



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

TOLIMA
ORIP CHAPARRAL
Carrera 10 No. 9-31

TABLA DE CONTENIDO

introducción	3
alcance	4
conceptos generales	5
MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO	7
LUMINARIAS	7
PINTURA EN ESMALTE Y VINILO	8
CANALES Y BAJANTES	8
CUBIERTA TERMOACUSTICA	9

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 ORIP CHAPARRAL 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



LUMINARIAS

Para cualquier manipulación de la instalación, se desconectarán los interruptores automáticos de seguridad. En todo caso, acudir a un instalador electricista autorizado.

- Estos elementos (lámparas e interruptores) pueden limpiarse con un trapo para retirar suciedades o partículas de polvo. No debe arrojarse agua debido a la posibilidad de producir un corto circuito.
- Cada vez que se funda una luminaria debe remplazarse por otra de la misma potencia. Para dicha operación debe verificarse que el interruptor esté apagado.
- Cada 4 años, se realizará una revisión general de la instalación comunitaria, comprobando los dispositivos de protección, la sección de los conductos, el aislamiento, y la continuidad de las conexiones entre masa, conductores y red de toma de tierra, siempre por personal especializado.
- Para la limpieza de los mecanismos y puntos de luz, utilizar plumero o paño seco, nunca húmedo.
- Si requiere almacenar una lámpara colóquela en un lugar seco y alejado del alcance de los niños para evitar algún accidente.
- Al colocarla no presione demasiado la lámpara porque podría romperse y causarle alguna herida.
- Es conveniente limpiar periódicamente las lámparas con un paño seco para que no disminuya su intensidad luminosa.
- En caso de que coloque el producto en lugares húmedos, le sugerimos limpiar con frecuencia el casquillo y el portalámparas (socket) para evitar la formación de óxido.
- Recuerde bajar primero el interruptor de seguridad.
- Nunca intente desinstalar una lámpara encendida pues corre el riesgo de sufrir algún choque eléctrico.
- No utilice estas lámparas en combinación con reguladores de intensidad luminosa (dimmers).

Se deben considerar las siguientes precauciones para el reemplazo de lámparas:

- ✓ Desconectar el interruptor encargado de la puesta en funcionamiento de la luminaria respectiva.
- ✓ En caso de duda, desconectar el circuito correspondiente.
- ✓ Si existe protector de la lámpara, soltarlo y extraerlo con precaución.
- ✓ Limpiar el protector de lámpara, si existe, con paño húmedo, debiendo secarse previo a la reinstalación.
- ✓ Realizar el reemplazo respectivo



ADVERTENCIA

LOS ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN DEBEN SER REEMPLAZADOS EN CASO DE DAÑO TOTAL O EN ALGUNOS DE LOS CASOS POR LA PÉRDIDA DEL MÁS DE 25% EN SU NIVEL DE ILUMINACIÓN, YA QUE DIFICULTA LA VISIBILIDAD DE LOS USUARIOS DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.



PINTURA EN ESMALTE Y VINILO

- El aseo y limpieza de estas superficies puede hacerse con agua y jabón ya que las pinturas aplicadas son lavables.
- Se recomienda no clavar puntillas o clavos ya que puede desprenderse la lámina del acabado y afectar su presentación.
- Nunca limpie con detergentes, disolventes ni productos abrasivos como esponjillas o papel lija. Tampoco aplique chorro directo de agua.
- En el punto donde se limpie por efectos de frotamiento la pintura tomara cierto brillo perdiendo su matizado natural. Del cuidado de las pinturas dependerá la conservación de su buena apariencia.
- Cada seis meses de acuerdo con el uso se debe efectuar un repinte de las paredes aplicando el mismo color. La pintura no tiene garantía después de la entrega y recibo de la misma.
- Efectuar el aseo, en caso de requerirse, sólo dos meses después de aplicada la última mano de pintura; use para ello jabones suaves (aquellos normalmente presentados para tocador) y efectúe el proceso por zonas completas siempre en sentido vertical (nunca pequeñas áreas para evitar “manchas” que son zonas excesivamente brillantes; no utilice esponjillas abrasivas de ningún tipo, aún las plásticas).
- El repintado, debe hacerse solamente con pinturas que cumplan las especificaciones, de acuerdo con las normas del fabricante. Evítese las mezclas con pinturas de origen incierto, a pesar de que su rendimiento sea muy alto.



CANALES Y BAJANTES

- El mantenimiento preventivo de estas canales por la ubicación de árboles cercanos debe tener una periodicidad mensual para así evitar excesos de agua y hojas sobre el canal que provoquen daños en el canal o el cielo raso. No apoyar escaleras sobre los canales ya que pueden ocasionar daños tanto en la lámina como en la estructura portante o incluso en cielo rasos.

- Adicionalmente el personal especializado para trabajo en altura, cada 6 meses realizará la inspección y limpieza profunda de las canales y bajantes, eliminando la suciedad, tierra, hojas de árboles y en general cualquier tipo de suciedad que puedan obstruir la libre circulación del agua lluvia, se recomienda adelantar estas actividades, preferiblemente antes de la llegada de la época de lluvias.
- Teniendo en cuenta que, de conformidad con los diseños, los desagües de aguas lluvias están entregando sobre las áreas aledañas a la edificación principal de la ORIP, se requiere inspeccionar diariamente o después de las lluvias, los puntos de desagüe por donde evacuan las aguas lluvias para detectar si estas pueden estar obstruidas y así evitar que se presentes reboses en las canales de aguas lluvias existentes, con el objeto de mantenerlas en buen estado.



CUBIERTA TERMOACUSTICA

Precauciones

- NO se puede caminar constantemente por encima de está, se debe verificar que sus uniones estén debidamente selladas, con el fin de evitar su deterioro y posibles filtraciones al interior del punto central y laterales.
- Para la inspección o trabajos de mantenimiento en la cubierta se evitará pisar sobre las chapas, utilizando como puntos de apoyo el canalón central y las vigas de soporte o disponer de tabloncillos o pasarelas que permitan la permanencia y el paso de los operarios, de forma que éstos no pisquen directamente sobre las chapas. Si fuese imprescindible pisar sobre ellas se hará siempre apoyándose sobre el valle de estas y lo más cerca posible a los apoyos.

Recomendaciones de mantenimiento

- El mantenimiento debe realizarse cada 6 meses, teniendo en cuenta las características de exposición, tales como: radiación solar, concentraciones de polvo o humos, ambientes corrosivos, desechos del medio. Utilizando personal capacitado para realizar el mantenimiento preventivo o correctivo, limpieza y lavado de la cubierta y canales, revisión de sellos (traslapes, sellantes y empaques).

Se deben seguir el siguiente procedimiento para el mantenimiento de las tejas:

- Se deben realizar limpiezas periódicas (cada 3 meses), por personal especializado, aplicando agua a presión sobre las superficies.
- Remover manchas no severas. Se debe utilizar un limpiador casero y luego realizar un enjuague profundo en las zonas a desmanchar.
- Para mantener el brillo del acabado original, por exposición a la intemperie, se deberá aplicar a la superficie desmanchador y cera para automóvil.
- No utilizar limpiadores abrasivos.

- No utilizar cepillos de alambre.
- No utilizar Thinner.
- No utilizar Clorox.



ADVERTENCIA

CUANDO EN LOS TECHOS SE INSTALAN PLATAFORMAS PARA LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS (AIRES ACONDICIONADOS, EXTRACTORES, ANTENAS, ENTRE OTROS), LA GARANTÍA DEL PRODUCTO SE PIERDE, YA QUE LA COMPAÑÍA QUE INSTALA ESTAS ESTRUCTURAS DEBE GARANTIZAR LA PERMEABILIDAD DE LA CUBIERTA

Mantenimiento de sellos observaciones

- Se deberán realizar inspecciones de sellos una vez cada seis meses, con el fin de resellar los que presenten deterioro, por personal capacitado.
- Para aplicarse sellante, las superficies deberán estar limpias y libres de grasa, polvo o cualquier otro contaminante.
- Se deberá tener en cuenta que los selladores actualmente especificados son los siguientes: Sika Flex 1-a (Masilla de poliuretano), Sika Flex 201. (Masilla de poliuretano), Cinta Multicil, Soudal fix all (Masilla de poliuretano), Soudal 40c (Masilla de poliuretano)
- En caso de realizar sellamiento, no se podrá pisar o caminar durante el proceso de curado.

Limpieza general

En caso de fuerte suciedad de la teja termoacústica, se deben seguir las siguientes recomendaciones:

- Mantenga el tráfico sobre la cubierta al mínimo. Las personas sin experiencia generalmente ocasionan daños en las tejas que producen empozamientos de agua y se traducen en posteriores filtraciones.
- Si necesita caminar periódicamente sobre la cubierta, diseñe rutas específicas y coloque estructuras adicionales para soportar el tráfico esperado.
- Los techos deben revisarse mínimo dos veces al año para comprobar que no hay empozamientos de agua o represamiento de humedad, principalmente en los traslapes.
- La cubierta debe revisarse después de cualquier evento inusual como puede ser una lluvia muy fuerte, viento extremo y en general cualquier evento climático que exceda las condiciones normales del sitio.
- Igualmente, la cubierta debe ser revisada después de que otras personas hayan trabajado sobre esta, sin importar el motivo (para colocar antenas, cables, revisar estructuras o limpiar fachadas, etc.).

- La lámina debe limpiarse dos veces al año con cepillo suave, agua y jabón NO abrasivo, para eliminar represiones de agua, mugre o sustancias oxidantes.
- Utilizar una solución acuosa de jabón neutro, a condición de que éste no contenga abrasivas, ni disolventes.
- Es aconsejable comenzar con un prelavado sólo con agua a presión y después con cepillos blandos y limpios, utilizando jabones neutros o detergentes domésticos en agua caliente.
- Repetir la operación varias veces evitando regar la superficie con cuerpos abrasivos y finalmente enjuagar sólo con agua y paños blandos o limpiavidrios de espuma y caucho.
- La cubierta debe ser lavada en su totalidad, nunca por partes. Se debe hacer el lavado en días en que el sol no sea muy intenso.
- Por ningún motivo debe utilizarse algún tipo de solventes sobre la lámina pintada.
- La cubierta debe quedar libre de cualquier elemento contaminante como son las esquirlas y demás partículas metálicas que quedan en la cubierta al realizar la perforación del tornillo para su fijación. Se recomienda el uso de agua a presión o imanes que limpien la superficie de la cubierta una vez terminada la instalación.
- Oxido blanco: El óxido blanco puede dañar la apariencia de la lámina y si se deja en estas condiciones por mucho tiempo, el aumento de óxido blanco conducirá a la exposición del acero base al aire y eventualmente a la formación de óxido rojo. El óxido blanco se puede quitar fácilmente aplicando con un trapo una solución acuosa de ácido acético (vinagre) entre el 10% y 20% o ácido oxálico diluido entre 10% y 15%. Limpie las láminas con la solución acuosa y posteriormente seque la superficie con un trapo.
- Después de cierto tiempo (2, 5 ó 10 años dependiendo del sitio donde está instalada) la lámina debe ser retocada con pintura, para eliminar cualquier rayón y tener una buena durabilidad o de ser el caso cambiarla.