estipuladas en cuanto a calidad, celeridad y eficiencia en la prestación del Servicio.

12.1.4. Por transferencia o cesión bajo cualquier título, ya sea total o parcial, del Acuerdo, sin autorización del

En los casos 12.1.1, 12.1.3, 12.1.4 anteriores, el podrá reclamarle al PROVEEDOR los daños y perjuicios correspondientes, sin perjuicio de la resolución del Acuerdo.

En todos los casos antes descritos, el presente Acuerdo se resolverá sin requerir de preaviso, y el abonará al PROVEEDOR solamente la parte proporcional correspondiente al Servicio efectivamente realizada y debidamente aceptado por el

12.2. Resolución de causas imputables al El PROVEEDOR tendrá derecho a resolver el Acuerdo en los siguientes casos:

12.2.1 Cuando el no abone los montos de los Servicios dentro de los plazos establecidos.

12.2.2 Por quiebra o concurso del

En el caso previsto en el inciso 12.2.1, el PROVEEDOR, previamente a resolver el presente Acuerdo, intimará fehacientemente al para que, dentro de un plazo no menor a 7 (siete) días hábiles, arbitre las medidas conducentes a regularizar el cumplimiento de sus obligaciones.

La intimación producirá la mora del y desde entonces el PROVEEDOR podrá iniciar las acciones que correspondan, quedando el presente Acuerdo resuelto una vez transcurrido el plazo de 7 (siete) días a que se refiere el párrafo anterior.

13. DISPOSICIONES VARIAS

13.1 Contratista independiente. El PROVEEDOR es un contratista independiente. Para cualquier efecto, todos los empleados del PROVEEDOR, sus afiliados y agentes, son personal del PROVEEDOR y no personal del, y no tienen derecho a ninguna compensación o beneficio del; así mismo, están bajo el exclusivo control y la dirección del PROVEEDOR. El PROVEEDOR es el único responsable de: (a) el reclutamiento, la contratación, capacitación, asignación, promoción, disciplina, despido y demás actividades relacionadas con el empleo de dicho personal; y de,

(b) el pago de los impuestos, beneficios, costos derivados de la inmigración y de toda retención, deducción y cuota requeridas por la ley, correspondientes a dicho personal y Colaboradores. El Proveedor no puede vincular ni obligar al de ninguna manera.

En ningún caso se entenderá que existe una relación societaria y/o laboral entre el PROVEEDOR y el o entre el y el personal dependiente o contratado del PROVEEDOR, directivos o accionistas del PROVEEDOR, ni que alguna de las Partes tiene poder para representar a la otra.

13.2. Subcontratación y delegación. El PROVEEDOR no subcontratará ni delegará ninguna obligación, en su totalidad o en parte, sin la aprobación por escrito del, la cual puede ser negada a juicio del

13.3 Modificaciones. En caso que el requiera el Servicio del PROVEEDOR en más sedes, se podrá re-negociar el valor del Acuerdo, previa la notificación con 30 días de anticipación a la otra parte.

13.4 Cesión: Queda prohibido a las partes ceder y/o transferir de cualquier forma, total o parcialmente, en forma onerosa o gratuita, el presente Acuerdo.

13.5. Exclusividad: Las Partes acuerdan que no existe ningún tipo de exclusividad garantizada por parte del a favor del PROVEEDOR. En virtud de ello, EL será libre de contratar los Servicios objeto del presente Contrato con personas distintas al PROVEEDOR.

13.6. Confidencialidad: Durante toda la vigencia del Contrato y con posterioridad a su terminación por cualquier causa, el PROVEEDOR, sus directores, gerentes, agentes, empleados y/o dependientes mantendrán como propiedad confidencial del, y no usarán o revelarán a terceras personas, ningún tipo de información cualquiera fuese su naturaleza (incluyendo sin limitación: información técnica o de cualquier otra naturaleza relativa a los Servicios objeto del Contrato, planes, estrategia de logística, programas, procesos, costos, operaciones, clientes sean pasados, actuales y/o futuros) que le fuese revelada durante la ejecución del Contrato por cualquier medio o llegaran al conocimiento del PROVEEDOR, sus directores, gerentes, agentes, empleados y/o dependientes, sin el consentimiento escrito previo del

EL PROVEEDOR exigirá a toda otra persona que por cualquier razón participara en la prestación de los Servicios objeto de este Contrato a que se atengan a las obligaciones de confidencialidad en los mismos términos y condiciones que EL PROVEEDOR está obligada a hacerlo.

