# PROCESO RECURSOS FÍSICOS CÓDIGO: GRF-MA-001 VERSIÓN: 1 VIGENCIA: 29-Oct-2020 INFRAESTRUCTURA FÍSICA PÁGINA 1 DE 20

#### 1. OBJETIVO

Consolidar la información que facilite la ejecución de las actividades realizadas según el planteamiento del Nodo de Mantenimiento del Concejo de Bogotá, necesarias para garantizar la continuidad de las operaciones en la Corporación.

#### 2. ALCANCE

El presente manual tiene como alcance la recopilación de la información y descripción de la infraestructura física del Concejo de Bogotá desde las instalaciones donde está ubicada la Corporación, los elementos que la componen y la explicación del Nodo de Mantenimiento de la Infraestructura física.

#### 3. INFRAESTRUCTURA CONCEJO DE BOGOTÁ

A través de este documento, se describirán las instalaciones del Concejo de Bogotá; y en cada capítulo se explicarán brevemente, los ítems en los cuales se divide la infraestructura del Concejo, los mantenimientos a ejecutar sobre ellos y sus frecuencias; y la manera como se espera atender estos elementos.

#### 3.1. CAPITULO 1 DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

El Concejo de Bogotá se encuentra ubicado en la Calle 36 No. 28A - 41, en el Barrio La Soledad.

Este predio fue declarado Bien de Interés Cultural según el Decreto 606 de 2001 y actualizado por el Decreto Distrital 560 de 2018 donde se le da la categoría de Conservación Tipológica, por tanto, todos los edificios que componen la Corporación, en esta dirección, tienen ese mismo tratamiento.

Para el año 2020, cuenta con dos edificaciones, parqueadero y oficinas en el Centro Administrativo Distrital - CAD:

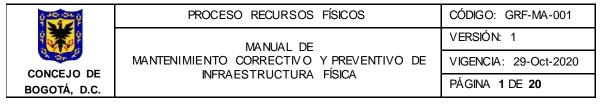
A. Casa Cristo Rey. Casona tipo neocolonial construida en 1943, conocida como Fundación Casa de Ejercicios de Cristo Rey, cuenta con reforzamiento estructural en toda su edificación.

Cuenta con aproximadamente 5000 m2 de superficie más 2500 m2 de superficie a mantener

#### Aloja:

- Secretaria General y Comisiones
- Biblioteca
- Oficinas de funcionarios
- Recintos Lara Bonilla y Comuneros
- Salón presidentes

Cualquier modificación que se requiera realizar a esta edificación, debe hacerse en compañía de personal especializado del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.



B. **Edificio**. Construido en 1983. En septiembre de 2009, se le realizó reforzamiento estructural como se enuncia en el Acta de Comité de obra, reforzamiento estructural y adecuación de oficinas del 28 de septiembre de 2009 y el Memorando cordis 2010IE2470.

#### En este reforzamiento se:

- Retiraron los archivadores aéreos de las oficinas de los concejales por ser elementos de alto riesgo en caso de emergencia.
- Se eliminaron las cocinetas en cada piso porque los elementos estructurales instalados para el reforzamiento, disminuyen el espacio de las mismas, por lo que se tomó la decisión de dejarlo solo para pocetas de aseo.
- Se dieron las instrucciones para dejar oficinas tipo.

Posee aproximadamente 12000 m2 de superficie más aproximadamente 2000 m2 de superficie a mantener.

#### Cuenta con:

- 6 pisos que alojan:
  - Las oficinas de los 45 concejales y sus asesores, más la oficina de presidencia y una sala de reuniones.
  - Oficina de Atención al Ciudadano
  - Oficina de Correspondencia
  - o Sala amiga
  - Baños en todos los pisos
- Sótano donde se ubican:
  - o Archivo físico de la Corporación
  - Dos espacios pequeños de almacenaje
  - Lokers de personal de servicios generales
  - o Oficina Sintraconcejo
  - Tanques y Equipo de bombeo de agua potable
  - o Tanque y equipo de bombeo de aguas de lluvia
  - o Equipo de bombeo contra incendio
  - Planta eléctrica
  - Centro de cómputo
  - o Subestación y equipos eléctricos de media y baja tensión
  - Servidores de Sistemas
- C. Parquea dero: El Concejo cuenta con un parqueadero privado subterráneo, bajo la Plazoleta Luis Carlos Galán, contigua a la edificación. Consta de 82 parqueaderos repartidos de la siguiente manera, según la Resolución 902 del 30 de diciembre de 2019:



#### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

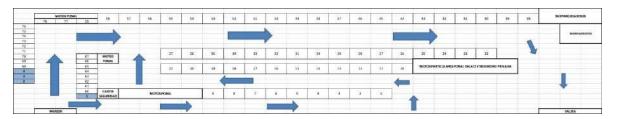
VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20

Cantidad	Distribución	
4	Mo vi lidad re ducida	
45	concejales	
3	Comisiones	
7	directivos	
4	Apoyo administrativo	
3	Me s a directiva	
3	entes de control	
6	es quemas de seguridad	
5	Vi sitantes a utorizados	
2	Disponibles presidencia	

Además de lo anterior, se cuenta con 14 bici parqueaderos para el personal que desee llegar al Concejo en bicicleta.

