



PLAN PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO PARA EL EDIFICIO DE LA GOBERNACIÓN DEL VALLE Y LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL

Es un manual que contiene los procedimientos de las actividades a realizarse diariamente, semanalmente, semestralmente y anualmente, en cuanto al mantenimiento de las instalaciones de los Edificios Palacio San Francisco – Gobernación del Valle y San Luis – Asamblea Departamental de acuerdo al cronograma aprobado para su implementación.

Implica el apoyo al personal encargado del mantenimiento de la edificación.

OBJETIVO:

Satisfacer las necesidades y requisitos de las diferentes áreas de la institución para el buen funcionamiento de equipos, muebles y espacios que permitan el desarrollo de las actividades administrativas.

POLITICA DE CALIDAD:

Mantener en condiciones óptimas las instalaciones de los Edificios Palacio San Francisco – Gobernación del Valle y San Luis – Asamblea Departamental, con alta calidad, para satisfacer oportunamente las necesidades de los funcionarios y nuestros visitantes, con un recurso humano comprometido, calificado, teniendo en cuenta las disposiciones ambientales.

DIRECCIÓN DE LOGISTICA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:

Para la conservación y mantenimiento de la planta física de los Edificios Palacio San Francisco – Gobernación del Valle y San Luis – Asamblea Departamental, La Dirección del Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional dispone de un plan de mantenimiento. A esta sección corresponde todo lo relacionado con mantenimiento de las edificaciones (Redes hidrosanitarias – Tanques de almacenamiento – tanques aguas residuales - Redes Eléctricas – Subestaciones – Planta eléctrica de emergencia - Ascensores - zonas verdes).

El mantenimiento de la planta física (Impermeabilizaciones a losas y ascensores) se hace mediante contratos con particulares.

RESPONSABILIDADES:

- Mantenimiento preventivo
- Acompañamiento a la supervisión de las Remodelaciones



- Reubicación de espacios
- Mantenimiento Muebles
- Mantenimiento equipos aires acondicionados y ascensores
- Mantenimiento físico
- Apoyo logístico eventos

PLAN DE MANTENIMIENTO PLANTA FÍSICA

ALCANCE:

El mantenimiento de las áreas físicas de los Edificios Palacio San Francisco – Gobernación del Valle y San Luis – Asamblea Departamental. La restauración de todos los muebles y equipos de aires acondicionados que se encuentren aptos para su funcionalidad de propiedad de la Gobernación del Valle, y en general prestar el apoyo logístico en todas las gestiones relacionadas con el buen funcionamiento de la Institución.

PRINCIPIOS:

Toda actividad Administrativa está sujeta a ciertos principios generales, algunos de los más importantes son:

- a. Planeación:** Dado que los recursos disponibles son limitados y deben ser utilizados de manera que se garantice su optimización, es indispensable elaborar planes de mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo.
- b. Economía:** Este principio consiste en la obtención de precios favorables sin deterioro de la calidad de los servicios que se contratan
- c. Simplificación:** Para una labor eficiente es necesario, la agilización y oportunidad en la prestación de los servicios a los usuarios.
- d. Normalización:** Consiste en la expedición de normas escritas que deben contener la periodicidad y los procedimientos a seguir en cada actividad
- e. Control:** Con la aplicación de medidas de control se obtiene: Oportunidad en el servicio, calidad de los materiales utilizados, detección de posibles fallas las cuales se pueden corregir oportunamente.

El control ejercido con buenos criterios evita demoras en la ejecución y entrega de los trabajos, economía en los materiales, oportunidad en la entrega e inconvenientes con los contratistas.



f. Idoneidad: Hace referencia a la importancia que tiene la capacitación, la experiencia y el adiestramiento del personal asignado al cumplimiento de las funciones de Servicios Generales. Lo anterior, por cuanto es de gran responsabilidad el buen manejo, la calidad y oportunidad de cada una de las actividades que competen a Servicios Generales cuya incidencia en el desarrollo de la actividad académica es fundamental.

1- SERVICIOS QUE SE PRESTAN:

Servicios que se prestan, temas relacionados con lo que se requiere para prestar estos servicios y equipos críticos que se empleen.

Suministro de Energía - Emcali

Suministro de energía alterna – Planta de Emergencia

Suministro de Agua Potable Emcali, Tanque Bajo (Semisótano) – Tanque Alto (Piso 17)

Evacuación aguas servidas – Sótano

Ascensores Públicos A-B-C-D-E y Ascensor Privado - Ascensores Schindler de Colombia SAS.

