

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).



MANUAL DE MANTENIMIENTO Y BUEN USO DE ACABADOS ORIP CHARALÁ

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

1. LOCALIZACION

Bajo el contrato 2342 de 2024 "CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA)"

Nos permitimos describir las actividades realizadas en la sede ORIP Charalá.

Localización del proyecto.

DIRECCIÓN: CARRERA 17 #24-81/83

MUNICIPIO: Charalá, Santander



CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

2. OBJETIVO

El presente documento tiene como propósito proporcionar a la entidad contratante y a los funcionarios encargados de la sede, las recomendaciones para el buen uso y mantenimiento de los sistemas, acabados y elementos instalados y entregados el pasado 31 de enero de 2025, y que fueron parte del alcance del contrato en referencia.

3. DEL DETERIORO Y DEL MANTENIMIENTO

3.1 DEL DETERIORO

Entendido como el desgaste ocasionado sobre los elementos componentes de la infraestructura, producido por el uso normal, falta de mantenimiento, desgaste natural, accidentes, uso inadecuado o factores ambientales.

3.1.1 Tipos de deterioro de la infraestructura

3.1.1.1 Deterioro por el uso normal.

Es el que se presenta en la edificación por la actividad cotidiana de uso.

3.1.1.2 Deterioro por falta de mantenimiento recurrente, preventivo y predictivo.

Es el que se presenta en la edificación por la falta de acciones para el sostenimiento adecuado en un nivel aceptable de la infraestructura; la omisión de estos procedimientos regularmente origina mantenimientos correctivos de mayor costo y dimensión.

3.1.1.3 Deterioro por desgaste natural.

Causado por uso normal, generalmente se presenta en recubrimientos y elementos móviles, como puertas, ventanas, cumplimiento de ciclos de uso.

3.1.1.4 Deterioro por accidentes.

Causado por terceros donde en un evento fuera de control se generan daños a la edificación.

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

3.1.1.5 Deterioro por uso inadecuado de la infraestructura.

Dentro del uso normal de la edificación se presentan situaciones de mal uso por parte de los usuarios causadas por desconocimiento del funcionamiento, acciones malintencionadas o vandalismo.

3.1.1.6 Deterioro por factores ambientales.

El deterioro por factores ambientales es recurrente por lluvia, efectos nocivos de los rayos del sol, altas humedades y efectos abrasivos por zonas desérticas o salinidad en zonas costeras. Este deterioro depende específicamente de las zonas geográficas donde están ubicadas las edificaciones.

3.2 DEL MANTENIMIENTO

3.2.1 Tipos de Mantenimientos El presente Manual describe cuatro tipos de mantenimientos: rutinario, preventivo y correctivo; se definen entonces a continuación:

3.2.1.1 Mantenimiento Rutinario

Comprende la acción o conjunto de acciones que tienen por objeto revisar periódicamente mediante la observación simple, el buen estado de los acabados en las áreas intervenidas dentro del alcance del contrato, así como de sus instalaciones. También comprende las obvias labores de aseo y orden que se hacen para mantener la edificación habitable y en correctas condiciones de higiene y confort.

Este mantenimiento no requiere de documentación técnica, pero debe seguir las recomendaciones de periodicidad sugerida y además las recomendaciones de uso y materiales, contenidas en este manual.

Responsabilidad a cargo del área de mantenimiento de la sede.

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

3.2.1.2 Mantenimiento Preventivo

Comprende la acción o conjunto de acciones que tienen por objeto impedir el deterioro o malfuncionamiento de los elementos constitutivos de la edificación, posibilitando la correcta conservación de los mismos.

Este tipo de mantenimiento se solicita como de obligatorio cumplimiento por parte del área de mantenimiento de la sede. La no puesta en práctica de estos trabajos, pone en riesgo la estabilidad, durabilidad y la vida útil de los acabados y elementos en las áreas intervenidas dentro del alcance del objeto del contrato, además de eximir de responsabilidad al constructor y/o proveedores.