A continuación, se muestra un esquema del parqueadero:



El ingreso vehicular es por la entrada más cercana al edificio principal y la salida, es al finalizar a plazoleta Luis Carlos Galán. Y el peatonal, se hace por el interior del edificio, a la altura de los parqueaderos de movilidad reducida.

D. Para la fecha de expedición de este documento, la mayor cantidad del personal administrativo de la Corporación, tienen sus oficinas en el segundo piso del Edificio del Centro Administrativo Distrital – CAD (Av. El Dorado #29-29) Cuenta con ingresos y baños por ambos costados del edificio.

En estas oficinas podemos encontrar las oficinas del personal de la Dirección Administrativa (excepto Recursos Físicos que se encuentran en las instalaciones del Concejo), Dirección Financiera, Oficina Asesora de Planeación – OAP y Oficina de Control Interno – OCI.

#### 3.2. CAPITULO 2. GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Bien de interés Cultural**: los bienes, cualquiera que sea su origen y propietario, que las autoridades nacionales, por motivos religiosos o profanos, designen específicamente como importantes para la arqueología, la prehistoria, la historia, la literatura, el arte o la ciencia. (<a href="https://idpc.gov.co/glosario/">https://idpc.gov.co/glosario/</a>)



### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001 VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20

**Mantenimiento correctivo**: mantenimiento que se realiza después del reconocimiento de una avería y que está destinado a poner a un elemento en un estado en que pueda realizar una función requerida (UNE-EN 13306:2011). Este mantenimiento puede traer consigo los siguientes resultados:

- Paradas no previstas en el proceso, disminuyendo el servicio en atención programada.
- Costos por reparación y repuestos no previstos. Puede dar el caso que sean mayores a los que se tenían previstos por la urgencia de la adquisición, afectando el presupuesto de la vigencia.
- El tiempo que el sistema estará fuera de operación no es fácilmente predecible. Dependerá de "lo que se encuentre" al empezar a realizar la reparación.

**Mantenimiento preventivo**: Mantenimiento que se realiza a intervalos predeterminados o de acuerdo con criterios establecidos, y que está destinado a reducir la probabilidad de fallo o la degradación del funcionamiento de un elemento (UNE-EN 13306:2011). Tiene las siguientes características:

- Se debe realizar en un período de tiempo definido previamente.
- Se lleva a cabo siguiendo una planeación previamente elaborada donde se puntualiza el procedimiento a seguir, y las actividades a ejecutar, con el fin de tener los repuestos y herramientas necesarias para efectuar el trabajo.
- Se cuenta con una fecha programada, y aprobada por la Directivas de la Corporación.
- Está destinado a un área en particular y a ciertos equipos concretamente.
- Permite a la Corporación tener un historial de todos los equipos, brindando la posibilidad de tener actualizadas las fichas técnicas de las máquinas y herramientas.
- Permite contar y controlar un presupuesto definido por la Corporación.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20

#### 4. ELEMENTOS QUE COMPONEN LA INFRAESTRUCTURA DEL CONCEJO DE BOGOTÁ



#### **UBICACIÓN**

Fachada del edificio del Concejo de Bogotá.

#### CARACTERÍSTICAS

- Piedra muñeca
- Absorción: 5.27 %.
- Resistencia a la flexión: 72 kg/cm2.
- Tráfico: 5 Pesado.
- Presentación: Tabletas 30x60x2 cm, 30x30x2 cm, 30x15x2cm.

Los pisos y fachadas de piedra muñeca son los más duraderos y que mejor resisten el desgaste, las agresiones y el uso constante, aparte de ser muy decorativos.

### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

Dependerá de la observación del personal encargado de mantenimiento en cuanto a su aspecto.

Técnicamente hablando el mantenimiento y limpieza Piedra Natural "como la piedra muñeca" está considerada actualmente como un revestimiento de alta calidad que cumple todas las exigencias técnico-físico-constructivas con una demostrada rentabilidad.

Su larga duración y su bajo coste de mantenimiento frente a otros materiales como el gres o la piedra artificial. La dureza y perdurabilidad de la Piedra Natural se pueden ver potenciadas gracias a una correcta elección de la terminación del material, su tratamiento y posterior mantenimiento.

Para la limpieza tan solo agua es suficiente, pero cuando queremos limpiar y desinfectar debemos de emplear únicamente detergentes neutros, que su pH esté entre 7 y 10.

No utilizar detergentes agresivos como lejías, amoniacos, anticales, etc.

No utilizar en la limpieza utensilios metálicos para evitar rayados en lugares no deseados.

En caso de producirse manchas probaremos a limpiarlas localmente con agua jabonosa y si persistiera recuerde que existen en el mercado fabricantes con kits de producto para la eliminación de dichas manchas según su origen.

Tipo de mancha	Detergente	
Aceites	Ácido muy diluido (vinagre diluido)	
Grasa	Bicarbonato y agua tibia	
Vino	Detergente alcalino diluido	
Café	Detergente diluido *	
Sangre	Detergente diluido *	
Tinta	Detergente diluido *	
Pinturas	Disolvente de pintura y aclarar con abundante agua	
Betún	Acetona y abundante agua de aclarado	

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



### PISOS EN MADERA

#### **UBICACIÓN**

- Salón Sede social y salón pequeño en el mismo sector.
- Biblioteca
- Salón de presidentes.

#### CARACTERÍSTICAS

Madera sapán

### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

Inspección cada 6 meses de su estado en:

- Estructura
- resistencia
- Elasticidad

Cada 5 años, evaluar la condición de la madera para cambiar los elementos necesarios. Se debe realizar una limpieza diaria, ya que es de tránsito continuo de personal, se aconseja el uso de productos destinados para la conservación y limpieza de este tipo de materiales, como cera líquida o en otra presentación, evaluando la necesidad del uso de máquina para dar brillo.

Evitar siempre el exceso de agua al limpiar los pisos. En caso de derrame de (comida o bebida), limpiar inmediatamente el piso para evitar daños o manchas permanentes.

Es conveniente barrer el piso de madera o pasar una aspiradora de forma frecuentemente con el Pad atrapapolvo de Bona para eliminar el polvo y las pelusas, para luego limpiar los pisos con el limpiador para suelo de madera.

#### MANTENIMIENTO

Delimitar el área a cambiar. Sobre el piso crudo se ubica la tela gimboló. Se ubica la tabla sobre la tela y se liga contra el muro; y así hasta ubicar todas los elementos a cambiar. Se fija para evitar que se muevan.

Se lijan los elementos, se sellan y después de 24 hrs. Se lija nuevamente, se limpia con un trapo seco para eliminar polvo o residuos y se procede a aplicar la laca de terminado.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### UBICACIÓN

- Oficinas de los concejales del edificio principal.
- · Puertas de la casa Cristo Rey.
- Puertas de los salones comuneros y Lara Bonilla.

#### CARACTERÍSTICAS

- Lámina de Madera
- Chapas metálicas
- Bisagras metálicas

#### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

Inspección cada 6 meses de su estado en:

- Estructura
- Bisagras
- El marco
- Bocallave
- Cerradura
- Manilla o manivela
- Pomo
- Pintura

Cada 5 años, evaluar la condición de la madera para cambiar los elementos necesarios.

#### MANTENIMIENTO

Limpiar las puertas es una tarea que la mayoría de las veces se deja de lado, es una labor que no se tiene prevista ni incorporada de forma habitual a la limpieza rutinaria. Sin embargo, es bastante importante ya que las puertas acumulan suciedad, polvo y manchas difíciles en muchos casos.

- Es importante no olvidar limpiar las partes superiores e inferiores del marco de la puerta. La puerta debe estar limpia por todas partes y en todas sus dimensiones.
- Si la puerta está barnizada, tienes que limpiarla con un trapo suave previamente humedecido con un jabón a base de aceite. Para un mejor resultado, limpia siempre en la misma dirección de las vetas de la madera.
- Para finalizar la limpieza, coge otro paño limpio y seco, y vuelve a pasarlo para eliminar los residuos que pudieran haber quedado.

Dentro de los consejos de limpieza de las puertas de madera, tanto interiores como exteriores, merecen mención aparte las manillas de las mismas.

 Deben limpiarse con producto multiusos y un trapo. Aplicar un producto antibacterias para desinfectarlo, ya que al estar en contacto continuo con las manos se contaminan más que ningún otro elemento.

Debe conservarse el color verde pino que tienen las puertas de la Casa Cristo Rey.

Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento.

El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### **UBICACIÓN**

Estas persianas están ubicadas en las oficinas de concejales del edificio principal Concejo de Bogotá.

#### CARACTERÍSTICAS

Persianas en PVC color beige de ancho 253 de alto 1.50 metros.

El mantenimiento y posibles ajustes se realizara mediante una inspección visual, de su funcionamiento en:

- Lamas
- Guias
- Topes de enrollamiento
- Cintas y mecanismo
- Capialzado

### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

- · Limpieza semanal
- Inspección en busca de fallas cada 3 meses.

#### MANTENIMIENTO

Atender las recomendaciones del fabricante, puesto que los diversos materiales necesitan cuidados especiales.

Las persianas tienen un mecanismo de cuidado, en caso de que la pieza sea manual, se recomienda manipular el mando en forma vertical y no hacia los lados ni hacia el frente, es decir, en el mismo sentido en que se encuentra el cordón o la cadenilla. De este modo, podrá rodar correctamente y no rozará con los laterales de la cortina.

Bajo ninguna circunstancia aplique productos químicos corrosivos o abrasivos.

#### CÓMO REALIZAR LA LIMPIEZA

Dentro de las actividades de mantenimiento está la limpieza, que debe realizarse una vez por semana para garantizar su vida útil. Los pasos a seguir son:

- Antes de realizar la limpieza, cerrar completamente la persiana hasta que quede recta.
- Toma un plumero y retira el polvo cuidadosamente. Si son horizontales, hacer el movimiento de izquierda a derecha; si son verticales, de arriba hacia abajo.
- Se podrá utilizar una aspiradora siempre y cuando cuente con una boquilla pequeña o un cepillo suave que no raye la persiana.
- Utilizando un paño suave —ojalá de microfibra— y ligeramente humedecido (nunca mojado) quitar los restos de polvo que puedan haber quedado del paso anterior.

Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento.

El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN

- Escaleras de madera sapán ingreso salón de presidentes tiene 16 escalones y su respectivo pasamanos en esta misma madera.
- Escaleras en madera ingreso 2 piso de la casa Cristo Rey. Tiene 14 escalones y cuenta con pasamanos de esta misma madera.
- Escaleras en madera ingreso a barras del salón Lara Bonilla tiene 12 escalones y cuenta con un pasamanos metálico color beige.
- Escaleras en mármol del 1 piso al 6 piso edificio principal del Concejo de Bogotá cada piso tiene 14 escalores y pasamanos en mármol

#### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

- · Inspección anual de su estado en:
- Estructura
- Pintura
- Barandas
- Escalones o Peldaños

#### MANTENIMIENTO

Realizar inspección con el objetivo de mantener en buen estado las escaleras de el Concejo de Bogotá con el fin identificar y prevenir la aparición de grietas, astillas, moho, deterioro de la estructura, brindando un espacio óptimo y agradable para funcionarios y visitantes.

Cada dos años realizar un barnizado de la misma con algún producto que combata o repela la humedad, según la condición de los materiales.

#### LIMPIEZA

Se recomienda una limpieza diaria debido a su exposición a la intemperie y tránsito continuo de personal, se debe utilizar productos para la conservación de pintura o color.

Semanalmente se aconseja utilizar tratamientos de protección para superficies de madera exterior, limpiar barandillas, escalones, aplicar cera esto con el fin de dar durabilidad y buen aspecto visual del entorno.

Aplicar ceras naturales a las escaleras de madera hace que los peldaños que la conforman gocen de una mayor protección y se siga manteniendo la durabilidad de la madera y que mantenga su calidad. Estas ceras protegen de los rayones propios de su uso diario. Para mantener un brillo natural es necesaria la limpieza diaria de las escaleras.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



Segundo piso Casa Cristo Rey

#### CARACTERÍSTICAS

Barandales de madera:

- Estructura exterior
- Pintura verde pino
- 70 Mts de pasamanos

#### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

Inspecciones mensuales.

#### MANTENIMIENTO

Limpiar una vez por semana la madera con una franela seca. Evitar utilizar productos abrasivos.

Revisar fallas estructurales de la madera, desajuste o separación de los elementos que componen le estructura, humedades, pudrición, hongos y heces de paloma.

#### Pintura

Se recomienda al menos una vez al año, aplicar sobre la madera una nueva capa de barniz para protegerla. El barniz debe ser apto para maderas exteriores, con protección solar e impermeabilice.

Para obtener un buen resultado, es esencial lijar y eliminar el barniz anterior antes de aplicar las nuevas capas.

Además de lo anterior, dejar secar por lo menos 6 horas entre cada capa de barniz. Esto permitirá que la madera respire y el material se fije, evitando que se formen burbujas de aire.

Debe conservarse el color verde que se tiene.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

MANUAL DE

MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE

INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### **UBICACIÓN**

Esta ubicado en oficinas y corredores del edificio, también lo encontramos en el segundo piso del edificio del CAD

#### CARACTERÍSTICAS

Láminas de alta resistencia a la humedad relativa. Producto con alto nivel acústico y altos índices de reflectancia lumínica logrando espacios más confortables e iluminados

### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

#### 1 AÑO

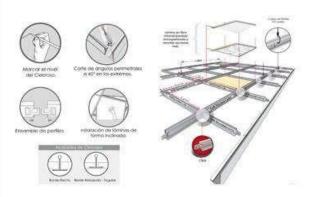
Revisión del estado de conservación para detectar anomalías o imperfectos como agrietamientos deterioro de perfiles de sujeción y estado de las juntas perimetrales de sujeción

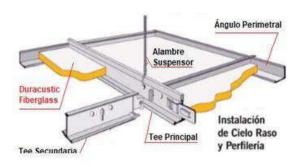


#### INSPECCION PERIÓDICAMENTE DEL CIELO RAZO.

Limpiar periódicamente las placas de fibra mineral, preferiblemente con un cepillo suave o un trapo húmedo.