Planta Telefónica - ERT

Sistema Red Contra Incendio – Red Presurizada

Centro de Computo Secretaria de Telemática – UPS 40 KVA

2- SERVICIOS GENERALES

Requerimientos de electricidad, agua, refrigeración para identificar la incidencia dentro de cada dependencia y las posibles alternativas en caso de fallas en algunos sistemas.

PALACIO SAN FRANCISCO:

El edificio se terminó de construir en 1970 como proyecto de fortalecimiento institucional para mejorar la prestación de servicios de la Gobernación del Valle del Cauca, como modernización de la antigua casa departamental.

ENERGIA

| | |
|--|---------|
| Subestación Sótano | 630 KVA |
| Subestación Imprenta | 150 KVA |
| Subestación Piso 17 | 500 KVA |
| Planta Eléctrica | 750 KVA |
| Transformadores Marca Sierra - Sutec | |
| Tablero eléctrico de distribución de cada piso | |

AGUA

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Tanque de Almacenamiento agua sótano | 82 M3 |
| Tanque almacenamiento agua elevado | 98 M3 |
| Equipo hidrofot piso 17 Marca Barner | |



Bomba Agua Limpia 1 18 Hp Succión 3" – salida 1./12" Hidromac
Bomba Agua Limpia 2 18 Hp Succión 3" – salida 1./12" Hidromac

PLANTA EMERGENCIA:

Planta de Emergencia 750 Kva. – 650 Kilovatios – 2.280 PH
IGSA Motor Volvo
Generador Maratón
Tanque Almacenamiento 980 galones ACPM
Turbo alimentadores
Dos Baterías de 4D 12 voltio y 1300 PH

| | |
|-----------------------|------------|
| MODELO | DD-600 |
| SERIE | VPJD000595 |
| MOTOR | JHON DERE |
| MODELO | 12V2000 |
| SERIE | 535200 |
| BATERIA | 24 VOLTIOS |
| GENERADOR | MARATHON |
| KW EMERGENCIA | 600 |
| CICLO | 60 |
| COMBUSTIBLE | DIESEL |
| N/S WA538767- 0304 | |
| KWA | 750 |
| AMPERIOS | 1968 |
| RPM | 1800 |
| FASES | 3 |
| HILOS | 4 |

MODULO SPAM

Permite el intercambio de los circuitos Santa Rosa y Telecom en 13.200 kv de forma automática; en ausencia de energía manda la señal para que se arranque la planta de emergencia

TRANSFERENCIA VELASQUEZ

Módulo ITAC2K: Que es el control tradicional que se configura mediante ajustes manuales y permite trabajar de forma monofásica y trifásica. Funciona a 208, 220, 440 y 480 VAC

DESAGUES

Bomba Agua Servida 1 9 Hp Succión 3" – salida 1.1/2" Hidromac Centrifuga



1.750RPM – H-GG-4B-STD Motor Siemens 12 HP
Bomba Agua Servida 2 Succión 3” – salida 1.1/2” Hidromac Centrifuga
1.750 rpm – H-GG-4B-STD Motor Voges 12.5 HP Modelo B 132 MA4/EC
Bomba Sumergible 5 Hp Succión 3” – salida 1./12” Barner

RED CONTRA INCENDIO

Sistema Contra Incendio

Bomba Jockey 12 HP 200 PSI IHM Motor Siemens
Bomba Principal 90 HP 700 GPM Motor Siemens

Siamesas

Calle 10 Instaladas 2011

Calle 9 Pasaportes

Tablero de Control Automatizado por demanda de presión (Pendiente)

Cuarto Basuras:

Protección del personal, delantal y tapabocas

Fuga en el ducto de basura pasa a área de telemática

| | |
|------------|----|
| Sótano | 39 |
| Semisótano | 24 |
| Plataforma | 55 |

SISTEMA DE BOMBEO FUENTE PLAZOLETA

Motor

Bomba

SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE GASES RESIDUALES – SOTANO

Se cuenta con un sistema de extracción de gases CO2 alimentado por dos motores de 12 hp en forma de turbinas

EDIFICIO SAN LUIS GONZAGA - ASAMBLEA DEPARTAMENTAL

La institución fue fundada en 1855 por los hermanos Maristas, quienes se trasladaron a dicha edificación ubicada en la carrera 7 Calle 9, esquina, construido por el ingeniero José Sacasas el cual fue terminado en el año 1927, el edificio funcionó como Colegio hasta el año 1980 cuando fue adquirido por la Gobernación del Valle para ubicar allí varias dependencias, entre ellas la Asamblea departamental.