Deberá documentarse por escrito en formatos que cuenten con consecutivos, acompañándolo de fotografías en los casos que se considere necesario, como parte del procedimiento mismo.

3.2.1.3 Mantenimiento Correctivo

Este tipo de mantenimiento comprende la realización de toda clase de trabajos necesarios para atender los deterioros, malfuncionamientos, fallas y reparaciones a que haya lugar como producto de la no atención a los mantenimientos rutinarios y/o preventivos, así como a la mala utilización de los elementos constitutivos de la edificación específicamente en las áreas intervenidas dentro del objeto del contrato, como además en los casos en que el material o la ejecución de la obra no haya cumplido con las expectativas de calidad y/o buen uso y vida útil.

La responsabilidad de este tipo de mantenimiento, estará a cargo bien sea del encargado de la sede, así como de la entidad contratante o del Constructor en cumplimiento de su obligatoria garantía, una vez se establezca el origen del problema.

Se deberá por lo demás, documentar de manera detallada y precisa, acompañándolo de los diagnósticos por escrito de los profesionales a cargo de su realización.

El trámite establecido contractualmente para estos casos, incluye a la entidad Contratante en este caso SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, a la Interventoría y al Contratista.

4. ACABADOS ARQUITECTÓNICOS

4.1 Acabados en Pisos

- 4.1.1 PISO GRES 30,5X30,5CM Y GUARADESCOBA:** En el área de atención al usuario y en archivo 1 y 2, se realizó el cambio del acabado de piso, instalando piso en gres de la ladrillera Cúcuta, este cambio de acabado, contempló la demolición del piso y del alistado existentes y la construcción de un nuevo alistado, para la instalación del piso nuevo. El mantenimiento de estos pisos consiste en limpieza con agua y jabón suave, no requiere ser frotada con cepillo de cerda dura. Nunca utilice productos ácidos, detergentes o desinfectantes que contengan soda cáustica o cloro porque deterioran el piso. Para facilitar el mantenimiento, aumentar de la protección y realzar el brillo, se recomienda mantener el piso encerado. Es importante tener en cuenta que cuando el piso sufra derrame de sustancias químicas, debe limpiarse en el menor tiempo posible. Este acabado, aunque es resistente, no es un material irrompible, por lo que se debe evitar la caída de objetos contundentes sobre el mismo.



- 4.1.2 CERAMICA PISO FORMATO 35X35 O SIMILAR:** En el área de baños y cocina se instaló piso en cerámica Altea Beige de cerámica Italia, este cambio de acabado, contempló la demolición del piso y del alistado existentes y la construcción de un nuevo alistado, para la instalación del piso nuevo.

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

El mantenimiento de estos pisos consiste en limpieza con agua y jabón suave, puede ser frotada con cepillo de cerda dura en caso de ser requerido. Nunca utilice productos ácidos, detergentes o desinfectantes que contengan soda cáustica o cloro porque deterioran el piso.

Es importante tener en cuenta que cuando el piso sufra derrame de sustancias químicas, debe limpiarse en el menor tiempo posible. Este acabado, aunque es resistente, no es un material irrompible, por lo que se debe evitar la caída de objetos contundentes sobre el mismo.



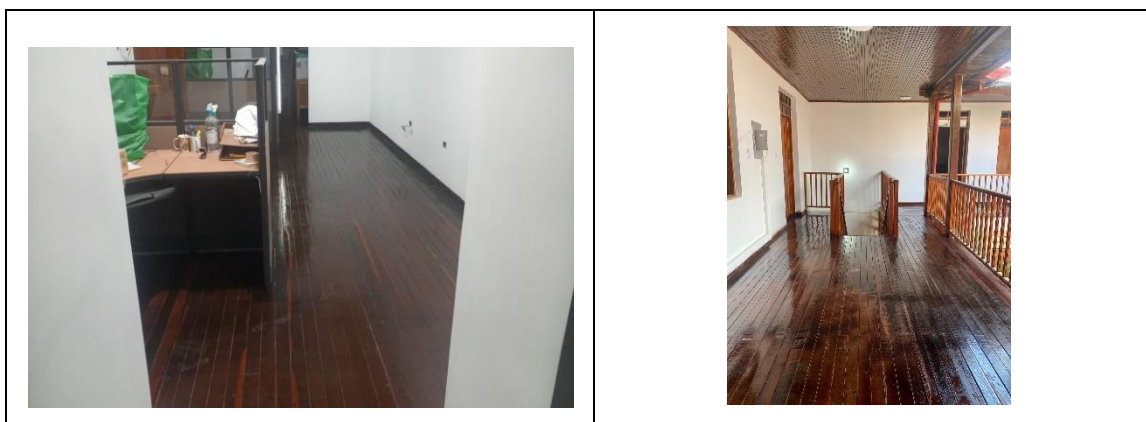
4.1.3 PISO EN MADERA (EXISTENTE) -TINTILLA SOBRE MADERA