Se evitarán golpes y rozaduras con elementos pesados o rígidos.





Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento. El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

MANUAL DE
MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE
INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### **UBICACIÓN**

Las encontramos ubicadas en los techos de la casa. Cristo Rey.

#### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

#### 2 MESES

- Mantenimiento en rejillas, bajantes, cannas
- Revisar posibles filtraciones de aguas Iluvias u otras en las losas.

#### AÑO

- Se debe eliminar la vegetación nacida en techos y cubiertas.
- Revisión de los acabados, los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos, como antenas, para rayos, unidad de aires acondicionados, etc.
- Revisar la estructura de las losas con el fin de detectar posibles averías en la estructura de los techos y reparar las dilataciones en las juntas de la terraza.
- Revisar el manto de protección si los hubiere.
- Aplicar impermeabilizantes en losas y terrazas con el recubrimiento necesario en aquellas que encuentren afectación.

#### INSPECCIONA PERIÓDICAMENTE EL TEJADO.

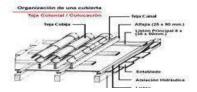
Las tejas son muy durables, pero aún así deben inspeccionarse ocasionalmente. Busca tejas que estén quebradas o rajadas. Las secciones dañadas deben cambiarse inmediatamente. Toma las medidas necesarias para reducir el efecto de otros problemas que puedan afectar a las tejas.

### LAVA EL TECHO POR LO MENOS DOS VECES AL

Si lavas los escombros y la suciedad, eliminarás la posibilidad que crezca moho y musgo en las tejas. Esto ayuda eliminar los organismos y además aplica un tratamiento a la superficie para prevenir su crecimiento.

#### CAMBIA LAS TEJAS DAÑADAS.

Las tejas quebradas, rajadas o rotas deben cambiarse cuando se descubran. Las tejas rotas pueden comprometer la habilidad del techo para resistir la lluvia y el sol. Para cambiar una teja, desliza una barra plana debajo de las dos tejas que están sobre la pieza rota. Coloca otra barra plana debajo de la teja que está al costado izquierdo de la pieza rota. Con cuidado levanta las barras y luego saca la teja rota. Antes de colocar la teja nueva, debes instalar una nueva capa de fundición. Cuando termines de instalar la teja nueva, saca primero la barra al costado izquierdo y luego la de la parte superior.



Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento. El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### **UBICACIÓN**

Estas cubiertas están ubicadas en las terrazas del edificio principal Concejo de Bogotá.

### FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO

#### Después de una Tormenta

Se recomienda una inspección para revisar posibles daños, bajantes de agua, sellos interperizados etc.

#### 6 MESES

Se recomienda inspección de manera regular cada 6 meses para revisar posibles daños , bajantes de agua, sellos interperizados etc

#### 1 AÑO

Revisión de los acabados, los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos, como antenas, para rayos, unidad de aires acondicionados, etc.

#### INSPECCIONA PERIÓDICAMENTE

Se recomienda una inspección de manera regular para revisar posibles daños, bajantes de agua, sellos intemperizados, etc., al menos dos veces al año y después de cada tormenta.

#### MANTENIMIENTO

No requiere mantenimiento. Como medida estándar de mantenimiento de cubiertas, techos verdes y plaza decks, Sika Sarnafil...

#### PERIODO DE MANTENIMIENTO

En caso de requerir contratación de este servicio, debe asegurarse la contratación de un proveedor que pueda demostrar buenas prácticas de Gestión Ambiental, con personal previamente capacitado para la labor.





Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento. El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### **UBICACIÓN**

Los tanques de agua potable se encuentran en el sótano del edificio y de ahí sale la tubería que alimenta todo el edificio. No existen planos actualmente.

#### **CARACTERÍSTICAS**

Los tanques de agua del Concejo son: Uno de pvc que alimenta el sistema contraincendio del edifiicio con 20 m3, y el de concreto, con 33.6 m3.

Cuenta con dos bombas para impulsar el agua desde los tanques al último piso del edificio. Un equipo de presión marca IHM - Modelo 2-5 0HF - 220 - 1, compuesto por dos (2) electro bombas de 6.6 HP 3500 RPM, 220 voltios, tablero de control dúplex con dos (2) arrancadores termo magnéticos, un tanque hidroacumulador IHM HF - 220 y demás accesorios eléctricos e hidráulicos.

#### FRECUENCIA DE MANTENIMIENTO

Lavado de tanques cada 6 meses.

Mantenimiento de bombas cada 2 meses

Inspecciones cada 6 meses en busca de fallas.

El mantenimiento se realiza a través de un contratista especializados, pero algunas de las normas generales son:

- Se debe vaciar y limpiar a fondo el depósito, dos veces al año.
- Comprobar la estanqueidad, aparición de grietas u otras alteraciones.
- · Comprobar el cierre hermético de las compuertas.
- Comprobar la circulación del agua, entrada y salida.
- Comprobar el funcionamiento de la bomba impulsora.
- Evitar los depósitos de reserva y si no fuera posible renovar el agua frecuentemente.
- Comprobar los nivelesde desinfectante residual, que deben oscilar entre 0'6 y 1 mg/l.
- Comprobar los depósitos de la azotea, deben estar perfectamente tapados y aislados.

#### MANTENIMIENTO PREVENTIVO

- Cerrar la llave de paso que conecta el depósito con las tuberías interiores del edificio de la Entidad.
- Vaciar el depósito y limpiar bien las paredes y el fondo con agua mediante una manguera a presión o con un cepillo de cerdas duras.
- Lavar a continuación las superficies de las paredes y del fondo con una mezcla de agua y lejía siguiendo las instrucciones de uso que aparecen en la etiqueta del envase de la lejía. Utilizar para ello prendas de protección adecuadas (guantes, mascarilla, gafas de protección).
- Aclarar muy bien con agua abundante las paredes y el fondo hasta eliminar totalmente los restos de lejía.
   Desaguar completamente el depósito.

Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento.

El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### **UBICACIÓN**

La tubería de agua servida existe a lo largo de toda la infraestructura del Concejo de Bogotá. No existen planos actualmente.

En la actualidad hay un pozo de aguas servidas que comparte con agua de lluvias, en el parqueadero.

#### **CARACTERÍSTICAS**

El material de la mayor parte de la tubería es en PVC y algunos tramos menores en tubería galvanizada.

#### FRECUENCIA DE MANTENIMIENTO

Lavado de tanques cada 6 meses.

Mantenimiento de bombas cada 2 meses

Inspección visual cada 2 meses.

La operación y mantenimiento de los sistemas de alcantarillado y planta de tratamiento, consiste en realizar acciones para remover, limpiar y desalojar, los materiales livianos o pesados que obstruyen el paso del fluido en las tuberías ó cámaras de tratamiento para obtener de esta forma, un correcto funcionamiento de los sistemas de tratamiento y conducción.

Sistema de aguas servidas-negras: Para un adecuado funcionamiento del sistema se debe realizar un mantenimiento preventivo, que consiste en una inspección de la tubería, buscando olores de sagraddabls, fugas o goteos, debido a que va directamente al alcantarillado de la ciudad. No existen trampas o tanques que reciban esta agua.

En los puntos de conexión de esta red (inodoros, fregaderos, lavamanos, pilas, duchas) NO deposite ningún tipo de desecho u objeto que pueda realizar una obstrucción, tales como, cabello, pedazos de jabón, desechos de alimentos, condones, toallas sanitarias, pañales.

**Tanque:** La actividad de mantenimiento consiste en hacer una extracción mediante equipo de bombeo de las partículas sólidas que se acumulan y sedimentan en el tanque. Se recomienda una revisión aproximadamente cada dos años para determinar si se debe realizar una limpieza del tanque de concreto.

Todos los mantenimientos se hacen a través de contratos con personal especializado.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



#### **UBICACIÓN**

La tubería de agua lluvia existe a lo largo de toda la infraestructura del Concejo de Bogotá, junto con las canaletas y bajantes ubicados en los techos de la Casa Cristo Rey. No existen planos actualmente.

En la actualidad hay un pozo de aguas de lluvias en el sótano del edificio y en el parqueadero.

#### **CARACTERÍSTICAS**

Se cree que todo lo relativo al sistema, dentro de la infraestructura de la Corporación, es material metálico. En el parqueadero, en la mayor parte de la tubería esen PVC y algunos tramos menores en tubería galvanizada.

Un (1) equipo eyector, compuesto spor dos (2) electro bombas tipo sumergibles C/U, marca IHM de 2.0 HP, 3500 RPM, 220 voltios, tableros de control con dos (2) arrancadores termo magnéticos C/U reguladores de nivel y demás accesorios eléctricos e hidráulicos que componen el sistema de drenaje del Edificio.

Y en el parqueadero, Un (1) equipo eyector de 0.75 HP, 3500 RPM, 110 voltios, 3450 r.p.m

### SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS LLUVIA

#### FRECUENCIA DE MANTENIMIENTO

Lavado de tanques cada 6 meses.

Mantenimiento de bombas cada 2 meses

Inspección cada dos (2) meses, en los tramos que se pueden

La operación y mantenimiento de los sistemas de aguas de Iluvia, consiste en realizar acciones para remover, limpiar y desalojar la basura que haya en las zonas comunes y aledañas a la Corporación. Por tanto, se ha manejado malla en las rejillas exteriores al Concejo que sirven al sistema de Iluvias, y en el interior, se manejan sifones que se deben limpiar, para evitar que lashojas y palos caigan a las tuberías y lleguen al tanque.