INSTALACIONES ELECTRICAS

Subestación 400 KVA

Transformador refrigerado por aceite

Planta Eléctrica: 125 KVA

Suplencia 75% del edificio no entran aires



Mantenimiento equipos: Mantenimiento Gobernación

| NIVELES | AREA | PATIO | V/PARCIAL |
|----------|-------|-------|-----------|
| SOTANO | 196 | | 196 |
| PRIMERO | 2.280 | 500 | 1.780 |
| SEGUNDO | 2.280 | 682 | 1.598 |
| TERCERO | 2.280 | 500 | 1.780 |
| CUBIERTA | 2.280 | 500 | 1.780 |
| | | TOTAL | 6.938 |

3- PROGRAMACIÓN

De conformidad con las necesidades detectadas a través de la función control, se establecen programas de mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo, los cuales se desarrollan, según el caso.

Al efecto, en el plan de mantenimiento preventivo se han programado las siguientes actividades y su periodicidad.

4- MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

SEMANALMENTE:

BAÑOS: Deben revisarse los tanques para evitar el desperdicio de agua, al igual que las llaves de los lavamanos y orinales.

LUMINARIAS: Se verificará el buen estado de la parte eléctrica y se hará reposiciones de bombillos y arreglos a que hubiere lugar.

OFICINAS: Al igual que las anteriores se inspeccionará el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas y sanitarias, se revisan puestos de trabajo, puertas y en caso de requerir arreglos se impartirán las instrucciones del caso.

SUBESTACIONES: Semanalmente se verifica su funcionamiento, el buen estado de los tableros de distribución, de los transformadores.

TANQUES ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE: Se verifica que las motobombas estén funcionando bien, y que el nivel del agua no haya bajado.

FUENTE PLAZOLETA SAN FRANCISCO: Cada tres días se debe realizar limpieza de la fuente, aspirarla y aplicarle el cloro y el clarificante.

Cada quince días se realiza limpieza general de la fuente, se procede a vaciar la fuente, lavar las paredes y el fondo, limpiar filtros y nuevamente a llenarla y aplicar los químicos (Cloro y Clarificante).



MANTENIMIENTO TANQUE AGUAS RESIDUALES: Se revisa el funcionamiento de las bombas, se remueve la basura del fondo del tanque y se succiona con las mismas bombas.

PINTURA: Revisión general de resanes y pintura de las dependencias, con el objeto de programar las reparaciones necesarias.

AIRES ACONDICIONADOS: Se le realiza limpieza general, Revisión general del sistema eléctrico, lavado de bandejas y rejillas.

QUINCENALMENTE:

SUBESTACIONES: Se realiza limpieza general de los tableros de distribución y eléctricos, inspección visual de los transformadores.

MENSUALMENTE:

PRADOS Y JARDINES: Deben ser revisados para verificar que las zonas verdes se encuentren en buen estado y no tengan caracoles africanos; cada 20 días se realiza jardinería en los prados de los parqueaderos del Edificio Palacio San Francisco y del Edificio San Luis.

ASCENSORES: La empresa de Ascensores Schindler de Colombia S.A.S., envía sus técnicos para realizar el mantenimiento preventivo de las máquinas, se realiza una inspección detallada para evidenciar el estado de los equipos, el buen funcionamiento de los circuitos de seguridad con los que cuenta cada ascensor, el estado de los limitadores de velocidad y los paracaídas (incluyendo revisión a variadores electrónicos DCSCR) y limpieza del cuarto de máquinas y las cabinas.

TRIMESTRAL:

TANQUES ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE: Desde el día anterior se cierran válvulas para vaciar el tanque en su totalidad, al día siguiente se hace el lavado de las paredes y fondo del tanque, se llena y se revisan las válvulas.

SEMESTRALMENTE:

- Revisión y reparación de humedades.

ANUALMENTE:

- Resanes y pintura general de rejas exteriores y las que circundan el parqueadero.



Este plan está sujeto a ajustes permanentes que se derivan del desarrollo y resultados del mismo.

| | ELABORO | REVISO | APROBO |
|---------------|---|--|---------------|
| NOMBRE | Arq. Liliana Fernández Duque | Monica Alexandra Perlaza Ochoa | |
| CARGO | Asesora / Coordinadora Área Mantenimiento | Subdirectora de Recursos Físicos - Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional | |