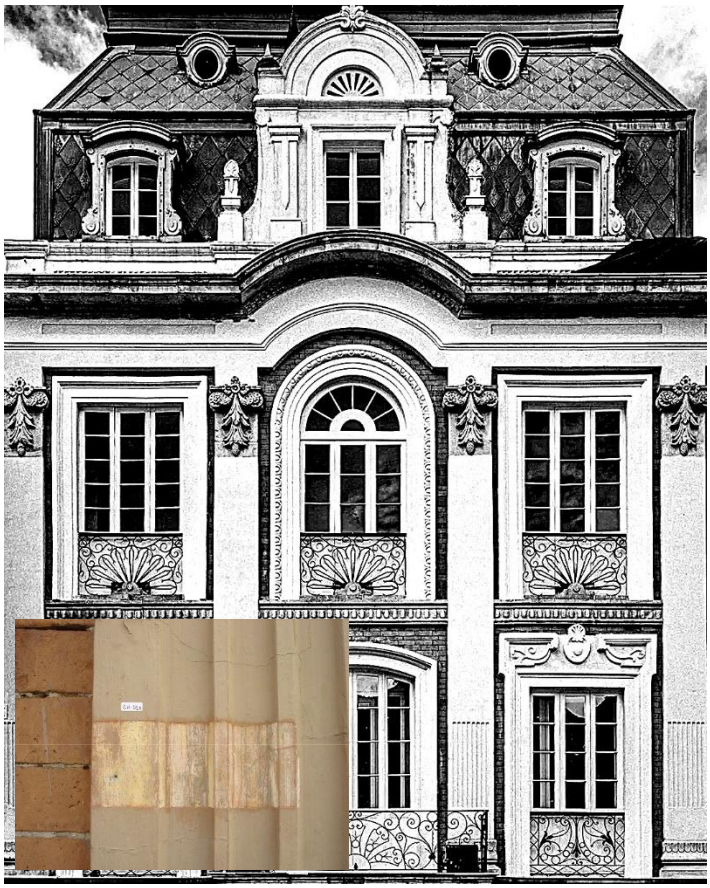
BOGOTÁ | INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS PARA LA CONSERVACIÓN E INTERVENCIÓN DE CUBIERTAS Y FACHADAS DEL PALACIO LIÉVANO Y DEL PALACIO MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C - CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. 4233000-933-2025 SUSCRITO CON SECRETARÍA GENERAL E IDPC.



PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO

CONTRATO DE CONSULTORÍA IDPC-C-419-2025.
CONSORCIO NVP

CONTRATO DE INTERVENTORÍA No. IDPC-CINT-427-2025QUINTERO & RIAÑO S.A.S.

SUPERVISION IDPC
SAHIDY PASTRANA MORALES
ARQUITECTA

N V P CONSORCIO

Conservación y Restauración del Patrimonio Construido
Estudios – Proyecto – Obra – Interventoría.

Bogotá D.C., febrero 2026

Propuesta de intervención de obras complementarias

El presente capítulo contempla la formulación de las acciones complementarias necesarias para garantizar la funcionalidad, seguridad y conservación de las intervenciones propuestas en los diferentes componentes del proyecto.

En este apartado se incluyen el plan de mantenimiento preventivo y correctivo, así como el documento técnico y los planos asociados a la reorganización del cableado en cubierta, entre otros lineamientos de intervención. Estos productos tienen como objetivo establecer criterios técnicos, operativos y de gestión que aseguren la sostenibilidad de las soluciones planteadas.

Actualmente, los productos correspondientes a este capítulo se encuentran en fase de desarrollo, en proceso de estructuración y ajuste técnico, por lo cual su contenido será consolidado en las siguientes etapas del proyecto. Una vez se avance y consolide el objeto de estudio, se procederá a la elaboración del manual de mantenimiento, el cual se estructurará con base en un índice técnico que incluirá generalidades, lineamientos de mantenimiento, componentes por sistemas constructivos, procedimientos, programación, recursos, seguridad y seguimiento.

ÍNDICE PLAN DE MANTENIMIENTO

1. Generalidades
1.1 Introducción
1.2 Mantenimiento a edificios
1.3 Cobertura de mantenimientos a edificaciones
1.4 Condiciones que facilitan el mantenimiento
1.5 Organización técnica para los trabajos
1.6 Aclaraciones sobre la terminología utilizada

2. Lineamientos generales de mantenimiento
2.1 Tipos de mantenimiento (preventivo y correctivo)
2.2 Organización técnica y operativa
2.3 Frecuencia de mantenimiento
2.4 Personal requerido

3. Componentes del mantenimiento por sistemas constructivos
3.1 Cubiertas y sistema de aguas lluvias
3.2 Estructura de cubierta
3.3 Cielorrasos
3.4 Muros y fachadas

