



PLAN DE MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA  
FISICA



PLAN DE MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA FISICA calle 39ª N° 18-05

No. 0001

29/01/2021

REALIZÓ	REVISÓ	APROBÓ
SAUL EDGARDO GONZALEZ HERRERA	JAVIER RICARDO CASTRO DUQUE	JAVIER RICARDO CASTRO DUQUE
ALMACENISTA GENERAL	SUBGERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO.	SUBGERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO.

## 1. INTRODUCCIÓN

La Corporación Social de Cundinamarca dando cumplimiento a las normas Colombianas vigentes referentes al mantenimiento de edificaciones y riesgos laborales, ha diseñado un plan de contingencia dirigido al mantenimiento de las instalaciones ubicadas en la Calle 39A # 18 – 05

Dado que tanto el talento humano con sus oficinas son unos de los recursos más importantes que posee la Corporación Social de Cundinamarca, uno de los pilares de su desarrollo continuo es el mantenimiento de sus instalaciones lo cual brindara a sus funcionarios y colaboradores una mayor comodidad y seguridad en su puesto de trabajo con lo que se espera aumentar así su desempeño y un tiempo de calidad en cada jornada laboral; Para ello la Corporación Social de Cundinamarca ha dispuesto de profesionales al servicio que han realizado los estudios previos y pertinentes para hacer de este mantenimiento tanto efectivo como eficaz, entendiéndose por eficaz, el aprovechamiento de los recursos disponibles en su máxima expresión para hacer del mantenimiento de las edificaciones una "Inversión" en la calidad de vida de nuestros trabajadores y no en un gasto tanto elevado como insignificante para el funcionamiento y desarrollo de la corporación.

El plan de mantenimiento de la Corporación Social de Cundinamarca está diseñado, con un enfoque a la calidad de las instalaciones donde pretendemos desarrollar espacios cada vez más confortables para los usuarios como para los funcionarios que desempeñan sus labores en la Corporación, que les brindaran una mayor comodidad; Por lo tanto:

## 2. OBJETIVO GENERAL

- Brindar las directrices, principios y los conductos regulares para la ejecución del mantenimiento continuo de los recursos físicos de la Corporación Social de Cundinamarca

## 3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Dar cumplimiento al marco legal colombiano, que regula los requerimientos mínimos que debe tener un puesto de trabajo, para que los empleados trabajen en las mejores condiciones.
- Ayudar a garantizar la disponibilidad, seguridad y confiabilidad de las instalaciones.
- Satisfacer todos los requisitos del sistema de calidad y el área de control interno de la Corporación Social de Cundinamarca.
- Maximizar el beneficio general.
- Disminuir en gran medida los riesgos de accidentes laborales; y Mejorar el funcionamiento de activos necesarios para la Corporación Social de Cundinamarca

#### **4. DESARROLLO DEL PLAN**

Según sea el caso la Corporación Social de Cundinamarca podrá hacer efectivo este manual, para efectos de:

**Mantenimiento Correctivo**, Definido como, aquel que corrige los defectos observados en los equipamientos o instalaciones, es la forma más básica de mantenimiento y consiste en localizar averías y/o defectos y corregirlos en el corto o largo plazo

**Mantenimiento Preventivo**, Definido como, aquel que se realiza de manera anticipada y contemplada por la administración, con el fin de prevenir el surgimiento de averías en los activos; para ellos se establecerán unos tiempos fijos en los cuales se realizaran las acciones preventivas, bajo una periodicidad que puede ser fija o variable según sean las circunstancias.

##### **4.1. ESTRATEGIA DE MANTENIMIENTO EDIFICACIONES**

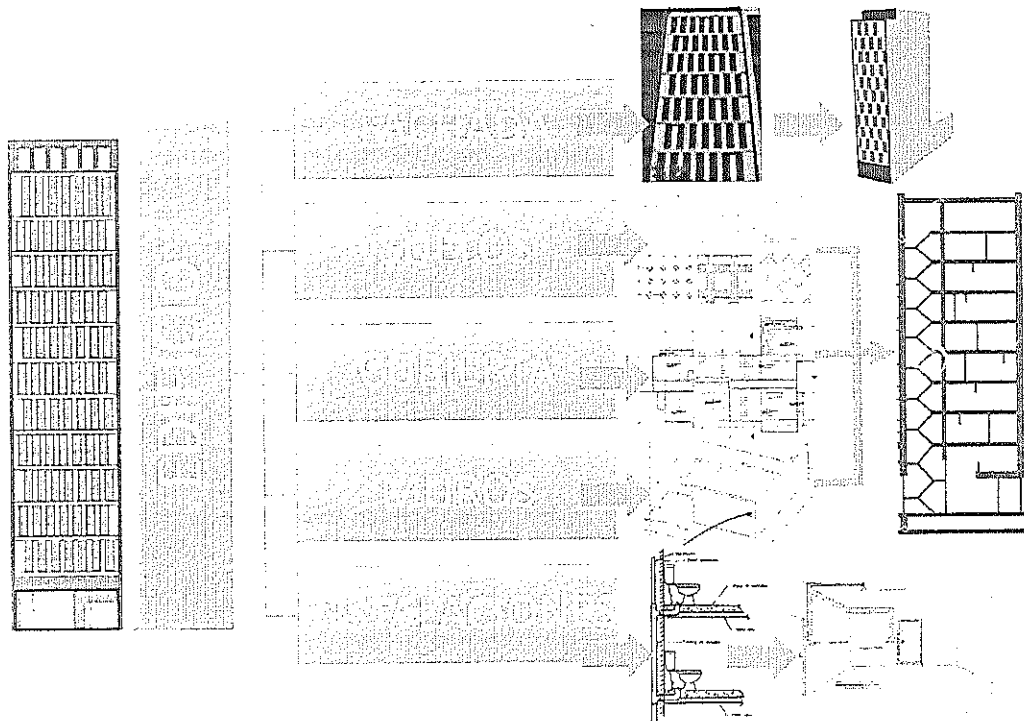
La estrategia de mantenimiento del presente documento, se encuentra basada bajo normativas internacionales, específicamente en la normativa Europea, ya que, la normativa nacional no especifica las operaciones de mantenimiento puntuales en una edificación, por lo tanto todos los procesos de mantenimiento del edificio como edificación, se basan en el Código Técnico de la Construcción Europeo (CTE), especificado en el título DCCHS. Capítulo – 6. Mantenimiento y Conservación.

