MANUAL DE MANTENIMIENTO



SNR-GUAPI-CAUCA

"CONCONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE, LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE INMUEBLES DONDE FUNCIONAN OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS A NIVEL NACIONAL Y NIVEL CENTRAL. (21 ORIP Y OFICINA SUPERINTENDENCIA NIVEL CENTRAL)"

CONTRATISTA: CONSORCIO SAMAR 2024

INTERVENTORÍA: JVM INGENIERIA SAS BIC

FRENTE DE OBRA: GUAPI-CAUCA

REALIZADO POR: LUISA FERNANDA BURBANO

NOVIEMBRE 2024

TV 21 BIS #59-57 SAN
LUIS GALERIASCel.:
311 2887795
Tel: (1) 7576146

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN 3
OBJETIVOS 4
EXCLUSIONES 4
MANTENIMIENTO 5
CLASIFICACIÓN DE LOS MANTENIMIENTOS 5
CONCLUSIONES 13

INTRODUCCIÓN

El propósito del presente manual es promover la cultura del usuario interno y externo de la SNR -GUAPI CAUCA, así como establecer un procedimiento para realizar el mantenimiento continuo de la planta física, con el fin de lograr el funcionamiento conforme a sus necesidades de operación.

Este manual de mantenimiento (preventivo/correctivo) provee beneficios tanto a los usuarios de las instalaciones como al encargado de administrar el mantenimiento; pues busca minimizar las fallas prematuras de las áreas intervenidas por el CONSORCIO SAMAR 2024., al interior de la SNR -GUAPI CAUCA , también busca anticipar que estas fallas se den y poder atenderlas a tiempo oportuno.

Así mismo, permite mantener organizado el programa de mantenimiento preventivo de las zonas intervenidas que componen la infraestructura de las instalaciones de la SNR para contar con un excelente y definido Plan de Mantenimiento

OBJETIVOS

Objetivo general

Contar con un documento, denominado “Manual de Mantenimiento” que contiene los procedimientos, para la operación y mantenimiento de la infraestructura física intervenida de la SNR -GUAPI-CAUCA y de esta manera, tener una base y un procedimiento, para establecer los mantenimientos preventivos/correctivos requeridos para la funcionalidad de la infraestructura intervenida.

Objetivos específicos

- Identificar los principales elementos y componentes pertenecientes a la SNR -GUAPI-CAUCA, que requieren de un mantenimiento preventivo y la frecuencia con que debe hacerse.

- Tener una base y un procedimiento adecuado para cada espacio intervenido y así poder realizar un mantenimiento preventivo/correctivo que pueda servir de modelo para que la SNR -GUAPI-CAUCA pueda emularlo.

EXCLUSIONES

No se incluyen en el manual propuesto los equipos que componen un edificio como ascensores, plantas de emergencia, etc., dado que el mantenimiento de estos elementos está a cargo del propietario de la edificación; el cual se encarga de brindar el mantenimiento preventivo respectivo, además el método para mantener estos equipos escapa al alcance contractual y por ende de este manual.

MANTENIMIENTO

Definición de Manual de Mantenimiento

Relación detallada de las situaciones de mantenimiento que necesita un inmueble o unos equipos y de los intervalos temporales con que deben efectuarse.

Definición de Mantenimiento

Se define el mantenimiento como todas las acciones que tienen como objetivo preservar un articulo o restaurarlo a un estado en el cual pueda llevar a cabo alguna función requerida. Estas acciones incluyen la combinación de las acciones técnicas y administrativas correspondientes.

Lo anterior se refiere a todas aquellas actividades y tareas que se deben realizar de forma constante y rutinaria, para conservar en adecuadas condiciones las áreas intervenidas y así permiten que cumpla su vida útil.

CLASIFICACIÓN DE LOS MANTENIMIENTOS

Mantenimiento preventivo

Acciones encaminadas a conservar las condiciones óptimas del hogar de paso. Esto implica acciones encaminadas a la protección del daño causado por el clima y el uso cotidiano del inmueble. El conjunto de estas acciones permite salvaguardar la integridad de los usuarios y ahorrar recursos en cuanto a la infraestructura material de la SNR -GUAPI CAUCA**.**

Mantenimiento correctivo

Conjunto de acciones que se desarrollan cuando ha ocurrido algún desperfecto o daño material en las instalaciones de la infraestructura material de la SNR -GUAPI-CAUCA.

Mantenimiento predictivo

Corresponde a los procesos que se realizan mediante inspección periódica con reemplazo de partes y elementos antes de presentar deterioro o fallen. Se requieren de un alto control. Su misión es conservar un nivel de servicio determinado en los equipos programando las revisiones en el momento más oportuno- Suele tener un carácter sistemático, es decir, se interviene, aunque el equipo no haya dado ningún síntoma de tener problemas.

Inspección

Es la actividad de revisar el estado y conservación de las instalaciones y equipos para evaluar la necesidad y tipo de mantenimiento requerido.

Intervención

Son las acciones encaminadas para dar solución a los requerimientos presentados por un interesado y que no harán parte del mantenimiento correctivo ni preventivo.

Uso

Es la acción y efecto de hacer servir un inmueble para el fin proyectado.

Conservación

Es el fruto de cuidar las instalaciones físicas y sus equipos en cada uno de sus componentes.

Orden de trabajo

Instrucción detallada y escrita que define el trabajo que debe realizarse por el uncionario o responsable de la ejecución.

Soportabilidad

Cualidad de poder atender una determinada solicitud de mantenimiento en eltiempo de espera prefijado y bajo las condiciones previstas.

Deterioro

Es normal el deterioro que van a sufrir las instalaciones físicas y los equipos, este deterioro es proporcional a su falta de mantenimiento.

Economía

El buen estado de las instalaciones y equipos permite obtener la máxima durabilidad de los mismos, y esto se transmite en economía para la infraestructura.

Agrado

Unas instalaciones físicas bien conservadas proporcionan un mejor ambientede trabajo y traen consigo una mejor integración entre los diferentes actores.

GUÍA DE MANTENIMIENTO DE CIELO RASO EN LAMINA DE FIBRA MINERAL



CICLOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO RECOMENDADOS

Actividad	Frecuencia	Descripción
Inspeccionar	3 meses	Revisión general del estado de conservación.
	1 año	Inspección visual, verificación presencia de láminas sueltas odeformadas.
Limpiar	1 mes	Limpieza de las laminas
Renovar	1 años	Inspección física de la estructura y fijación de láminas sueltas
DETERIOROS Y FALLAS FRECUENTES		
Laminas FIBRA MINERAL	Manchas por humedad Y Laminas sueltas.	

Recomendaciones:

- Evitar golpear las láminas de FIBRA MINERAL con cualquier tipo de elemento.
- NO utilizar trapos húmedos para su limpieza.
- No poner elementos sobre el cielo raso y/o usarlo como bodega.
- No desmontar ningún elemento instalado, para hacer algún tipo de reforma.
- Al momento de hacer limpieza usar cepillo con cerdas suave y así evitar rayones.

GUÍA DE MANTENIMIENTO FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA





CICLOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO RECOMENDADOS

Actividad	Frecuencia	Descripción
Inspeccionar	3 meses	Revisión general del estado de conservación.
	6 año	Inspección visual, verificación presencia de Filtraciones en los traslapos y en fijaciones de la lámina.
Limpiar	3 meses	Limpieza de cubierta para evitar el taponamiento de bajantes. Sellado con Sika Flex en los puntos de fijación y uniones de la lámina .
Renovar	3 años	Cambio de piezas afectadas por el deterioro y ajustes de flanches sueltos
DETERIOROS Y FALLAS FRECUENTES		
Flanche en lamina	Filtraciones por desajuste en el flanche y Taponamiento de bajantes y canales, que ocasionan rebosamiento.	

Recomendaciones:

- Limpieza periódica de la cubierta, bajantes y canales.
- Revisión, ajuste y sellado de flanches .
- No poner elementos sobre el flanche o pisarlos al realizar los mantenimientos de cubierta.
- No pisar directamente la teja de la cubierta, se debe emplear tablones livianos y adicional ponerles goma u otro elemento que mitigue la fuerza trasmitida dirimentemente a la lámina, ya que esta es delicada y puede afectarse, ocasionando fisuras y/o punzonamientos en la teja.

GUÍA DE MANTENIMIENTO PARA PAREDES Y ACABADOS(ESTUCOS, VINILOS INTERIORES Y EXTERIORES,)







CICLOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO RECOMENDADOS

Actividad	Frecuencia	Descripción
Limpieza / Inspección	3 meses	Revisión general del estado de conservación de las paredes, se revisa la aparición de grietas, fisuras, huecos, deformaciones, desgaste, humedad, manchas, suciedad, etc.; así como la condición del acabado de estas como el pañete, enchapes y pintura.
	2 meses	Limpieza de áreas comunes, la cual se puede realizar con un paño húmedo
Renovar	6 meses a 1 año	Repintado de las paredes (según deterioro que presente)

DETERIOROS Y FALLAS FRECUENTES

Muros en Mampostería con acabados en estuco o pañete	-Grietas/Fisuras (especialmente en las juntas). -Suciedad. -Manchas. -Focos de Humedad/Hongos. -Deformaciones (alineamiento de pared o desplome). .
Acabados de Pared	-Pañete: grietas y fisuras, manchas, despegue. -Revestimientos y enchapes: grietas y fisuras, suciedad, manchas, despegue -Pintura: abombamientos, despegues, manchas, desconchados.

Recomendaciones:

- Periódicamente se recomienda la limpieza de paredes con agua y jabón neutro en pinturas epoxicas y esmaltes, y vinilos exteriores.
- Al momento de traslado de elementos varios o mueblería se debe evitar el roce entre los mismos con el fin de evitar rayones y daños en filos.

Es recomendable la aplicación de vinilo tipo l para todas las áreas internas de las oficinas, pasillos ,archivo y atención al publico .

GUÍA DE MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES







CICLOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO RECOMENDADOS

Actividad	Frecuencia	Descripción
Inspeccionar	3 meses	Revisión general del estado de conservación.
	6 año	Inspección visual, verificación presencia de Filtraciones en los traslapos de tejas, tornillos de fijación y flanches.

Limpiar	3 meses	Limpieza de cubierta para evitar el taponamiento de bajantes. Sellado con Sika Flex en los tornillos y flanches .
Renovar	3 años	Cambio de piezas afectadas por el deterioro y ajustes de tornillos.
DETERIOROS Y FALLAS FRECUENTES		
Cubierta e impermeabilización	Filtraciones por tejas corridas, tornillos sueltos, taponamientos de bajantas y canales y fisuras.	

Recomendaciones:

- Limpieza periódica de la cubierta, bajantes y canales.
- Revisión, ajuste y sellado de flanches y tornillos .
- No poner elementos sobre la cubierta o pisarlos al realizar los mantenimientos de cubierta.
- No pisar directamente la teja de la cubierta, se debe emplear tablones livianos y adicional ponerles goma u otro elemento que mitigue la fuerza trasmitida dirimentemente a la lámina, ya que esta es delicada y puede afectarse, ocasionando fisuras y/o punzonamientos en la teja.

CONCLUSIONES

- El mantenimiento preventivo ayuda a reducir los costos de realizar reparaciones a mayor escala, mientras el costo de inversión de este no supere el de la acción correctiva.

- El presente manual de mantenimiento nos brinda todos los detalles necesarios para el cuidado y preservación de una planta física y/o inmueble, así como también sobre los procedimientos y recomendaciones para mantener la infraestructura y los elementos en perfectas condiciones y operacionales.

ANDRES BAOS RAMIREZ
Inspector de obra CONSORCIO ING SAMAR 2024