Sistema de aguas Iluvias: Para un adecuado funcionamiento del sistema se debe realizar un mantenimiento preventivo, que consiste en lavado de tanques y mantenimiento a las bombas eyectoras, a través de los contratos destinados para ello.

Se hacen campañas de uso las basureras que existen en el interior y al rededores del Concejo, para que estas no caigan en el sistema de aguas de Iluvias.

Cada 6 me ses se limpian las canales y bajantes de la Casa Cristo Rey, para a segura r que no se tapen y se rebo sen con las lluvias.



Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento. El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.

#### PROCESO RECURSOS FÍSICOS

#### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20



la entrada de visitantes al lado derecho y sus respectivos ingresos están desde el sótano hasta el sexto piso, el cuarto de maquinas esta en la azotea

#### **CARACTERÍSTICAS**

	ASCENSOR 1	ASCENSOR 2
ME /MEC	MEC - 99032	MEC - 99032
# Ascensores	1	1
Serie	VF - EL(GPS-3)	VF - EL(GPS-3)
Capacidad	10 Personas	10 Personas
Apertura	СО	СО
Velocidad mts/min	105	105
# Paradas	7	7
Operación	2C-AI-21	2C-AI-21

#### FRECUENCIA DEL **MANTENIMIENTO**

Prestar el servicio de mantenimiento preventivo los días sábados, mediante visita mensual para intervenir los ascensores, realizando como mínimo la ins pección general, ins pección a los sistemas de seguridad, ajuste de los componentes, suministro de lubricantes, lubricación, limpieza general y demás acciones inherentes.

Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo a los ascensores marca Mitsubishi del concejo de Bogotá D.C.

Partes de un ascensor: Maquina de tracción, panel de control, cables de tracción, estación de carro, motor de puertas, limites de recorrido, indicadores de posición y botonera, panel de operación de cabina, cable de viaje, dispositivo de nivelación

ITEM	REPUESTOS	
1	PILA RECARGABLE 6V	
2	CERRADURA MEDECO ESCOTILLA	
3	CIRCUITO IMPRESO LIR 406	
4	PASADOR 6*33 ACERO	
5	SENSOR PAC-1	
6	TAPA PARA SW COP CBM	
7	BRAZO BANDA DE SEGURIDAD SUPERIOR	
8	BRAZO BANDA DE SEGURIDAD NACIONAL	
9	GOBERNADOR REFERENCIA DG-534	



Por responsabilidad ambiental NO imprima este documento. El Concejo de Bogotá establece como única documentación vigente la ubicada en la carpeta de Planeación SIG de la red interna de la Corporación, la cual entra en vigencia a partir de su aprobación, toda copia de este se considera COPIA NO CONTROLADA.



MANUAL DE
MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE
INFRAESTRUCTURA FÍSICA

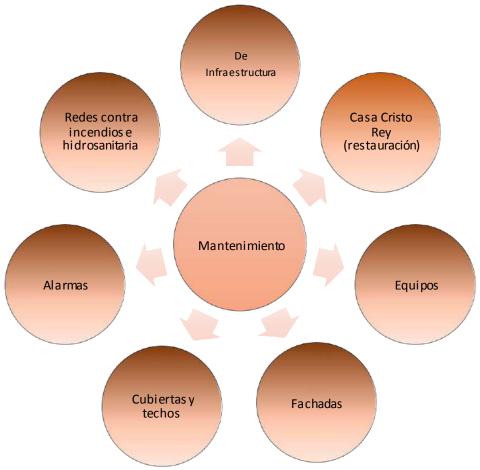
CÓDIGO: GRF-MA-001 VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20

#### 5. NODO DE MANTENIMIENTO:

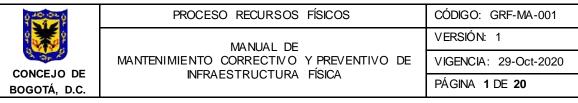
Para realizar el mantenimiento a los anteriores elementos, se debe contratar personal experto en los ítems particulares de cada necesidad. Estos elementos se presentan en el siguiente esquema, tratando de alinearlos con lo planteado en el proceso de contratación que realiza la Secretaría de Hacienda - SDH, y que hemos llamado NODO DE MANTENIMIENTO.



Esquema Nodo de mantenimiento

Se busca tener una coordinación efectiva entre los diferentes actores que intervienen en las distintas actividades de mantenimiento, bajo los diferentes contratos que se tienen destinados para ello, independientemente de a quien se le asignen o que dependencia los tenga a cargo.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que muchas de las actividades ejecutadas sobre los elementos mostrados anteriormente, deben tener el acompañamiento del Instituto Distrital de Patrimonio – IDPC, para asegurar la salvaguarda de las necesidades de la infraestructura física del Concejo, como Bien de Interés Cultural.



Los elementos que componen el nodo de mantenimiento son:

- **Mantenimiento de Infraestructura física:** cubre todas las tareas de ornato al interior de todas las instalaciones del Concejo, tanto sede principal como CAD, como son adecuación de paredes, pintura, arreglo de pisos, techos interiores, baños, módulos de oficinas, carpintería en general, entre otros.
- Mantenimiento Casa Cristo Rey: se refiere a la "casa neocolonial" de la sede principal del Concejo de Bogotá, la cual requiere de manutención tipo restauración para toda la estructura, ventanas, pisos y puertas, que en muchos casos no pueden ser materiales originales por la antigüedad de los mismos, pero si debe conservar una estética igual a lo existente. Así mismo, el mantenimiento a las esculturas que deben ser realizados por personal experto en este tipo de actividades.
- Mantenimiento Equipos: en el Concejo de Bogotá contamos con bombas de agua potable, lluvias y de alcantarillado, equipos contra incendio, planta eléctrica de respaldo y ascensores que cuentan con varias líneas de contratación para su atención, pero se tienen en cuenta dentro de este documento, para optimizar la gestión sobre los mismos. Adicional a los mencionados, se menciona que, en el sótano de la sede principal, existe una subestación eléctrica de media tensión (11.4KV) y una Caja de maniobras de servicio público, las dos propiedades de Enel Codensa.
- Mantenimiento de fachadas: el edificio de la sede principal y las fachadas de la Casa Cristo Rey, requieren adecuaciones especiales para su manutención. En el caso del edificio, la fachada es de losas de piedra muñeca, se debe asegurar su limpieza y cambio en muchas debido a que ya están maltratadas por el paso del tiempo (que debe hacerse con las medidas de seguridad necesarias), corrección de filtraciones de agua, instalación de anclajes para montajes de líneas de vida en toda la fachada para los trabajos que se requieran. Para el caso de la Casa Cristo Rey, se cuenta con fachadas externas hacia la Plazoleta Luis Carlos Galán y las fachadas internas, todas del mismo material. Se debe hacer revisión y adecuación de la estructura de la fachada, permanentemente.
- Mantenimiento de cubiertas y techos: en la sede principal existen diferentes puntos donde se requiere hacer mantenimiento del material impermeabilizante existente, a saber: entrada funcionarios, piso 6, piso de cuarto de máquinas de ascensores. Así mismo, la Casa Cristo Rey requiere revisión permanente del tejado existente, debido a que, al realizar el reforzamiento estructural en 2010, este también fue asegurado, pero las tejas tipo "española" requiere cambio y mantenimiento.
- **Mantenimiento alarmas:** la sede principal del Concejo cuenta con un sistema de alarmas para los casos de emergencia que se presenten, con la sirena principal ubicada en el primer piso al lado de las escaleras del edificio.



### MANUAL DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

CÓDIGO: GRF-MA-001

VERSIÓN: 1

VIGENCIA: 29-Oct-2020

PÁGINA 1 DE 20

Mantenimiento Redes contra incendios e hidrosanitarias: debido a su antigüedad, la tubería hidrosanitaria de la sede principal de la Corporación tiene un alto riesgo de falla, lo que se ha evidenciado en algunos casos de fuga que se han tenido. A través del contrato de mantenimiento se han corregido algunos daños presentados, pero se hace necesario una intervención mayor planificada y programada, para minimizar dichos riesgos. Adicionalmente, se debe realizar un levantamiento de información para construir los planos debido a que no contamos con datos del estado actual de la tubería, por lo que cada intervención por daño implica hacer más tareas de las debidas para arreglarlo.

Por otro lado, la sede principal del Concejo cuenta con dos tuberías de redes contra incendio (y sus respectivos gabinetes), una para la superficie y edificio; y otra en el parqueadero, esta última desprotegida de mantenimiento a la espera que se hiciera la entrega oficial de la obra realizada por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

7. CONTROL DE CAMBIOS			
Versión	Descripción	Fecha	
01	Creación del documento.  Aprobado en sesión virtual del Comité Institucional de Gestión y Desempeño del 29 de Octubre del 2020	29-Oct-2020	

8. RUTA DE APROBACIÓN			
ELABORÓ O ACTUALIZÓ:	REVISION METODOLOGICA OAP:	APROBÒ:	
	O/ti :		
Den 1 lus			
ADRIANA MARIA RUIZ ACEVEDO			
Profesional Universitario Código 219 Grado 02			
- freshing	8 Q.R.A		
JAIRO MAURICIO MATALLANA ROJAS	BORIS JOSE RODRIGUEZ GONZALEZ	DANIEL ANDRÉS GARCÍA CAÑON	
Auxiliar Administrativo Código 407	Profesional Universitario Código	Director Administrativo Código	
Grado 04	219 Grado 02 OAP	009 Grado 02	