



MANUAL DE MANTENIMIENTO 2024-2025

CONSORCIO SAN MIGUEL

MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO
DE INMUEBLES DONDE FUNCIONAN OFICINAS DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS A NIVEL
NACIONAL Y BODEGA FUNZA GALICIA.
AGRUPACIÓN No. 1 - REGIONAL CENTRO

CUNDINAMARCA
BODEGA GALICIA
Parque Industrial Galicia
Kilometro 3 vía Funza-Siberia

TABLA DE CONTENIDO

introducción	3
alcance	4
conceptos generales	5
MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO	7
PINTURA DE ACABADO ACRILICO - ALTO TRAFICO - IGNIFUGA.	7
DIVISIONES EN ACERO INOXIDABLE	8
CARPINTERIA EN MADERA (CAMBIO O MANTENIMIENTO)	10

INTRODUCCIÓN

El objetivo general del presente manual es ofrecer a cada usuario de las instalaciones de las ORIP conceptos adecuados de funcionamiento, uso, mantenimiento y/o reparación de todos los elementos que lo componen.

Como objeto material, las edificaciones sufren deterioro normal por el uso y por la acción del medio ambiente y el tiempo. Por lo tanto, se deben cuidar en forma constante para mantenerlas en condiciones óptimas de presentación y funcionamiento.

Para la correcta operación de todos los elementos que conforman el mantenimiento de las ORIP, se recomienda leer detenidamente este manual y ceñirse a las instrucciones de uso.

Este documento tiene como objetivo suministrar información que ayude a los funcionarios de la BODEGA GALICIA en los cuidados de mantenimiento y seguridad del inmueble, además de alertar sobre aspectos importantes que se deben tener en cuenta para evitar el mal uso. Ello ayudará a conocer y a usar mejor el edificio y con esto preservar la durabilidad del hábitat.

Podría parecer que algunas de las indicaciones son demasiado obvias, pero se considera que es mejor señalarlas para lograr un mejor uso del mantenimiento de la ORIP.

ALCANCE

La presente guía de mantenimiento de la infraestructura física está dirigida a todo aquel personal vinculado a los servicios de mantenimiento y en general para quien administre y dirija el mantenimiento de la ORIP, adicionalmente es necesario que se lleve a cabo un programa de mantenimiento de la infraestructura física para evitar el deterioro progresivo y evitar el deterioro de la imagen Institucional.

CONCEPTOS GENERALES

¿Cómo se debe realizar el mantenimiento?

Las distintas partes del Edificio envejecen de manera diferente, por lo que deberán ser susceptibles de mantenimiento o sustitución en diferentes momentos a lo largo de la vida útil del mismo. Para efecto de lograr una prolongación de la vida de los distintos elementos de forma efectiva y económica, se deberá establecer un programa de



mantenimiento preventivo que considere entre otros factores: la durabilidad de los elementos, las condiciones de uso y degradación a las que se ven sometidos y los tiempos adecuados para realizar las acciones de mantenimiento de estos. Es importante diferenciar entre Mantenimiento Correctivo y Mantenimiento Preventivo.

Mantenimiento Correctivo: Aquellas acciones técnicas que se realizan cuando se ha detectado una falla o daño, o cuando se presume que esto ocurra en la brevedad. Se trata de tareas imprevistas. En estos casos, nunca se debe actuar únicamente sobre el desperfecto, ya que la causa que lo originó continuará actuando y éste volverá a aparecer. Deberá primero darse solución total a la causa que originó el daño para después actuar sobre el daño mismo.

Mantenimiento Preventivo: Implica la programación de las acciones técnicas a implementar de acuerdo con la durabilidad de los elementos, las condiciones de uso y degradación a que se ven sometidos, y la conveniencia desde el punto de vista técnico - económico. Son tareas previstas y programadas. Es ir delante del problema y no detrás de él.

Si bien las tareas correctivas no pueden ser eliminadas por completo ya que ningún sistema de mantenimiento puede asegurar que no se producirán fallas en ningún momento de la vida útil de los Edificios, si pueden minimizarse estableciendo un buen programa de mantenimiento preventivo. La reducción de los costos de mantenimiento se da fundamentalmente con la disminución de la necesidad de acciones correctivas. Aplicando un mantenimiento preventivo se tenderá a tener menos fallas inesperadas o imprevistas, las que sólo producirán un mínimo de alteraciones fácilmente controlables. A los efectos de asegurar el mantenimiento, DE LAS ORIP se debe realizar un Programa de Mantenimiento

Anual del Edificio y las instalaciones de acuerdo con el programa de mantenimiento preventivo.



ADVERTENCIA

***ATENCION: TODOS LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO AQUÍ INFORMADOS,
SON DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES Y/O FUNCIONARIOS
DE LAS ORIP.***

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO



PINTURA DE ACABADO ACRILICO – ALTO TRAFICO – IGNIFUGA.

Para limpieza:

- NO utilice limpiadores abrasivos ya que quemaran casi cualquier pigmento y afectaran el tono brillante del acabado del piso.
- Evite en su totalidad utilizar productos químicos para la limpieza como: Thinner, cloro, disolventes, ácidos u otros tipos similares que reaccionen de manera peligrosa con las superficies pintadas.
- Realice semanalmente limpieza domestica común, que consiste en barrido para retiro de polvo y tierra con una escoba de cerdas suaves o mopa.
- Realice mensualmente limpieza profunda en caso de que el piso lo requiera, utilizando agua y detergente suave con el apoyo de una escoba de cerdas suaves o mopa, en su preferencia
- Recuerde no botar agua en exceso en las zonas pintadas, el único elemento húmedo debe ser la escoba o mopa, NO tirar agua en la superficie y dejar empozar.
- No utilizar brilladoras mecánicas ni industriales para la limpieza del piso, ya que las mismas pueden provocar desprendimientos de la pintura o del acabado.

Para Sellado de Pisos:

- **Tráfico Bajo:** Brillar de 1 a 2 veces por semana de manera manual con un trapo o mopa destinada para tal fin, que no haya sido utilizada previamente en otras tareas y que no contenga presencia de agua o humedad.
- **Utilice:** líquidos dispuestos para tal fin como ceras o emulsiones suaves que no contengan ningún tipo de agente ácido.

En caso de requerir una nueva aplicación de pintura:

- a. Verificar que la superficie esté en condiciones óptimas sin grietas, rayaduras o manchas.
- b. Limpiar la superficie para eliminar suciedades
- c. Delimitar las áreas para asegurar adherencia adecuada y prolongar durabilidad de la pintura que se aplique.
- d. Evite aplicar pinturas que no cumplan con las especificaciones requeridas o que sean de baja calidad.

Recomendaciones Especiales

- No utilizar por ninguna razón ácidos (Oxálico, Muriático, Nítrico, Acético, Etc.), ya que causan daños irreversibles.

- NO UTILICE por ningún motivo ácido oxálico. Es recomendable protegerlo finalmente con cera de tipo polimérica u otro tipo de acabado recomendado.
- Si está lloviendo, es recomendable pasar un trapero limpio y seco con la frecuencia necesaria - en los sitios de acceso, sobre todo - para prevenir el ingreso de barro y/o polvo mojado a los pisos.
- Evite la caída de objetos pesados y /o contundentes sobre la superficie, ya que ésta se puede fisurar, desportillar e inclusive romper.
- No arrastre muebles metálicos pesados, pues rayan el piso. Remover productos adheridos al piso tales como gomas de mascar, stickers, restos de pegantes, etc., de manera manual, cualquier uso de espátula o bisturí puede causar desprendimientos del material.
- Retirar diariamente el polvo mediante el barrido con un motoso, limpio y seco. Se recomienda el uso de una aspiradora de tipo industrial para la eliminación eficiente del polvo. Si la incidencia de polvo o suciedad es alta, la frecuencia de barrido deberá ser incrementada al menos a dos veces diarias.
- En caso de caída de agua u otros líquidos sobre el piso (bebidas oscuras, jugos cítricos, vinos, vinagre, sangre, tintes, etc.), se recomienda secar o absorber inmediatamente, sin esparcir (recoja en el área más pequeña posible la mancha). Si el piso se ha manchado de todos modos, utilice jabones de tipo neutro diluidos en agua (dosificación depende del fabricante). Humedezca el trapero o una estopa y limpie la mancha.
- Para mantener el aspecto brillante del piso, se debe aplicar cera emulsionada cada 8 o 15 días según el tráfico. La cera se debe aplicar en dos o tres capas, dejando transcurrir un período de 15 a 20 minutos entre cada capa; se recomienda pisar lo menos posible el área. La aplicación de la cera se debe realizar mediante trapero limpio y seco.