1. GENERALIDADES

1.1 INTRODUCCIÓN

Se puede llamar MANTENIMIENTO a las acciones dirigidas a cuidar una construcción para que permanezca en buen estado y REPARACIÓN, a las acciones dirigidas a remediar el deterioro de una construcción, ya que, con el paso del tiempo, cambian las propiedades físicas de los materiales de construcción, estos se pueden desprender, erosionar y pueden hasta perder volumen y resistencia, si no les da mantenimiento.
Las obras inadecuadas, especialmente cuando se altera la estructura original de la construcción y esta se transforman, perjudican la construcción, pues cambian de tal manera una edificación, que en la mayoría de los casos es imposible reconocerlas, así como los destrozos y el vandalismo produce graves daños que amenazan las construcciones. Como última observación, los factores de intemperismo, climáticos, el sol, la lluvia y el viento producen daños lentos, pero continuos, en los materiales de construcción, por lo que deben recibir mantenimiento oportuno y regular; así la presencia de elementos contaminantes en la atmosfera acelera el deterioro.
Es por esas razones que el presente MANUAL, es muy importante para el personal administrativo, incluye todo lo relacionado con la destinación de PRESUPUESTOS, RECURSOS HUMANOS, EQUIPOS,
INFRAESTRUCTURA TECNICA Y OPERATIVA; al igualmente incluye la cobertura, la frecuencia del mantenimiento, la descripción de los procedimientos, personal responsable, las actividades y los pasos a seguir, teniendo en cuenta las normas mínimas y generales de ocurrencia en estos casos determinados.

1.2 MANTENIMIENTO A EDIFICIOS

Se entiende por Mantenimiento de edificios, las inspecciones periódicas programadas para prever, detectar y corregir condiciones deterioros en los edificios.

Objetivo del mantenimiento: Prevenir accidentes, fallas y deterioros en los edificios, para que los edificios se conserven, funcionen y presten servicio en forma adecuada.

Clases de mantenimiento:
- Mantenimiento preventivo: Es la operación de inspección de las obras realizadas en sus partes vitales y sus componentes, para prever condiciones de deterioro que puedan ocasionar accidentes.

- Mantenimiento correctivo: Es la operación efectuada para corregir condiciones de deterioro o defectos en las partes vitales de las obras realizadas para evitar que falle o deje de funcionar.

Organización para el Mantenimiento: La ejecución de las actividades preventivas de mantenimiento se deberá realizar con personal de planta especializado, o podrá contratarse con personas o firmas idóneas de acuerdo con el tipo de mantenimiento que requieran cada una de las partes vitales.
Etapas del mantenimiento: El mantenimiento de las obras ejecutadas cuenta con las etapas fundamentales descritas a continuación, que se deben ejecutar cada año.
- Inspección ocular al sitio
- Listado de fallas o defectos y deterioro
- Informe o reporte de la inspección realizada
- Corrección de la falla o defecto y deterioro
- Cobertura de mantenimiento



1.3 COBERTURA DEL MANTENIMIENTO A EDIFICACIONES

Partes vitales: Son las que se consideran indispensables para que los edificios funcionen y presten un adecuado servicio a sus ocupantes y usuarios. El orden en el que se desarrollan en el presente manual corresponde a los sistemas constructivos de la edificación, empezando por la cubierta y terminando con las obras de jardinería.

- Cubierta
- Cielos rasos
- Muros
- Pañetes
- Enchapes de muros
- Carpintería de madera
- Pinturas
- Pisos
- Vidrios y cerraduras
- Carpintería metálica
- Equipos
- Instalaciones hidrosanitarias
- Aparatos
- Instalaciones eléctricas
- Jardinería

1.4 CONDICIONES QUE FACILITAN EL MANTENIMIENTO

- El planeamiento, la programación y el control sistematizado de las acciones del mantenimiento
- El diseño funcional de los edificios, las especificaciones apropiadas de las partes vital y sus componentes de acuerdo con el uso.
- El diagnóstico oportuno y acertado de las fallas. La utilización de materiales, equipos y herramientas apropiados.
- El personal calificado para cada equipo de mantenimiento

El correcto mantenimiento comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas. Se debe reconocer que la mayoría de los usuarios no somos conscientes, en ocasiones de que cualquier inmueble se deteriora con el uso y que envejece con el paso de los años, “un inmueble mal conservado produce mayores consumos”, las limpiezas normales y cotidianas de los espacios y elementos constructivos, no se han considerado entre las operaciones de manteamiento programado.

1.5 ORGANIZACIÓN TÉCNICA PARA LOS TRABAJOS

Las intervenciones que se propondrán desarrollar en el presente manual cuentan con una excelente coordinación, metodología de trabajo, procesos técnicos definidos y criterios de intervención, respetando los trazos originales encontrados, siguiendo las técnicas constructivas de la época, marcando o evidenciando las nuevas intervenciones y los materiales utilizados.
Para el desarrollo de las obras de reparación o mantenimiento se deberá emplear personal calificado, con experiencia en las labores a desarrollar, que permitan garantizar la buena ejecución de los trabajos, las especificaciones que hemos manejado para este tipo de obras, que son las que en el desarrollo del manual se enumerarán.

1.6 ACLARACIONES SOBRE LA TERMINOLOGÍA UTILIZADA

El siguiente texto ha sido tomado del Manual para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas. Junta de Andalucía, consejería de obras públicas y transporte1.

FRECUENCIA: Periodos de tiempo recomendados para llevar a cabo inspecciones y comprobaciones, en determinados supuestos referidos a ciertas instalaciones, la frecuencia de la inspección, control, comprobación o prueba, según se trate, es la exigida por las normas de obligado cumplimiento, haciéndose, en tales casos, la mención expresa correspondiente.
Cuando se marcan determinados periodos de tiempo (cada mes, año o varios años), con carácter de recomendación, debe entenderse que, en cualquier caso, pueden ser aproximados según márgenes de tolerancia admisibles. En otros casos concretos se recomienda, además, la época del año en que deben hacerse las revisiones.
Cuando se dice “permanente” no se pretende indicar que haya de estarse en todo momento revisando e inspeccionando los aspectos que se señalan, sino que se trata de advertir especialmente a todos los usuarios sobre la necesidad de su constante atención y vigilancia respecto de aquellas posibles anomalías o deficiencias más llamativas que, aunque la mayoría de las veces puedes no revestir importancia, de no ser detectadas a tiempo pueden das lugar a daños de consideración, o causar perjuicios importantes.

Se trata, en este apartado, de defectos y anomalías para cuya detección no se requiere, en un principio, cualificación o especialización alguna, no obstante, de ser advertidas, para valoración sí que es preciso, en la mayoría de los supuestos, contar con el asesoramiento de especialistas o técnicos competentes, según el caso.

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES: En este apartado se indican, de forma sistemática, las acciones de vigilancia, revisiones, comprobaciones y pruebas, en su caso, a llevar a cabo en los periodos de tiempo señalados, los aspectos o elementos a vigilar, revisar o comprobar y la persona, empresa o institución encargada de ello.
En todas las acciones de vigilancia permanente, al especificarse que corresponde efectuarlas a los usuarios debe entenderse que nos referimos a cualquier ocupante habitual o permanente. No obstante, cuando se trate de elementos y servicios comunes, de ser observadas anomalías en los mismos, por cualquier usuario del edificio, debe ser puesto en conocimiento de los responsables del mantenimiento, para que sean estos quienes soliciten en su caso, las consultas técnicas permanentes.
En el caso de elementos constructivos o instalaciones comunitarias, las revisiones asignadas a los funcionarios, referidos a periodos de tiempo determinados (cada año, cada tres años, etc.), ha de entenderse que corresponden al departamento encargado del mantenimiento por la alcaldía de Bogotá

ACTUACIONES: Acciones a emprender, en su caso, como resultado o consecuencia de las inspecciones o comprobaciones, o bien trabajos o actividades de mantenimiento con engrases, limpiezas, etc., a llevar a cabo con la periodicidad indicada, sin necesidad de inspección previa.
En el caso de vigilancia permanente por los usuarios, las actuaciones se simbolizan, con carácter general, con una señal de advertencia, pretendiendo resaltar con ello, que, si se detecta alguno de los defectos o anomalías señaladas u otras similares, debe prestarse, en principio, la mayor atención posible y en función de la importancia de las mismas, procedes en consecuencia.
Cuando se trate de daños o deficiencias que puedan afectar a la cimentación, los elementos estructurales, (vigas, pilares, muros, etc.), las fachadas y en general, la estabilidad de los elementos constructivos, o puedan suponer riesgos de accidentes para los propios ocupantes del edificio o para terceros, debe consultarse con un técnico competente y actuar según el procedimiento del mismo.
Se consideran técnicos competentes a los titulados universitarios con atribuciones legalmente reconocidas en la materia de que se trate. Con carácter general, son técnicos o ingenieros o los arquitectos, y, en manera específica de instalaciones, también los ingenieros hidrosanitarios e ingenieros técnicos. En los supuestos en que se recomienda “ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista o consultar con técnico competente”, señal de advertencia se pretende indicar que a la vista del resultado de la inspección practicada por el especialista sea este quien, en el caso de detectar deficiencias, se pronuncie sobre los trabajos a realizar o sobre la necesidad de consultar previamente con técnico competente cuando así lo considere.

A los efectos recomendados, se considera como especialista al profesional cualificado, capacitado y acreditado en el oficio o trabajo de que se trate (electricista, oficial albañil, calefactor, fontanero, etc.).
Las limpiezas normales y cotidianas de los espacios y elementos constructivos, no se han considerado entre las operaciones de mantenimiento programado. Con vistas a facilitar las operaciones y trabajos de mantenimiento y conservación y ahorrar tiempo y dinero, se recomienda adoptar medidas previsoras como disponer de determinados recambios o repuestos para posibles sustituciones o reposiciones y conservar los catálogos, datos de materiales utilizados y documentación técnica final de la obra ejecutada.

A continuación, se relacionan las previsiones más significativas que hay que tener en cuenta:
• Repuestos y cambios: se recomienda disponer de repuestos y cambios de:
• Cambio de tejas de barro.
• Mecanismos eléctricos.
• Productos de limpieza.

Documentación técnica y administrativa: Se recomienda conservar y tener disponible en todo momento la documentación técnica como:
• Catalogo de equipos
• Planos de elementos, redes e instalaciones ocultos.
• Documentación vigente del personal de mantenimiento.