LLENA: dentro del alcance del contrato en referencia, no se ejecutaron actividades de piso en madera, sin embargo, si se contempló la aplicación de tintilla sobre los pisos en madera existentes en la sede. Adicionalmente, se realizó el mantenimiento y cambio de elementos deteriorados como listones y viga de soporte del entrepiso, estos elementos instalados se adaptaron a los acabados existentes, es decir su cambio no genera diferencia entre lo nuevo y lo existente.

El mantenimiento de este acabado debe hacerse en seco para retirar el polvo, puede realizarse con escoba suave limpia y seca y paño húmedo suave. Se debe evitar someter este piso a derrames de agua. Se deben evitar golpes y rozaduras con elementos pesados o rígidos. Para facilitar el mantenimiento, aumentar de la protección y realzar el brillo, se recomienda mantener el piso encerado.

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).



ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
PISO Y GUARADAESCOBA DE GRES PISO ENCHAPE CERÁMICO	Se debe prohibir que para la limpieza se use ácido muriático o productos similares, porque decoloran la tableta, las baldosas, las pegas y las boquillas de los pisos. No aplicar sustancias con pigmentos sobre los guarda escobas, lo que deteriora su apariencia No usar escobas o cepillos de cerdas rígidas ni metálicas.	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Barrido y/o aspirado con escoba de fibras naturales o sintéticas, lavado con agua y jabón tradicional, o con hidrolavadora a presión no superior a 300 psi. Se recomienda trapear con fibras de algodón o tipo ropa, secando el agua del lavado. Se recomienda aplicar cera neutra para mantener el brillo de los pisos.	Diaria (con el aseo rutinario)

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
		MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Se debe realizar una inspección visual y al tacto de los pisos en los cuales se ha instalado tableta de gres, tratando de establecer si existen fisuras, grietas o desprendimientos. En caso de que así sea, se deberá tratar de establecer la causa de ellas, para poder determinar la manera correcta de hacer las reparaciones del caso, mismas que se harán usando idénticas especificaciones a las originalmente instaladas. Conveniente hacer un repaso de las juntas entre los tablones, reponiendo con boquilla la junta de unión que se haya deteriorado.	Trimestral
		MANTENIMIENTO CORRECTIVO	Realizar las reposiciones y reparaciones a que haya lugar por daños o usos inadecuados.	De acuerdo a la necesidad

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
PISO EN MADERA	Se evitará someter a los pisos a una humedad relativa habitual superior al 80% o al derrame frecuente de agua. Se evitarán golpes y rozaduras con elementos pesados o rígidos.	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Revisión del estado de conservación para detectar anomalías o desperfectos como pandeos, punzonamientos, desprendimientos de listones.	Trimestral (con aseo rutinario)

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
		MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Repintado del piso, con tintilla del color similar al existente	Se recomienda cada año mínimo
		MANTENIMIENTO CORRECTIVO	En caso tal que el material, sea golpeado por algún otro elemento, dependería de la magnitud del golpe al que es sometido el material, este provocaría un aplastamiento en la zona golpeada, su reparación consiste en emplazar los listones averiados con material similar al existe.	En caso de ser necesario

4.2 Acabado en Muros

4.2.1 PINTURA ACRILICA TIPO 1 BASE AGUA CON ACCION ANTIBACTERIAL, PREVIENE LA PROLIFERACION DE BACTERIAS, NO INFLAMABLE, esta pintura es el acabado de los muros interiores de la sede, es una pintura resistente al lavado, sin embargo, se recomienda limpiar cualquier mancha con un paño y jabón suave ejerciendo movimientos de arriba hacia abajo y no circulares.



CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

- 4.2.2 CERAMICA MURO FORMATO 25X35 O SIMILAR**, este acabado se encuentra instalado en los muros de las unidades sanitarias (Taupe) y de cocina (Mármol Alba) de cerámica Italia, su limpieza puede hacerse con agua y detergentes no abrasivos, al tener un acabado cerámico deben evitarse los golpes con objetos contundentes o pesados.



- 4.2.3 PINTURA PREMIUM DE MAXIMA RESISTENCIA Y DURABILIDAD PARA SUPERFICIES EXTERIORES EXPUESTAS A LA INTEMPERIE**, esta pintura es el acabado de los muros exteriores (fachada) de la sede, es una pintura resistente al lavado y a la intemperie, sin embargo, se recomienda limpiar cualquier mancha con un paño y jabón suave ejerciendo movimientos de arriba hacia abajo y no circulares.



CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
ENCHAPE CERÁMICO PARA MUROS	Se recomienda no usar las superficies de los muros enchapados del proyecto como superficie de anclaje de ningún elemento, debido a que no han sido diseñados para tal efecto. Se recomienda no pegar o adherir con pegante ningún tipo de cartelera, aviso ni adorno, de ser esto necesario la fijación deberá hacerse con cinta.	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Lavado con manguera con agua y jabón tradicional, o con hidrolavadora a presión no superior a 300 psi. Se recomienda fregar con fibras de algodón o tipo mopa, secando el agua del lavado.	Diaria (con el aseo rutinario)
	Se prohíbe que para la limpieza de los enchapes, se use ácido muriático o productos similares, porque decoloran la tableta y deterioran las pegas y las boquillas de los muros. No se deben aplicar sustancias con pigmentos sobre los enchapes ya que la tableta puede absorberlas y mancharlas. Ningún muro enchapado puede perforarse, taladrarse o pulirse con herramientas mecánicas ni manuales. En su aseo y mantenimiento no se deben usar escobas o cepillos de cerdas rígidas ni metálicas.	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Se debe realizar una inspección visual y al tacto de los muros enchapados, tratando de establecer si existen fisuras, grietas o desprendimientos. En caso de que así sea, se deberá tratar de establecer la causa de ellas, para poder determinar la manera correcta de hacer las reparaciones del caso, mismas que se harán usando idénticas especificaciones a las originalmente instaladas. Es conveniente hacer un repaso de las juntas entre las cerámicas, reponiendo masilla sintética premezclada, la junta de unión que se haya deteriorado.	Trimestral Semestral

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIE NTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
		MANTENIMIEN TO CORRECTIVO	Si por no seguir las recomendaciones de cuidado de los enchapes, por deficiencia comprobada en la construcción o por efecto de cualquier otro factor, estos enchapes llegaren a dañarse o deteriorarse, el arreglo de los mismos deberá estar a cargo de personal calificado y/o especializado. Cualquier reemplazo total o parcial deberá hacerse con idéntica especificación y cuantía a los originalmente instalados.	De acuerdo a la necesidad

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
ESTUCO Y VINOLO TIPO 1 EN MUROS INTERIORES	Se recomienda que, a fin de preservar la pintura en buen estado, que no se peguen o adhieran con pegantes elementos a las superficies de color del proyecto. Tampoco se aconseja el uso de cintas ni autoadhesivos. Se recomienda no taladrar ni perforar las	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Aseo frecuente con agua y jabón comercial con paño suave. Se deberán usar de ser necesario, cepillos plásticos de cerda suave.	Quincenal