DIVISIONES EN ACERO INOXIDABLE

Limpieza de mantenimiento

- Para eliminar las marcas de dedos y otras marcas de los acabados arquitectónicos, se puede utilizar agua jabonosa o un detergente suave ya que normalmente son seguros.
- Se pueden encontrar limpiadores en aerosol que combinan la facilidad de limpieza con una fina película que produce un brillo incluso más suave. Estos limpiadores en aerosol eliminan las marcas de dedos existentes y dejan la superficie en unas condiciones que hacen que en usos posteriores la visibilidad de las marcas de dedos sea menos evidente. Después de aplicar el aerosol a la superficie, abrillante con un paño seco.
- Las divisiones de acero inoxidable se pueden limpiar con limpia cristales. Estos productos NO deben contener cloruros.
- Para manchas más difíciles, son efectivos los limpiadores cremosos suaves de uso doméstico. Este tipo de productos también puede ser apropiado para eliminar

marcas de agua y pequeñas decoloraciones. Después de limpiar, elimine los residuos con agua (preferiblemente desionizada) y seque la superficie para evitar dejar rayas y marcas de agua.

- NO se deben usar limpiadores en polvo ya que estos productos pueden dejar arañazos en las superficies de acero inoxidable.
- Las manchas difíciles de aceite y grasa se pueden eliminar con productos que contienen alcohol, incluyendo el alcohol metílico y el alcohol isopropílico u otros disolventes como la acetona. Estos productos no representan ningún peligro de corrosión para el acero inoxidable.
- Con los disolventes es necesario prestar especial atención para evitar esparcir la mancha en el acero inoxidable, ya que, entonces, podría ser muy difícil de eliminar por completo. Es aconsejable aplicar disolvente limpio varias veces con un paño limpio y que no ralle hasta que todos los restos de aceite o grasa parcialmente disueltos se hayan eliminado.
- La pintura y los grafitis se pueden tratar con quitapinturas alcalinos apropiados o que contengan disolvente. Se debe evitar el uso de rascadores duros o cuchillos para que la superficie del acero inoxidable no se raye.
- Las superficies muy descuidadas se pueden tratar con limpia metales, como los que se utilizan para los accesorios cromados. También se podrían usar los abrillantadores utilizados para el acabado de la pintura de los coches. Se debe tomar especial precaución porque estos limpiadores pueden rallar las superficies que se abrillantan con frecuencia.
- Para evitar tener que realizar limpiezas profundas se debe evitar rayones de las divisiones con esferos, marcadores, pinturas ya que el proceso de desmanchado puede ocasionar deterioro del material.
- De modo alternativo utilice un limpiador de acero inoxidable que contenga ácido fosfórico para eliminar la contaminación, aclare con agua desionizada y seque. Sería aconsejable que se tratara toda la superficie del componente para evitar que queden parches.