14. NOTIFICACIONES: Las Partes constituyen domicilios especiales según el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación en los indicados a continuación:

(i) Se tendrán por válidas todas las notificaciones por medio fehaciente que a ellos se practiquen. Las Partes podrán mudar los referidos domicilios previa notificación a la otra parte por medio fehaciente.

15. LEY APLICABLE y JURISDICCIÓN:

Este Acuerdo se regirá e interpretará de conformidad a todas las leyes de la República Argentina. A todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales del presente Acuerdo, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

Resultado Actual

En la actualidad la empresa ya lleva un año desde el comienzo con ambos sistemas de contratación y cuenta con clientes como; Centro Médico k41, Laboratorios Rossi para sus Cedes Caba y San Isidro, Laboratorios Hidalgo 23 Sedes corredor norte., Edificio Polo empresarial K41, además cuenta con una nómina de quince técnicos operativos , dos supervisores , un administrativo y un personal de depósito , seis vehículos y un depósito con 120 mts2 con provisiones y herramientas además de los kits de herramientas con que los vehículos están dotados , las sedes fijas también.

Conclusión

Todo este sistema de desarrollo e implementación fue abordado como se aborda un “proyecto arquitectónico”, esto es, de lo general a lo particular, describiendo, las partes constitutivas del proyecto, y buscando asesoramiento con los temas que no son del todo conocidos, a la manera que lo hacemos cuando pedimos asesoría en alguna instalación especial, estructural o normativa. En este caso se recurrió a profesionales de otras disciplinas como abogados, contadores, licenciado en Seguridad e Higiene, especialistas en Recursos Humanos, quienes fueron marcando el camino para ir ordenando las pautas y las necesidades , como así también delineando el programa de acción para el desarrollo formal y constitutivo del armado de la empresa.

El desafío mayor es lograr que todos respeten el método de trabajo , también unificar las calidades de trabajo y ejecución , poniendo énfasis supremo en este tema , la organización previa de las tareas es un factor importante a la hora de realizar mantenimiento en general , control sin organización es imposible de llevar a cabo por lo tanto el énfasis en la capacitación al personal no desde el punto de vista específico de la tarea en sí , sino desde el punto de vista organizacional y metodológico ,fueron el eje principal una vez puesto en marcha el sistema para corregir y detectar los desfases del hacer cotidiano .

El gran problema era hacer las cosas bien.

¿Pero que es hacer las cosas bien?

Justamente hacerlas según la ley y cumplir con las normativas laborales, previsionales, contractuales con el cliente, de manera profesional, según las reglas del arte y sin poner en riesgo el personal por sobre todas las cosas.

No se puede dejar de observar y hacer observar el rol del arquitecto como *Facilitador* en esta estructura de trabajo, que pivotea entre lo técnico y lo jurídico administrativo, y muchas veces también en lo social ya que, en estos tiempos, donde la tecnología de la comunicación abunda, a veces cuesta comunicarse y entenderse.

Para este tipo de desarrollos, la figura del director, que guía y establece las pautas generales del trabajo, lo hace a la manera de un director de obra que va haciendo seguir fielmente el proyecto evitando los desvíos.

También la actitud de constante aprendizaje y, como decía un profesor de diseño, al igual que el aprendizaje del proyecto, es como una espiral ascendente, donde se pasa por el mismo punto, pero el aprendizaje siempre es mayor dado que se le van adicionando y complejizando las problemáticas y por ende las soluciones son distintas.

Bibliografía.

El desempeño edilicio: la vida de los edificios en el tiempo / comp. Renée Dunowicz ; Beatriz C. Amarilla, Rodolfo Hasse, Teresa Boselli, Eduardo Velasco

Curso de patología de las construcciones y mantenimiento integral de edificios. -- Buenos Aires : el autor, 1998.

Kaibil, Olga Eugenia Mantenimiento integral de edificios: apunte sintético de los capítulos 1º a 12º. Texto integral de los capítulos 13 y 14. -- s. l. : el autor, 1998

Russo, Cristóbal Lesiones de los edificios: síntomas-causas-efectos-remedios. Estudio teórico-práctico. -- 2a ed. -- Barcelona: Salvat,

Ley n° 20.744 - Texto ordenado por decreto 390/1976

Fundamentos del Diseño de Winicius Wong GG Editores

Imagen Corporativa SANCHEZ HERRERA, 2013

Selección de Personal Guía Práctica para Directivos y Mandos de las Empresas” de MA José Nevot López (página 44 año 1999), a saber: