

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:	
		Versión:	1
		Fecha:	17 de Julio 2024
	Pan de Mantenimiento	Página:	Página 1 de 8
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero
		 BAJO ESTÁNDAR MIPG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	

Contenido

1.	OBJETIVO	2
2.	ALCANCE	2
3.	DEFINICIONES.....	2
4.	PLAN DE MANTENIMIENTO.....	3
4.1.	Metodología	3
5.	MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA	5
5.1.	PLATAFORMA LOS LUCEROS (Carrera 17 F No. 69 – 50 sur localidad de Ciudad Bolívar)	5
5.1.1.	Hallazgos de Diagnóstico.....	5
5.1.2.	Recomendaciones de Intervención.	5
5.2.	BODEGA SANTA HELENITA (Calle 71 Bis No. 77 A 11 localidad de Engativá)	6
5.2.1.	Hallazgos de Diagnóstico.....	6
5.2.2.	Recomendaciones de Intervención.	6
6.	DESCRIPCIÓN DE LOS MANTENIMIENTOS.....	
7.	GESTIÓN DE CONTINGENCIAS O MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS	7
8.	MANTENIMIENTO DE EQUIPOS	7
9.	VEHÍCULOS.....	7
10.	SEGURIDAD, SALUD EN EL TRABAJO Y AMBIENTE	8

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:		 BAJO ESTÁNDAR MIPG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
	Pan de Mantenimiento	Versión:	1	
		Fecha:	17 de Julio 2024	
		Página:	Página 2 de 8	
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC	
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado	
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero	

1. OBJETIVO

Establecer las metodologías para llevar a cabo el mantenimiento preventivo de los bienes muebles e inmuebles de la entidad o a cargo de esta, examinando periódicamente las condiciones de los mismos, a fin de asegurar la conservación en condiciones óptimas de funcionamiento, reduciendo las posibles averías y fallos, garantizando la disponibilidad y el funcionamiento eficiente de los recursos físicos y tecnológicos, para obtener así el rendimiento máximo de la inversión económica en estos recursos.

2. ALCANCE

El presente plan es aplicable desde la formulación de los planes de mantenimiento e infraestructura hasta su reparación, adecuación y/o correcto uso de los bienes muebles e inmuebles en todas las dependencias actuales de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico - SDDE, que se encuentren bajo cualquier modalidad de uso, sean estas alquiladas, en comodato, traspasos u otros.

3. DEFINICIONES

Inspección. Servicios de Mantenimiento Preventivo, caracterizado por la alta frecuencia (baja periodicidad) y corta duración, normalmente efectuada utilizando instrumentos simples de medición (termómetros, tacómetros, voltímetros etc.) o los sentidos humanos y sin provocar indisponibilidad.

Mantenimiento: Es la necesidad de conservar y mantener no sólo las edificaciones sino todo aquello que pueda deteriorarse dentro de su vida útil

Mantenimiento correctivo: conjunto de procedimientos utilizados para la reparación o corrección de las fallas de un bien que presenta mal funcionamiento o inadecuado rendimiento.

Mantenimiento preventivo: también llamado rutinario, es aquel que se realiza de manera anticipada y resulta de la verificación sistemática y cíclica o inspección, que se realiza en los bienes para evitar y detectar fallas, problemas o deficiencias en los mismos,

Mantenimiento preventivo por estado. Mantenimiento efectuado a partir de la condición de funcionamiento del equipamiento.

Mantenimiento preventivo por tiempo. Mantenimiento efectuado a partir de un programa preestablecido.

Mantenimiento selectivo. Servicios de cambio de una o más piezas o componentes de equipos prioritarios, de acuerdo con recomendaciones de fabricantes o entidades de investigación.

Prioridad de emergencia. Mantenimiento que debe ser hecho inmediatamente después de detectada su necesidad.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:		 BAJO ESTÁNDAR MIPG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
		Versión:	1	
		Fecha:	17 de Julio 2024	
	Pan de Mantenimiento	Página:	Página 3 de 8	
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC	
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado	
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero	

Prioridad de urgencia. Mantenimiento que debe ser realizado a la brevedad posible, de preferencia sin pasar las 24 horas, después de detectar su necesidad.

Reparación. Mayor Servicio de mantenimiento de los equipos de gran porte, que interrumpen la producción.

Revisión de garantía. Examen de los componentes de los equipos antes del término de sus garantías, tratando de verificar sus condiciones en relación a las exigencias contractuales.

Servicios de Apoyo. Servicios hechos por el personal de mantenimiento tratando de mejorarlas condiciones de seguridad, mejorar las condiciones de trabajo, atender a otros sectores no ligados a la producción.

Sistema operacional. Conjunto de equipos necesarios para realizar una función de una instalación.

4. PLAN DE MANTENIMIENTO

El plan de mantenimiento de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico busca minimizar las fallas prematuras de los diferentes componentes de la infraestructura, protegiendo así la inversión realizada o la infraestructura a su cargo, teniendo presente que la prevención de fallas en la mayoría de los casos es menos costosa que repararlas. El mantenimiento incluye las actividades y tareas orientadas a:

1. Conservar en óptimas condiciones el inmueble, de acuerdo con sus especificaciones técnicas, con el fin de que este preste un buen servicio.
2. Mantener en operación continua, confiable y económica un bien;
3. Preservar la vida útil de un bien, garantizando su adecuado funcionamiento según los estándares establecidos.

En consecuencia, es necesario realizar diferentes trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo, encaminados a velar por el cuidado y mantenimiento de los bienes a cargo de la entidad, entendiendo por tal la actividad técnico-administrativa dirigida principalmente a prevenir averías, y a restablecer la infraestructura y la dotación administrativa a su estado normal de funcionamiento, así como las actividades tendientes a mejorar el funcionamiento de un equipo,

La falta de mantenimiento ocasionará que a corto plazo deje de cumplir sus funciones. Los costos de mantenimiento pueden disminuir conforme aumenta la planificación del mantenimiento.

4.1. Metodología

Anualmente se debe hacer verificación de la infraestructura y de los equipos que se encuentran en la sede principal y en las sedes de la Entidad, y acorde con los hallazgos identificados plantear el cronograma de mantenimiento, así como las correspondientes frecuencias. Además, periódicamente se llevarán a cabo inspecciones con el objetivo de identificar el estado de equipos e infraestructura hidráulica y Eléctrica.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:		 BAJO ESTÁNDAR MIPG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
	Pan de Mantenimiento	Versión:	1	
		Fecha:	17 de Julio 2024	
		Página:	Página 4 de 8	
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC	
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado	
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero	

El personal designado como responsable de los mantenimientos de las instalaciones y equipos coordina las actividades de mantenimiento tanto preventivo como correctivo con las personas encargadas de los equipos notificándola con mínimo 48 horas de anticipación, con el fin de asegurar la disponibilidad para llevar a cabo las intervenciones. Este requisito se excluye cuando se requieren hacer mantenimientos de emergencias.

Para la planificación del mantenimiento de bienes, en la adquisición o en caso de arrendamiento, deben considerarse las garantías técnicas otorgadas por el proveedor, para aplicar dichos beneficios.

Para realizar el mantenimiento de bienes muebles e inmuebles, dependiendo del daño generado u ocasionado, se coordinarán las acciones correctivas con el personal técnico existente de la Dirección de Gestión Corporativa; y de ser necesario se utilizarán servicios externos, en conformidad a los contratos y/o procedimientos existentes.

El responsable de llevar a cabo el mantenimiento registrará el mantenimiento realizado a cada bien, conservándose la información histórica del mismo.

Se realiza un seguimiento a los vehículos para verificar estado del vehículo, vencimiento de la documentación y cumplimiento de las normas de seguridad, por parte de supervisor HSE.

Anualmente, es importante realizar una verificación detallada de la infraestructura y los equipos en la sede principal y sucursales de la entidad. A partir de los hallazgos identificados, se establecerá un cronograma de actividades para los equipos como también a la planta física todos ellos con sus respectivas frecuencias. Asimismo, de manera regular se llevarán a cabo inspecciones para evaluar el estado general de los equipos y bienes inmuebles.

El personal encargado de los mantenimientos, coordinará las actividades con las personas responsables de los equipos, notificándoles con al menos 48 horas de antelación para garantizar la disponibilidad necesaria. Esta notificación previa no aplica en casos de mantenimientos de emergencia.

Al planificar el mantenimiento de activos, ya sea en adquisiciones o arrendamientos, es fundamental tener en cuenta las garantías proporcionadas por el proveedor para aplicar a dichos beneficios.

La persona responsable de los mantenimientos deberá mantener una bitácora y seguimiento de todas las intervenciones realizadas para cada equipo, así como también la planta física.

Para el tema de los vehículos serán objeto de seguimiento constante para verificar su estado, vigencia documental y cumplimiento de normas de seguridad por parte del supervisor HSE."

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:		 BAJO ESTÁNDAR MIPG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
	Pan de Mantenimiento	Versión:	1	
		Fecha:	17 de Julio 2024	
		Página:	Página 5 de 8	
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC	
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado	
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero	

5. MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

Teniendo en cuenta visitas de inspección llevadas a cabo en las instalaciones de las sedes plataforma El Lucero, Santa Helenita, se han definido las siguientes actividades para llevar a cabo el mantenimiento básico correspondiente.

5.1. PLATAFORMA LOS LUCEROS (Carrera 17 F No. 69 – 50 sur localidad de Ciudad Bolívar)

5.1.1. Hallazgos de Diagnóstico

1. Canal metálica en mal estado presenta filtraciones y oxidación.
2. Fisuras en muros de fachada bloque concreto.
3. Invasión de palomas en áreas de muelle (zona de cargue y descargue)
4. Puerta de ingreso personal desplomada.
5. Puerta de ingreso vehicular al sótano dañada
6. Puerta de salida carro de basuras desplomada y desoldadas y las rejas perimetrales.
7. Desagües canal en mal estado.
8. Tejas sueltas.
9. Piso zonas de almacenamientos con huecos.
10. Filtraciones en techos de cuarto frio por daño de tejas
11. Falta de rejillas metálicas en sifones de piso.
12. Humedades en muros y techos.
13. Luminarias dañadas.
14. Grifería en mal estado.
15. Tubos de agua potable rotos.
16. Daños en cielo raso drywall ocasionado por las humedades
17. Divisiones de baños oxidadas.
18. Piezas de enchape rotas

5.1.2. Recomendaciones de Intervención.

1. Se recomienda el cabio completo de la canal y algunas bajantes.
2. Las filtraciones y humedades han hecho grandes daños en todos los muros y techos
3. Arreglo de toda la tubería hidráulica las cuales se han soltado por su asentamiento.
4. Mantenimiento para toda la carpintería metálica, puertas de acceso, rejas y divisiones de baños.
5. Cambio de lámparas por led
6. Resane de estuco y pintura en algunos muros afectados por la humedad.
7. Control para evitar que las palomas son queden bajo la cubierta
8. Arreglo de algunas placas que están deterioraras en la zona de bodegaje.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:		 BAJO ESTÁNDAR MIPG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
	Pan de Mantenimiento	Versión:	1	
		Fecha:	17 de Julio 2024	
		Página:	Página 6 de 8	
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC	
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado	
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero	

5.2. BODEGA SANTA HELENITA (Calle 71 Bis No. 77 A 11 localidad de Engativá)

5.2.1. Hallazgos de Diagnóstico

1. Mantenimiento y limpieza de canales
2. Resanes de techo
3. Arreglo de 6 claraboyas en patio incluyen marcos
4. Arreglos de muros y resanes con humedades
5. Cambio de 32 luminarias de 18 wat
6. Mantenimientos de sanitarios
7. Pintura de techos.

5.2.2. Recomendaciones de Intervención.

1. Se recomienda realizar una limpieza a las canales debido a que se tapan por las hojas de los árboles.
2. Las filtraciones y humedades han hecho grandes daños en todos los muros y techos. Cambiar todas las luminarias por led ya que es muy deficiente.
3. Resane de estuco y pintura en algunos muros afectados por la humedad.
4. Realizar todos los marcos a las claraboyas del patio e incluir dos acrílicos
5. Cambio de mangueras y lengüeta en los dos sanitarios

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:		 BAJO ESTÁNDAR MIPG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
	Pan de Mantenimiento	Versión:	1	
		Fecha:	17 de Julio 2024	
		Página:	Página 7 de 8	
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC	
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado	
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero	

6. GESTIÓN DE CONTINGENCIAS O MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS

Una vez recibido el reporte de daño o falla en la infraestructura física de la institución, se procederá a realizar priorización de atención al mantenimiento correctivo, acto seguido, se llevan a cabo los procesos necesarios para atender dicha contingencia, procesos que involucra materiales, equipos, transporte y mano de obra. Es importante resaltar que estos mantenimientos, serán atendidos por priorización o importancia del servicio.

7. MANTENIMIENTO DE EQUIPOS

La Entidad cuenta con los siguientes equipos:

1. Red Contra incendios
2. Compresor de Cuarto frio.
3. Cuarto de Bombas
4. Ascensores
5. Redes Hidrosanitarias
6. Red Eléctrica

Previamente a la manipulación de cualquier equipos electromecánicos, el operador deberá contar primero con todos sus elementos de protección personal (Ropa de seguridad casco, botas de seguridad, gafas de protección, guantes) al igual que todas las herramientas necesarias para esta labor, de igual manera previamente a ejecutar esta actividad se deberá socializar con el grupo de trabajo en campo por parte del supervisor encargado las tareas a realizar, con el propósito de que todos este al tanto de las actividades de mantenimiento que se ejecutaran en pro de que se apoyen mutuamente, esta actividad siempre se realizara mínimo por dos personas.

8. VEHÍCULOS

Se llevan a cabo inspecciones preoperacionales de los Vehículos a partir de las cuales los conductores, informan el estado y las necesidades de cada uno de los vehículos, si se identifica alguna alerta, se deben tomar las acciones con el taller representante de la marca.

De manera periódica acorde con las recomendaciones del fabricante, se debe llevar a cabo el correspondiente mantenimiento para asegurar el adecuado funcionamiento y la adecuada certificación técnico mecánica acorde con las normas de Colombia. Estas revisiones implican:

- Cambio de aceite de motor.
- Cambio de filtro de Aceite de Motor.
- Cambio de filtro de Aire.
- Cambio de Aceite de caja de transmisión.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	Gestión Bienes y Servicios	Código:	
		Versión:	1
	Pan de Mantenimiento	Fecha:	17 de Julio 2024
		Página:	Página 8 de 8
		Elaborado por:	Germán Rodrigo Cárdenas R. Contratista DGC
		Revisado por:	Amauri Julián Zambrano Profesional Especializado
		Aprobado por:	Subdirector Administrativo y Financiero



Revisión de frenos.
 Rotación de llantas
 Revisión del Sistema de suspensión
 Revisión de Luces.
 Revisión de dirección.
 Revisión de estado de la Batería.

9. SEGURIDAD, SALUD EN EL TRABAJO Y AMBIENTE

a. Seguridad y Salud en el Trabajo

- Hacer uso de los EPP asignados para la actividad
- EL Supervisor debe estar todo el tiempo pendiente de la actividad
- Mantener comunicación con el personal que está ejecutando la actividad
- Realizar hidratación permanente
- Estar atentos a cualquier anomalía que se presente.
- Cuando las actividades se lleven a cabo al aire libre, mantener condiciones de protección solar adecuadas.
- Para las actividades de trabajo sobre techos, canales, cambio de luminarias, etc. que impliquen actividades con alturas superiores a 2 dos metros (2 m) de altura, se deben tener en cuenta los requisitos de seguridad para el desarrollo de trabajos en alturas, acordes con la Resolución 4272 de 27 de diciembre de 2.021.
- Hacer uso de los EPP asignados para la actividad
- EL Supervisor debe estar todo el tiempo pendiente de la actividad
- Mantener comunicación con el personal que está ejecutando la actividad
- Realizar hidratación permanente
- Estar atentos a cualquier anomalía que se presente.

a. Gestión Ambiental

7. Administrar los residuos acorde con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y Peligrosos de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.