Entre los limpiadores que NO deben usarse sobre acero inoxidable se incluyen:

- Limpiadores que contengan cloruros, especialmente aquellos que contienen ácido clorhídrico
- No se deberían usar soluciones de hipoclorito sobre aceros inoxidables. En caso de uso accidental o de que cayeran salpicaduras sobre la superficie de acero inoxidable, enjuague inmediatamente con abundante agua fría.
- Los limpiadores de plata no deben usarse sobre el acero inoxidable.

Utensilios de limpieza

- Para eliminar la suciedad, las marcas de dedos, etcétera, sería apropiado utilizar un paño húmedo o una gamuza.
- Para eliminar la suciedad más difícil se utilizan los estropajos de nylon, con los que se obtienen buenos resultados.
- NO se deben utilizar estropajos de acero, bayetas o cepillos de alambre sobre las superficies de las divisiones de acero inoxidable. Además de rallar la superficie,

estos estropajos pueden dejar restos de acero al carbono en la superficie del acero inoxidable lo que puede provocar óxido si la superficie se moja.

- Cuando utilice agua para limpiar, seque la superficie para prevenir marcas de agua; esto es especialmente aconsejable en zonas donde el agua es dura. El uso de agua desionizada prevendrá la formación de manchas de agua dura.
- Para evitar la contaminación cruzada de partículas de hierro, asegúrese de que los utensilios de limpieza no se han utilizado con anterioridad para acero "normal".
- Es preferible reservar los materiales de limpieza que se utilizan para limpiar el acero inoxidable y utilizarlos sólo para este fin.

Intervalos de limpieza

- La limpieza debe llevarse a cabo antes de que se acumule una visible cantidad de suciedad o marcas de dedos, para que se minimice el esfuerzo, así como el riesgo de que se altere o marque la apariencia de las superficies.



ADVERTENCIA

EL ACERO "INOXIDABLE" NO ES CIERTO AL 100%, YA QUE ESTE MATERIAL NO ES LITERALMENTE "INOXIDABLE". DEPENDIENDO DE LA COMPOSICIÓN DEL MATERIAL, SERÁ MAYOR O MENOR LA PROPENSIÓN A LA OXIDACIÓN, POR LO QUE DE UN ADECUADO MANTENIMIENTO Y CUIDADO DEPENDE EL TIEMPO DE VIDA UTIL.



CARPINTERIA EN MADERA (CAMBIO O MANTENIMIENTO)

- Se evitará el cierre violento de las hojas de puertas; manipulando con prudencia los elementos de cierre.
- Se protegerá la carpintería cuando se vayan a llevar a cabo trabajos como limpieza, pintado o revoque en zonas aledañas.
- Se evitará el empleo de abrasivos, disolventes, acetona, alcohol y otros productos susceptibles de atacar la carpintería.
- Cuando se detecte alguna anomalía, deberá recurrirse a personal especializado, que en caso necesario engrasará con aceite ligero o desmontará las puertas para el correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra.
- Cuando se requiera una limpieza en profundidad, deberá conocerse el tipo de protección utilizado en cada elemento.
- Para la limpieza diaria de la suciedad y residuos de polución deberá utilizarse un trapo húmedo NO MOJADO en su preferencia utilizar líquidos elaborados para tal fin como ceras o emulsiones para madera.

- En caso de rotura de los elementos, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados, así como a la sustitución y reposición de elementos de cuelgue y mecanismos de cierre.

Cada año:

- ✓ Revisión y engrase de los herrajes de cierre y de seguridad.

Cada 5 años:

- ✓ Repaso de la protección de las carpinterías pintadas.
- ✓ Inspección visual de la carpintería.



PRECAUCION

- ✓ No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.
- ✓ No se modificará la carpintería ni se colocarán elementos sujetos a la misma que puedan dañarla.
- ✓ No se deberán forzar las manivelas ni los mecanismos.
- ✓ No se colgarán pesos en las puertas, pasamanos y/o barandas.
- ✓ No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados.
- ✓ No se colgarán objetos ajenos a la carpintería como cintas pegantes, siliconas calientes, siliconas frías, puntillas, ganchos adhesivos, chinchas, tornillos etc.