

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 CHOCONTÁ

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 Chocontá.

Localización del proyecto.

DIRECCIÓN: Calle 6 # 5 – 26

MUNICIPIO: Chocontá, Cundinamarca



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.

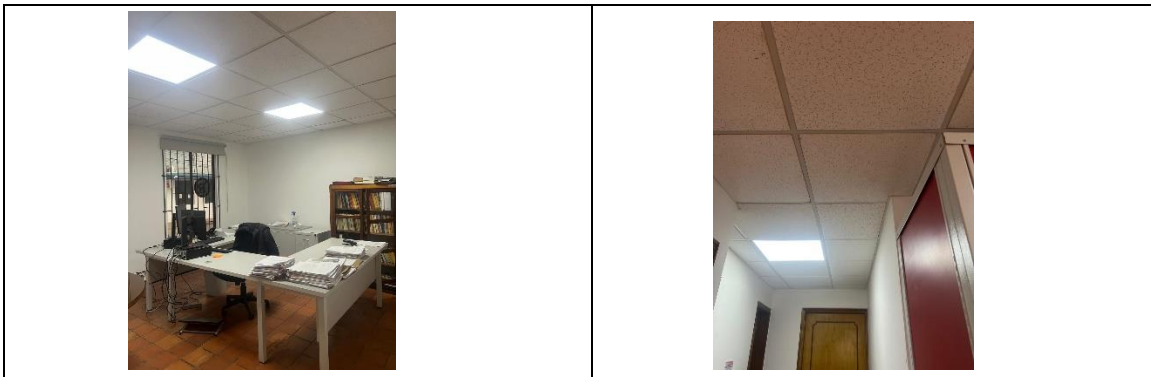
CONSORCIO SAN MIGUEL

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. ACABADOS ARQUITECTÓNICOS

4.1 Acabado en Muros

4.1.1 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).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
ESTUCO Y VINILO 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.	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Aseo frecuente con agua y jabón comercial con paño suave. Se deberán usar de ser necesario, cepillos plásticos de cerda suave.	Quincenal
	Se recomienda no taladrar ni perforar las 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

4.2 Cielo rasos:

4.2.1 CIELORRASO EN FIBRA MINERAL 60CMX60CM dentro del alcance del contrato en referencia, se ejecutaron actividades de cielo raso, las actividades contemplaron el desmonte del cielo raso existente, la clasificación y separación de láminas en perfecto estado, la instalación nueva de toda la perfilería metálica y la instalación de láminas usadas, producto de la selección y láminas nuevas, como reemplazo de las láminas que se encontraban dañadas.

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

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).

Nota Importante: La estructura de la cual se suspenden las láminas de yeso, está diseñada para soportar el peso de las láminas, no se debe instalar elementos colgantes de las láminas ni de su estructura (perfilería galvanizada). De no tener en cuenta esta recomendación, el cielo raso puede sufrir deformación y podrá llegar a desnivelarse generando desprendimiento o su colapso.



ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
CIELORRASO EN FIBRA MINERAL 60CMX60CM	Se evitará someter a los techos a una humedad relativa habitual superior al 80% o al salpicado frecuente de agua.	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Revisión del estado de conservación para detectar anomalías o desperfectos como pandeos, punzonamientos, desprendimientos de listones	Trimestral (con aseo rutinario)
	Se evitarán golpes y rozaduras con elementos pesados o rígidos.	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Repintado del cielo raso, con vinilo tipo 1, para mantener su acabado	Se recomienda cada año mínimo

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	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 las láminas averiadas con material similar al existe.	En caso de ser necesario

4.3 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 10MM INCLUYE BISAGRA, MANIJA, CERRADURA Y PIVOTES:

Dentro del alcance del contrato, se realizó el suministro e instalación de puerta de vidrio templado para el acceso principal.

En las 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.

Está prohibido el empleo de ácidos y otro tipo de productos susceptibles de atacar el aluminio y el vidrio, deberá evitarse la utilización de elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero para aluminio u otros productos abrasivos como los pulidores, tanto para el aluminio como para la limpieza del vidrio.

Se deben evitar golpes con objetos contundentes y el posible evitar los "portazos"

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 REJA TIPO BANCO: Dentro del alcance del contrato, se realizó el suministro e instalación de reja tipo banco para el acceso principal.

Está prohibido el empleo de ácidos y otro tipo de productos susceptibles de atacar la lámina CR, deberá evitarse la utilización de elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero para aluminio u otros productos abrasivos que puedan deteriorar la pintura de la reja.

Se recomienda aplicar grasa (lubricante) en el riel con frecuencia para evitar corrosión y garantizar que el funcionamiento y manipulación sea fácil para quien la opere.

4.5 CUBIERTA TEJA TERMO ACUSTICA UPVC E=2,2 MM

Dentro del alcance del contrato en referencia, se realizó la instalación de nueva cubierta en teja termoacústica, esta actividad contempló el desmonte de la cubierta y estructura existente.

Para la instalación de la nueva cubierta, se realizó previamente la instalación de estructura metálica en lamina CR cal 16, con anticorrosivo en perfiles tipo C. Adicionalmente, se realizó la instalación de flanche metálico, con acabado en anticorrosivo, y la impermeabilización con manto asfáltico de la viga canal existente.

Para el correcto funcionamiento de esta cubierta se requiere de un mantenimiento preventivo, frecuente, y periódico a fin de evitar deterioros prematuros.

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
CUBIERTA ENTEJA TERMOACUSTICA	Se recomienda realizar la inspección y mantenimiento a la cubierta dos veces al año	MANTENIMIENTO RUTINARIO	Revisión del estado de conservación para detectar anomalías o desperfectos como pandeos, apozamientos de agua.	Mensual
	Se debe mantener el tráfico sobre la cubierta al mínimo, el mantenimiento debe ser realizado por personal calificado para esta tarea. Es importante que esta inspección sea realizada por un profesional, ya que muchos de los problemas potenciales no serán evidentes para el ojo inexperto.	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Se deben limpiar todos los residuos sólidos que se depositen en la viga canal y bajantes. Lavado de la cubierta con agua y jabón, usando cepillos de cerdas suaves y jugando correctamente, evitando dejar residuos de agua jabonosa.	Dos veces al año

CONSORCIO SAN MIGUEL

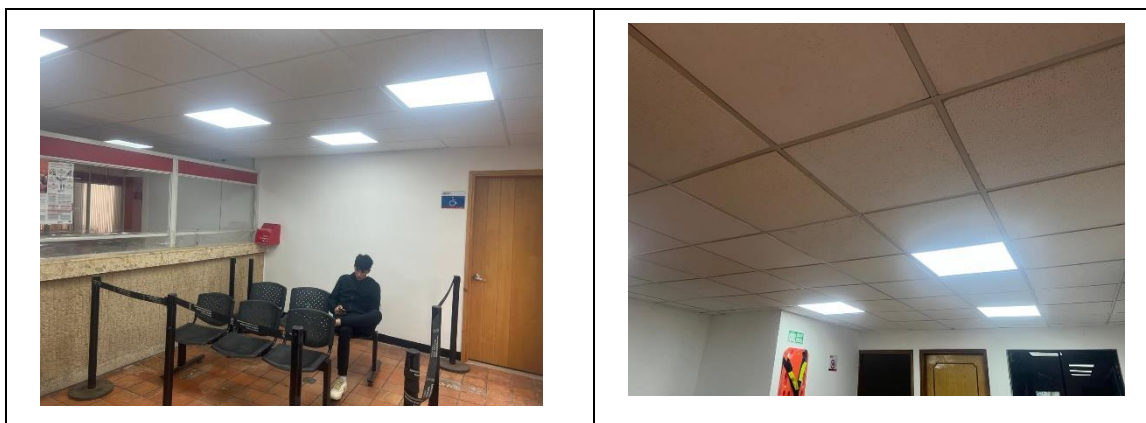
CONTRATO DE OBRA No. 2342 DE 2024, Objeto: CONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE, LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE INMUEBLES DONDE FUNCIONAN OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS A NIVEL NACIONAL Y BODEGA FUNZA GALICIA, POR AGRUPACIONES. (32 ORIP Y BODEGA FUNZA GALICIA).

ELEMENTO	RECOMENDACIONES	TIPO MANTENIMIENTO	DESCRIPCION	FRECUENCIA
		MANTENIMIENTO CORRECTIVO	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 reemplazar las tejas o elementos averiados con material similar al existe.	En caso de ser necesario

5. OTROS ELEMENTOS

5.1 Luminarias

5.1.1 LUMINARIA LED 60X60CM DE SOBREPONER/DESCOLGADA: se realizó el cambio de 6 luminarias. 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.



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

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).

documentar en esta guía, como parte de un procedimiento necesario para que las instalaciones perduren en el tiempo.