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
	superficies pintadas de color, debido a que, por la característica de la pintura, estas perforaciones inician vetas de desprendimiento y descascare de la pintura. No se deberán aplicar ni esparcir solventes, ácidos, jabones industriales ni ningún tipo de líquido o polvo abrasivos a los muros de color. No deben tampoco ser sometidos a chorros de presión, ni a flamas directas o exposición excesiva a temperatura a parte de la natural. No se deben colocar las manos, ni apoyar los pies, ni escribir, ni ensuciar las paredes y naturalmente no se deben hacer graffitis sobre ellas.	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Se deberán revisar todas las superficies interiores de las paredes pintadas a fin de detectar la formación de colonias de hongos. Estos microorganismos alojados generalmente en el interior de los ambientes resultan perjudiciales para la salud, formándose principalmente por la condensación del vapor de agua, retenido en los ambientes mal ventilados. En caso de tener que remover una colonia de hongos se deberá rociar la superficie afectada y sus adyacencias con un fungicida y conseguir su remoción total. Posteriormente, a las 48 horas dicha superficie puede volver a pintarse y aplicarse hidrófugos. La verificación de la aparición de grietas y fisuras es muy importante, dado que constituyen el principal punto de riesgo de filtración de agua, por lo tanto, se debe prestar la máxima atención y se deberá poner especial cuidado en la revisión de los paramentos exteriores.	Trimestral

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
		MANTENIMIENTO CORRECTIVO	Si por no seguir las recomendaciones de cuidado respecto a las pinturas, por deficiencia comprobada en la construcción o por efecto de cualquier otro factor, esta pintura llegare a dañarse o deteriorarse, el arreglo de la misma deberá estar a cargo de personal calificado y/o especializado. Cualquier reemplazo total o parcial deberá hacerse con idéntica especificación y cuantía a los originalmente instalados. Teniendo en cuenta el tráfico de usuarios, en las áreas intervenidas, se recomienda programar mantenimiento y aplicación de pintura por lo menos dos veces al año a fin de conservar la calidad y estabilidad de los muros. Esta recomendación aplica para pintura interior por el tráfico de usuarios, y para la pintura de fachada, teniendo en cuenta la	De acuerdo a la necesidad

4.3 Cielo rasos:

4.3.1 CIELO RASO EN MADERA (EXISTENTE) - TINTILLA SOBRE MADERA LLENA

dentro del alcance del contrato en referencia, no se ejecutaron actividades de cielo raso, sin embargo, si se contempló la aplicación de tintilla sobre los cielo rasos en madera existentes en la sede.

El mantenimiento de este acabado debe hacerse en seco, puede realizarse con escoba suaves limpias y secas o paño suave. Se debe evitar someter los techos con a una humedad relativa habitual superior

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

al 80% o al salpicado frecuente de agua. Se deben evitar golpes y rozaduras con elementos pesados o rígid



ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
CIELO RASO EN MADERA	Se evitará someter a los techos a una humedad relativa habitual superior al 80% o al salpicado frecuente de agua. Se evitarán golpes y rozaduras con elementos pesados o rígid	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Revisión del estado de conservación para detectar anomalías o desperfectos como pandeos, punzonamientos, desprendimientos de listones	Trimestral (con aseo rutinario)
		MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Repintado del cielo raso, con tintilla del color similar al existente	Se recomienda cada 2 años mínimo
		MANTENIMIENTO CORRECTIVO	En caso tal que el material, sea golpeado por algún otro elemento, dependería de la magnitud del golpe al que es sometido el material, este provocaría un aplastamiento en la zona golpeada, su reparación consiste en emplazar los listones averiados con material similar al existe.	En caso de ser necesario

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

- 4.4 Aparatos sanitarios:** en las unidades sanitarias de la sede, se han instalado sanitarios referencia Laguna de Corona, con descarga sencilla de botón tipo Push. Para prolongar su estado, es vital que la limpieza profunda del producto se haga únicamente con agua y jabón suave, por ningún motivo debe usarse elementos abrasivos, ácidos o disolventes.
- De igual manera, se ha instalado lavamanos de pedestal referencia Laguna de Corona, con grifería sencilla. El proceso de limpieza del lavamanos debe realizarse con jabón y paño suave, por ningún motivo debe usarse elementos abrasivos, ácidos o disolventes.

