



Gestión de Bienes e Infraestructura

CÓDIGO: BI-Pg01

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

VERSIÓN: 003

SENADO DE LA REPÚBLICA

FECHA DE APROBACIÓN: 2021-12-17

Programa.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

BI-Pg01

SISTEMA GESTIÓN DE CALIDAD

SENADO DE LA REPÚBLICA

1. OBJETIVO

2. ALCANCE

3. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

4. DESARROLLO DE CONTENIDO

5. ANEXOS

6. FORMATOS

7. DOCUMENTOS RELACIONADOS

8. CONTROL DE CAMBIOS

1. OBJETIVO

Orientar a los responsables de la gestión del mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles de la entidad sobre las principales actividades vinculadas al mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes.

2. ALCANCE

El programa de mantenimiento de la infraestructura física del Senado de la República está dirigido a los cinco (5) predios que conforman la entidad:

- *Edificio Nuevo del Congreso, Carrera 7 N° 8-68. Bogotá, D. C.*
- *Capitolio Nacional, Bogotá, D. C.*
- *Casa del Prócer José Nicolás de Rivas, Calle 9 N° 8-92. Bogotá, D. C.*
- *Casa de la Cultura, Carrera 5 º 10-69. Bogotá, D. C.*
- *Sede Luis Carlos Galán, Carera 6 N° 8-94. Bogotá, D. C.*

3. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

- **Mantenimiento:** conjunto de actividades desarrolladas con el fin de conservar las propiedades o bienes (inmuebles, instalaciones, máquinas, equipos, herramientas, etc.), en condiciones de funcionamiento seguro, eficiente y económico, previniendo daños o reparándolos cuando ya se hubieran producido.
- **Mantenimiento preventivo:** comprende aquellas acciones que se deben realizar en forma periódica en los edificios, instalaciones, mobiliario y equipo, para prevenir o evitar el deterioro y descompostura.
- **Mantenimiento correctivo:** comprende aquellas acciones que se deben realizar en forma inmediata con el objeto de reparar daños o deterioros ocasionados por el desgaste natural o por accidentes.

4. DESARROLLO DEL CONTENIDO

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES						
BIENES	TIPO DE MANTENIMIENTO	ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES	* FRECUENCIA DE EJECUCION	RESPONSABLE	PERSONAL DE APOYO
INMUEBLES	AP	Mantenimiento de techos y cubierta	Cubiertas en teja de barro: Inspección visual de cada elemento que conforma la estructura de la cubierta, inventariando los elementos que se encuentren rotos o deteriorados y se requiera su reposición. Se realiza limpieza y retiro de la capa vegetal que se genera en estas.	Anual	Jefe de la División de Bienes y Servicios/ personal designado	Interventoría, Arquitectos e Ingenieros contratistas de la División de Bienes y Servicios.
			Impermeabilización de cubiertas de concreto: Inspección visual para determinar y retirar elementos que pueden causar rotura de los mantos por fricción o punzonamiento.	Cada 2 años		
		Mantenimiento y limpieza de Pisos	Cerámicos o vitrificados: Limpieza y brillo con ceras, de manera manual o con pulidoras.	Mensual		
			Pisos en concreto y opacos: Limpieza con hidrolavadoras y herramientas menores (Escobas, cepillos, etc).	Mensual		
		Mantenimiento de alfombras	Aspirado y limpieza general, (Alfombra roja de Capitolio).	Semanal		
			Cerámicos o vitrificados:			

		Mantenimiento de enchapes sobre muros.	Limpieza y brillo de manera manual.	Mensual		
			Opacos: Limpieza con hidrolavadoras y herramientas menores (Cepillos, etc).	Mensual		
INMUEBLES	AP	Limpieza general de muros, techos, puertas, bibliotecas, ventanas y divisiones	Limpieza de techos y muros con herramientas menores y productos de lavado.	Semestral	Jefe de la División de Bienes y Servicios/personal designado	Arquitectos e Ingenieros contratistas de la División de Bienes y Servicios.
			Limpieza de Puertas, bibliotecas, ventanas y divisiones: Limpieza general con herramientas menores y productos de lavado de acuerdo al tipo de material (Ceras, detergentes, limpiavidrios, brillametal etc).	Mensual		
		Mantenimiento de instalaciones hidrosanitarias.	Tanques: Lavado de los tanques de almacenamiento, drenaje y lavado con agua abundante hasta que no haya residuos en las paredes ni pisos de los mismos. Lavado los tanques se procede a su desinfección con hipoclorito de sodio disuelto en agua.	Semestral		
			Tuberías, sanitarios, orinales, lavamanos, griferías: Se hacen destaponamientos de orinales, lavamanos y griferías,	Mensual		
		Mantenimiento de instalaciones eléctricas, electromecánicas y redes eléctricas propiedad del Senado	Celdas Ver anexos 2, 3, 4, 5 y 6 Mantenimiento preventivo equipos eléctricos Tableros de Distribución Ver anexo 7 y 14	Semestral		

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

BIENES	TIPO DE MANTENIMIENTO	ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES	* FRECUENCIA DE EJECUCION	RESPONSABLE	PERSONAL DE APOYO
			Plantas eléctricas: Ver anexo 10. Protocolo mantenimiento preventivo equipos eléctricos - Plantas Eléctricas	según anexo 10	según anexo 10	según anexo 10
			Transformadores: Ver anexo 1.			

INMUEBLES	AP	<p>Mantenimiento de instalaciones eléctricas, electromecánicas y redes eléctricas propiedad del senado</p>	<p>Protocolo mantenimiento preventivo equipos eléctricos - Celda de Media Tensión y Transformador Seco</p> <p>Ver anexo 11. Protocolo mantenimiento equipos eléctricos - Celda de Media Tensión y Transformador de Aceite</p> <p>Ver anexo 13. Protocolo mantenimiento equipos eléctricos - Celda Transformadores Secos y Celda de Distribución Capitolio</p>	según anexos 1,11 y 13	según anexos 1,11 y 13 Según anexos 8, 9 y 12	según anexos 1,11 y 13 Según anexos 8, 9 y 12
			<p>Bombas</p> <p>Ver anexo 8. Protocolo mantenimiento preventivo equipos eléctricos- Bombas de Agua Limpia NEC</p> <p>Ver nexo 9. Protocolo de mantenimiento preventivo equipos eléctricos - Bombas de Aguas Negras NEC</p> <p>Ver anexo 12. Protocolo de mantenimiento preventivo equipos eléctricos - Sistema Contraincendios NEC</p>	Según anexos 8, 9 y 12		
	AP	<p>Mantenimiento de instalaciones eléctricas, electromecánicas y redes eléctricas propiedad del senado</p> <p>Mantenimiento de instalaciones</p>	<p>Ascensores: Limpieza del foso y del cuarto de máquinas. Además se realizarán engrases, ajustes y revisión de la parte electromecánica de los equipos y demás actividades que contribuyan a su buen funcionamiento</p>	Mensual	<p>División Bienes y Servicios</p> <p>División Planeación y Sistemas</p>	

INMUEBLES

eléctricas, electromecánicas y redes eléctricas propiedad del senado	Mantenimiento preventivo de UPS Comisiones, Data Center y Plenaria	Trimestral	División Bienes Y Servicios/Personal Designado	Interventoría Arquitectos e ingenieros contratistas de las Divisiones de Bienes y Servicios y Planeación y Sistemas Según anexos 15, 16 y 17
Mantenimiento exterior de la infraestructura	Limpieza de fachada: Limpieza general con herramientas menores.	Semestral	División Bienes Y Servicios/Personal Designado	
	Revisión de Iluminación, lámparas colgantes: Se realiza Inspección visual verificando su adecuada operación.	Diario	División Planeación y Sistemas	
Mantenimiento preventivo del sistema de aire acondicionado del Data Center Comisiones y Plenaria.	Revisión del estado del sistema de aire acondicionado del Data Center, Comisiones y Plenaria.	Mensual	Según anexos 15, 16 y 17	
Mantenimiento de Equipos Mecánicos propiedad del senado	Ver anexo 15 Protocolo de mantenimiento preventivo equipos mecánicos - Bombas de agua mecánicas del NEC Ver anexos 16 - Protocolo de mantenimiento preventivo equipos mecánicos - Bombas Mecánicas Red Contra incendios NEC Ver anexo 17 - Protocolo de mantenimiento preventivo equipos mecánicos - Bombas Mecánicas de Aguas Negras NEC	Según anexos 15, 16 y 17		

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

BIENES	TIPO DE MANTENIMIENTO	ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES	* FRECUENCIA DE EJECUCION	RESPONSABLE	PERSONAL DE APOYO
	AC	Reparación y/o cambios de techos y cubierta	Cubiertas en teja de barro: Reposición de las tejas o elementos de la estructura que se hayan identificado como deteriorados en la inspección de mantenimiento.	Cuando se requiera.		

INMUEBLES	AC		Impermeabilización de cubiertas de concreto, remplazo de los mantos deteriorados en los sitios puntuales donde se identifiquen posibles rupturas por punción, fricción, etc.	Cuando se requiera	División Bienes Y Servicios/Personal Designado	Interventoría, Arquitectos e Ingenieros contratistas de la División de Bienes y Servicios.				
		Reparación y o cambios de Pisos	Cerámicos o vitrificados: Remplazo de las piezas rotas o dañadas.	Cuando se requiera.						
			Pisos en concreto y opacos: Remplazo de las piezas rotas o dañadas.	Cuando se requiera.						
		Reparación y/o cambios de alfombras	Se procederá a remover la alfombra rota, desgastada o con mancha permanente y en su lugar se instalará una nueva. (Alfombra Roja de Capitolio).	Cuando se requiera.						
		Reparación y/o cambios de enchapes sobre muros.	Cerámicos o vitrificados: Remplazo de las piezas rotas o dañadas. En todas las edificaciones.	Cuando se requiera.						
			Opacos: Remplazo de las piezas rotas o dañadas.	Cuando se requiera.						
		Adecuación general de techos, muros, puertas, mobiliario, ventanas y divisiones	Pintura de muros y techos: Resanar el muro a intervenir y se aplicará la pintura según el requerimiento.	Cuando se requiera.						
							Resanar las puertas, ventanas, bibliotecas y divisiones a intervenir y se aplicará la pintura según el requerimiento.	Cuando se requiera	División Bienes Y Servicios/Personal Designado	Arquitectos e Ingenieros contratistas de la División de Bienes y Servicios.
				Reparación de instalaciones eléctricas y electromecánicas			Circuito eléctrico de toma corrientes, interruptores, tableros de distribución, interruptores termomagnéticos, contactores, accesorios o aparatos que se encuentren deteriorados o dañados.	Cuando se requiera.		
							Plantas eléctricas y transformadores: Reponer los elementos y piezas dañadas o deterioradas que impidan la normal operación de los equipos.	Cuando se requiera.		
Bombas de aguas limpias, sumergibles de aguas negras y contra incendios. Arreglos o remplazo de piezas defectuosas. Corregir en caso de que por su sonido anormal se diagnostique funcionamiento irregular o el equipo salga de servicio.	Cuando se requiera.									
Salvaescaleras. Arreglo o cambio de elementos defectuosos. Corregir la situación anormal o cambio de elementos dañados que impiden su	Cuando se requiera									

			operación normal			
INMUEBLES	AC		Ascensores a cargo del Senado: Se repondrán los elementos y piezas dañadas o deterioradas que dificulten o impidan el normal desarrollo de los equipos.	Cuando se requiera.	División Bienes y Servicios/Personal Designado	Contratista, Arquitectos e Ingenieros contratistas de la División de Bienes y Servicios
		Reparación y/o cambio de instalaciones hidrosanitarias	Tuberías: Se harán los cambios y arreglos necesarios de las piezas dañadas cuando presenten fallas en su operación o roturas que afecten su adecuada operación.	Cuando se requiera.		
		Reparación y/o cambio de cerraduras	Elaboración de llaves, cambio de guardas, instalación y reposición de cerraduras nuevas o en mal estado	Cuando se requiera.		
	Cambio de vidrios	Reposición de los vidrios rotos o rayados.	Cuando se requiera.			
	AC	Reparación y/o cambio de puertas, ventanas, divisiones e instalación de accesorios	Puertas y ventanas: Reparaciones o cambios de puertas y ventanas en general por mal estado o cumplimiento de vida útil	Cuando se requiera.		
			Divisiones: Reparaciones o cambios de divisiones de baños por mal estado o cumplimiento de vida útil	Cuando se requiera.		
Accesorios: Instalación de accesorios para baños y demás espacios que así lo requieran para un mejor aprovechamiento			Cuando se requiera.			
MOBILIARIO	AP	Limpieza de mobiliario	Limpieza de muebles con estopa, limpión y lustra muebles (Según tipo de muebles).	Diario		

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

BIENES	TIPO DE MANTENIMIENTO	ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES	* FRECUENCIA DE EJECUCION	RESPONSABLE	PERSONAL DE APOYO
MOBILIARIO		Ajuste de mobiliario	Inspección para determinar que muebles requieren ser ajustados, mediante el pegado con sustancias adhesivas o utilización de puntillas o tornillos.	Cuando se requiera	División Bienes y Servicios/Personal Designado	Arquitectos e Ingenieros contratistas de la División de Bienes y Servicios
	MOBILIARIO	AC	Pintura de mobiliario (sillas, mesas, archivadores, pizarrones, escritorios y gabinetes)	Remoción de la pintura deteriorada o desgastada, y reemplazo de la misma según especificaciones del mobiliario a intervenir.		
		AC	Reposición de elementos dañados	Reposición de las piezas, elementos o mobiliario total que haya sido afectado de forma irreversible, sea por uso, plagas, desprendimiento, humedad, rotura de piezas, desprendimiento o daños accidentales.		

*Frecuencia de Ejecución: La frecuencia de ejecución de las actividades de mantenimiento preventivo de los bienes muebles e inmuebles es directamente proporcional a su uso. Una buena conservación se traduce en una larga vida útil de los bienes.

5. ANEXOS

[17 protocolos de mantenimiento preventivo](#)

6. FORMATOS

No aplica

7. DOCUMENTOS RELACIONADOS

BI-Pr04 Procedimiento Mantenimiento de Bienes Muebles e Inmuebles

8. CONTROL DE CAMBIOS

Control de Cambios

- Ver. 003// Rev. 1// FV. 17 de diciembre de 2021

Cambios:

Se modifica con el fin de actualizar las actividades de mantenimiento preventivo de equipos eléctricos y mecánicos Propiedad de la Entidad, en el sentido de incluir protocolos de mantenimiento.

Justificación:

Responsable: Maria Paula Vesga Ospina

Fecha: 2021-12-22

- Ver. 002// Rev. 1// FV. 10 de octubre de 2019

Cambios:

Justificación:

Responsable:

Fecha: 2019-10-10

- Ver. 001// Rev. 1// FV. 10 de septiembre de 2015

Cambios: Emisión del documento para divulgación e implementación

Justificación:

Responsable: Migracion Documental Tq

Fecha: 2016-04-27

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Nombre: Luz Dary Vanegas	Nombre: Silvia Stella Meneses	Nombre: Comité de Evaluación de documentos del SGC
Cargo: Secretaría División Bienes y Servicios	Cargo: Jefe División de Bienes y Servicios	No. Acta y Fecha: Acta No 41 del 17 d diciembre del 2021