La estrategia se desarrolla en **3** pasos:

- **PASO 1:** Redacción del inventario de los sistemas y elementos de mayor importancia o susceptibilidad a revisar.
- **PASO 2:** Creación de listados de operaciones con las revisiones legales (Operaciones de Mantenimiento) en donde se muestre la frecuencia, el alcance y la persona encargada de llevar cabo la inspección.
- **PASO 3:** Se determinan las revisiones rutinarias (Listados de Procedimientos).

PASO 1:

No.	LISTADO DE SISTEMAS.
1.	Fachada.
2.	Suelos.
3.	Cubierta.
4.	Muros.
5.	Instalaciones.



**PASO 2:**

**OPERACIONES DE MANTENIMIENTO**

	Operación	Periodicidad
<b>Muros</b>	Comprobación del correcto funcionamiento de los canales y bajantes de evacuación de los muros parcialmente estancos	1 año <sup>(1)</sup>
	Comprobación de que las aberturas de ventilación de la cámara de los muros parcialmente estancos no están obstruidas	1 año
	Comprobación del estado de la impermeabilización interior	1 año
<b>Suelos</b>	Comprobación del estado de limpieza de la red de drenaje y de evacuación	1 año <sup>(2)</sup>
	Limpieza de las arquetas	1 año <sup>(2)</sup>
	Comprobación del estado de las bombas de achique, incluyendo las de reserva, si hubiera sido necesarias su implantación para poder garantizar el drenaje	1 año
	Comprobación de la posible existencia de filtraciones por fisuras y grietas	1 año
<b>Fachadas</b>	Comprobación del estado de conservación del revestimiento: posible aparición de fisuras, desprendimientos, humedades y manchas	3 años
	Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares	3 años
	Comprobación de la posible existencia de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones, en la hoja principal	5 años
	Comprobación del estado de limpieza de las llagas o de las aberturas de ventilación de la cámara	10 años
<b>Cubiertas</b>	Limpieza de los elementos de desagüe (sumideros, canales y rebosaderos) y comprobación de su correcto funcionamiento	1 año <sup>(1)</sup>
	Recolocación de la grava	1 año
	Comprobación del estado de conservación de la protección o tejado	3 años
	Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares	3 años

<sup>(1)</sup> Además debe realizarse cada vez que haya habido tormentas importantes.

<sup>(2)</sup> Debe realizarse cada año al final del verano.

\* FUENTE: Código Técnico de la Edificación CTE – DccHS, Capítulo 6. Mantenimiento Y Conservación. PDF, p 53 y 53. 2015 [consulta 19-08-2016] Disponible en: <http://www.codigotecnico.org/images/stories/pdf/salubridad/DccHS.pdf>.

**PASO 3:  
LISTADO DE PROCEDIMIENTO RUTINARIO.**

<b>FACHADA, INTERIORES, SUELOS Y CUBIERTAS</b>			
<b>RESPONSABLE</b>	<b>REVISIÓN</b>	<b>ACTUACIÓN</b>	<b>FRECUENCIA</b>
Gestores Almacenista/Técnico encargado.	Aparición de humedades (fachada y cubierta).	Contratar a un equipo técnico competente para encontrar y ejecutar solución.	Permanente.
	Aparición de roturas de los cristales de los ventanales.	Contratar a un equipo técnico competente para ejecutar la reposición u reparación (Depende del caso).	
	Estado de los anclajes de los ventanales y carpintería.	Contratar a un equipo técnico competente para ejecutar la reposición u reparación ( Depende del caso	
	Mecanismos de cierre y maniobra de los ventanales y carpintería.	Contratar a un equipo técnico competente para ejecutar la reposición u reparación ( Depende del caso	
	Deterioro de estuco/mortero de pega y pintura por agrietamiento (> de 1.5 cm) o deterioro por uso.	Contratar a un equipo técnico competente para realizar las reparaciones locales.	Anualmente.
	Estado general de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias	Contratar a un equipo técnico competente para encontrar y ejecutar solución.	
	Lavado y desinfección del tanque de almacenamiento de agua.	Contratar a un equipo técnico competente para realizar limpieza y/o reparación y/o reposición del elemento.	Cada 6 meses
	Estado general de los ventanales, muros, suelos, cielo raso y tejado.	Informarle al técnico competente para encontrar solución	c/d 2 Años
Deterioro de estuco/mortero de pega y pintura por fisuras superficiales.	Realizar las reparaciones locales o reposición.		

**PLAN DE MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA  
FISICA**

Gestores Almacenista/Técnico encargado.	Aparición de fisuras y grietas.	Informarle al técnico competente para encontrar solución.	c/d 3 Años
	Ataques oxidación por sulfatación de los ventanales.	Informarle al técnico competente para encontrar solución.	



JAVIER RICARDO CASTRO DUQUE  
Subgerente Administrativo y Financiero.  
Aprobó



SAUL EDGARDO GONZALEZ HERRERA  
Almacenista General  
Proyectó.