ELEMENTO	DESCRIPCION	LIMPIEZA	PRECAUCIONES	PROHIBICIONES
Aparato sanitario	Taza Laguna de Corona, con descarga sencilla de botón tipo Push	•Limpiar los aparatos sanitarios y lavamanos con desinfectantes comerciales, con cepillos y churruscos de cerda plástica rígida. •Se recomienda fregar con fibras de algodón o tipo mopa, secando el agua del lavado •Mediante inspección ocular se debe constatar el buen estado de los elementos de fijación y pegas de los aparatos sanitarios, así como de su correspondiente grifería •Si por no seguir las recomendaciones de cuidado de los aparatos sanitarios y/o sus griferías, por deficiencia comprobada en la construcción o por efecto de cualquier otro factor, estos aparatos y/o sus accesorios llegaren a dañarse o deteriorarse, el arreglo de los mismos deberá estar a cargo de personal y/o especializado.	Al tratarse de elementos en porcelana (frágil) de evitarse los golpes con elementos contundentes que puedan generar su rotura.	•Prohibido desechar: toallas higiénicas, pañuelos húmedos, pañales, papel sanitario, plásticos o elementos extraños que puedan taponar el aparato sanitario. •Prohibido desechar cabellos especialmente en el desagüe de los lavamanos. •Prohibido someter a golpes de impacto ni a perforaciones ninguno de los aparatos sanitarios instalados. •Prohibido pararse sobre los aparatos sanitarios, ni sobre los mesones de los lavamanos. •Prohibido usar ácidos, ni soda cáustica en la limpieza de los aparatos sanitarios.
Lavamanos de Pedestal				

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	DESCRIPCION	LIMPIEZA	PRECAUCIONES	PROHIBICIONES
Grifería lavamanos CORONA	Grifería de lavamanos Corona	•Para prolongar sus cualidades es vital que la limpieza profunda del producto se haga únicamente con agua y jabón suave y que en el secado y el brillo se utilice un paño de algodón limpio; dicha limpieza se recomienda 2 veces a la semana y en zonas costeras a diario por la salinidad del ambiente. Por ningún motivo deben usarse elementos abrasivos, ácidos o disolventes para la limpieza del producto. Los acabados pueden variar su comportamiento en zonas costeras y/o en ambientes corrosivos.	Cualquier daño o mal funcionamiento debe ser revisado por un técnico especializado. Debe evitarse golpes o forzar la grifería, ya que esto puede partir sus elementos de fijación y conexión.	•Prohibido que personal sin formación o capacitación específica, manipule la grifería, solo lo podrá hacer un técnico especializado. •La grifería no se debe chuzar, ni golpear, ni soltar los accesorios en caso que no funcionamiento. Debe entonces ser revisado por un técnico especializado

4.5 Mesón en acero inoxidable y lavaplatos: en el área de cocina se ha instalado un mesón en acero inoxidable con poceta lavaplatos, sobrepuesto en mueble de madera y anclado al muro. El proceso de limpieza debe realizarse con jabón y paño suave, por ningún motivo debe usarse elementos abrasivos, ácidos o disolventes.



CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

4.6 PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA (EXISTENTES)- MANTENIMIENTO PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA Y ESMALTE SOBRE MARCOS MADERA:

Dentro del alcance del contrato, se realizó el mantenimiento a toda la carpintería de madera comprendida por puertas, ventanas y barandas, este mantenimiento incluye el retiro del acabado existente a través de lijado (manual o mecánico), aplicación de esmalte o barniz y sellante (brillo) dejando un acabado parejo y uniforme en todas las superficies de madera.

La limpieza de estos elementos debe hacerse con paño suave, procurando que las superficies queden secas después del proceso de limpieza, se deben evitar golpes con objetos contundentes y el posible evitar los "portazos"



Adicionalmente, el alcance del contrato contempló el suministro e instalación de puertas entamboradas en madera con canto rígido, para baños y cocina. Y una puerta en madera maciza para el área de archivo.

La limpieza de estos elementos debe hacerse con paño suave, procurando que las superficies queden secas después del proceso de limpieza, se deben evitar golpes con objetos contundentes y el posible evitar los "portazos"

En superficies sucias se usará algún detergente suave de PH neutro en forma diluida, aplicándolo con un paño suave o esponja que no raye; deberá enjuagarse con agua y secar con un paño suave y absorbente, cuidando que no queden restos de agua jabonosa.

Deberá evitarse la utilización de elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero u otros productos abrasivos.

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

- 4.7 ESCALERA EN MADERA** Dentro del alcance del contrato, se realizó el suministro e instalación de nueva escalera de madera que permite el acceso entre el piso 1 y piso 2, está construida en madera maciza con acabado en esmalte, color similar al de puertas y ventanas interiores. El mantenimiento de este acabado debe hacerse en seco para retirar el polvo, puede realizarse con escoba suave limpia y seca y paño húmedo suave. Se debe evitar someter este piso a derrames de agua. Se deben evitar golpes y rozaduras con elementos pesados o rígidos. Para facilitar el mantenimiento, aumentar de la protección y realzar el brillo, se recomienda mantener el piso encerado (producto antideslizante) se recomienda la instalación de cinta antideslizante en las huellas (elemento horizontal del paso). Deberá evitarse la utilización de elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero u otros productos abrasivos.



5. OTROS ELEMENTOS

5.1 Luminarias

- 5.1.1 LUMINARIA LED 60X60CM DE SOBREPONER/DESCOLGADA:** se realizó el cambio de todas las luminarias existentes en la sede por paneles LED de 60x60 cm. La limpieza de estos elementos debe realizarse con paño seco preferiblemente, o en caso de alguna mancha

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

puede limpiarse con un apaño húmedo suave. Debe evitarse el lavado a chorro.

- 5.1.2 LUMINARIA LED TIPO TORTUGA PARA INTERPERIE DE SOBREPONER** se realizó el suministro e instalación de luminarias LED tipo Tortuga, en los corredores de la sede. La limpieza de estos elementos debe realizarse con paño seco preferiblemente, o en caso de alguna mancha puede limpiarse con un apaño húmedo suave. Debe evitarse el lavado a chorro.



- 5.1.3 SUMINISTRO E INSTALACION LAMPARA EMERGENCIA LED R.1 2 X 16W TIPO MICKEY** se realizó el suministro e instalación de lámparas de emergencia en puntos estratégicos de la sede, estas lámparas tienen la función de activarse cuando hay cortes en el suministro de energía. La limpieza de estos elementos debe realizarse con paño seco preferiblemente, o en caso de alguna mancha puede limpiarse con un apaño húmedo suave. Debe evitarse el lavado a chorro.

- 5.1.4 LUMINARIA LED REDONDA 24W DE SOBREPONER/DESCOLGADA** se realizó el suministro e instalación de luminarias LED redonda, en los corredores de la sede. La limpieza de estos elementos debe realizarse con paño seco preferiblemente, o en caso de alguna mancha puede limpiarse con un apaño húmedo suave. Debe evitarse el lavado a chorro.

CONSORCIO SAN MIGUEL

CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR 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 BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).



5.2 BAJANTE AGUAS LLUVIAS RECTANGULAR 3" EN LAMINA GALVANIZADA: por el estado de deterioro de las bajantes existentes en el patio interior de la edificación, se realizó el cambio de estos elementos, conservando forma y color (rojo colonial). Se recomienda realizar inspección y limpieza a estos elementos periódicamente, con el propósito de prevenir los taponamientos y deterioro.



Un Manual de Mantenimiento, es un documento vivo, no es exclusivamente un libro de referencia para casos de emergencia; las áreas intervenidas, son espacios de uso que requiere de cuidados rutinarios, preventivos y correctivos que se deben documentar en esta guía, como parte de un procedimiento necesario para que las instalaciones perduren en el tiempo.