

VALORIZA FACILITIES

MANUAL DE ORGANIZACIÓN

PROCEDIMIENTO				
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN:		PE.02		
CARÁCTER:		Definitivo		
CAPÍTULO:		PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS		
TÍTULO:		Mantenimiento de instalaciones y obra civil		
APROBACIÓN				
EDICIÓN	FECHA DE EDICIÓN	REDACTADO	REVISADO	APROBADO
	FECHA DE EFECTIVIDAD			
1				
NATURALEZA DE LOS CAMBIOS RESPECTO A LA EDICIÓN (ANTERIOR):				
PG.01.01-F.01/Ed.1				

Índice

PE.02 Mantenimiento de instalaciones y obra civil	3
1. <i>OBJETO</i>	3
2. <i>ALCANCE</i>	3
3. <i>DOCUMENTOS RELACIONADOS</i>	3
4. <i>RESPONSABILIDADES</i>	3
4.1 Gerente de Servicios	3
4.2 Encargado	3
4.3 Operario	3
5. <i>GENERALIDADES Y DEFINICIONES</i>	3
5.1 Generalidades.....	3
5.2 Definiciones	4
6. <i>PROCEDIMIENTO</i>	4
6.1 Mantenimiento preventivo	4
6.2 Mantenimiento correctivo	5
7. <i>FORMATOS</i>	5
8. <i>DIAGRAMAS</i>	5
9. <i>ANEXOS</i>	5

VALORIZA FACILITIES	MANUAL DE ORGANIZACIÓN	PG.01.01-F.02/Ed.1
	Procedimiento: PE.02 – Mantenimiento de instalaciones y obra civil	Edición: 1 Página 3 de 6

PE.02 MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y OBRA CIVIL

1. OBJETO

Este Procedimiento tiene por objeto establecer la metodología a seguir en la prestación de servicios de mantenimiento de instalaciones e inmuebles.

2. ALCANCE

El Procedimiento es de aplicación a todos los servicios de mantenimiento de edificios y locales.

3. DOCUMENTOS RELACIONADOS

- PG.01.02 “Seguimiento y medición de procesos”.
- PG.03.01 “Compras y evaluación de proveedores”.

4. RESPONSABILIDADES

4.1 Gerente de Servicios

- Se responsabiliza de la planificación y dirección de los trabajos.

4.2 Encargado

- Supervisa las labores, asegurándose de que el contenido se adecúa a las exigencias del Cliente, bajo las directrices del Gerente de Servicios.

4.3 Operario

- Realiza las labores de mantenimiento.

5. GENERALIDADES Y DEFINICIONES

5.1 Generalidades

La referencia a centro de trabajo lo es también a obra o servicio, y viceversa.

La referencia a Gerente de Servicios lo es también a Jefe de Obra, y viceversa.

VALORIZA FACILITIES	MANUAL DE ORGANIZACIÓN	PG.01.01-F.02/Ed.1
	Procedimiento: PE.02 – Mantenimiento de instalaciones y obra civil	Edición: 1 Página 4 de 6

5.2 Definiciones

Mantenimiento preventivo: Se entiende como mantenimiento preventivo como tal el conjunto de actividades encaminadas a la prevención de averías, optimización de la conservación y rendimiento, etc. de las distintas instalaciones. Se ejecutará siguiendo programas establecidos que incluyen comprobaciones, sustituciones y pruebas detalladas de elementos y equipos que obligan a efectuar desmontajes, ajustes y regulaciones. Se excluyen aquellas operaciones de envergadura que por aplicación del término “preventivo” pudieran dar lugar a confusión.

Mantenimiento correctivo: Se considera así a todas las actividades necesarias para la puesta en servicio de los elementos que por averías, roturas, daños, etc. quedan inhábiles para la función que desempeñan o presentan riesgos en orden a dicha función o su seguridad. Es, por tanto, un tipo de mantenimiento que abarca todas las acciones encaminadas a corregir las causas y los efectos de las averías imprevisibles que dejan a los equipos parcial o totalmente fuera de servicio.

Mantenimiento conductivo: Se entiende como conducción de las siguientes operaciones:

- Puesta en marcha y parada de las instalaciones, de acuerdo con los programas previstos y aprobados por el Cliente.
- Ajuste y corrección, en función de las necesidades, de los parámetros de funcionamiento de las instalaciones.
- Control periódico de los equipos mediante mediciones directas in situ.
- Operaciones de control, puesta en marcha y parada de las instalaciones, previas al inicio y fin de temporada de los equipos, después de una intervención de mantenimiento preventivo o correctivo.

Mantenimiento de rehabilitación: Es el consistente en la ejecución del recorrido total de equipos e instalaciones de forma periódica y programada con objeto de restaurar sus características iniciales o de proyecto y de garantizar su finalidad operativa.

Mantenimiento modificativo: Es el encauzado a realizar las modificaciones que se consideren oportunas para conseguir un mejor funcionamiento y puesta en servicio de los elementos e instalaciones ya construidas que lo requieran. Por lo tanto, se trata de un mantenimiento que engloba las actividades que se realizan sobre el edificio, sus instalaciones y equipos, tendentes a introducir variaciones que mejoren sus características o funciones primitivas.

6. PROCEDIMIENTO

6.1 Mantenimiento preventivo

Una vez adjudicado el servicio de mantenimiento del inmueble, se procederá a la elaboración de un inventario de las instalaciones del inmueble con sus correspondientes equipos, utilizando el formato PE.02-F.01 “Inventario de las instalaciones del inmueble”.

6.1.1. Elaboración del programa

Al comienzo del contrato se elaborará un programa de mantenimiento preventivo, incluidas las órdenes de trabajo de mantenimiento, y un sistema de archivo informático de las operaciones realizadas, el tiempo empleado y los materiales utilizados.

6.1.2. Desarrollo del mantenimiento preventivo

El mantenimiento preventivo incluirá las siguientes actividades:

- Adaptación del programa de mantenimiento preventivo desarrollado, que podrá ser revisado o adaptado, en función de las necesidades o por cambios que se puedan realizar para mejorar el rendimiento de las inversiones.

VALORIZA FACILITIES	MANUAL DE ORGANIZACIÓN	PG.01.01-F.02/Ed.1
	Procedimiento: PE.02 – Mantenimiento de instalaciones y obra civil	Edición: 1 Página 5 de 6

- Puesta a punto de las instalaciones y sistemas para su entrada en funcionamiento en las fechas en las que se deban mantener operativas.
- Control de consumos y toma de datos de temperatura, presiones, etc. en los equipos e instalaciones que permitan las posibles tomas de decisiones sobre el ahorro y operaciones de mantenimiento.
- Emisión de informes sobre el estado general de las instalaciones y de las mejoras susceptibles de ser introducidas en las mismas para obtener un mayor grado de confort, un ahorro de energía y una prolongación de la vida útil de los equipos.
- Comprobación de los sistemas de alimentación de energía ininterrumpida (SAI's) existentes y definidos con la periodicidad que resulte necesaria para garantizar en todo momento su perfecto funcionamiento y el cumplimiento de la normativa que regule el funcionamiento de dichas instalaciones. Se cuidará el etiquetado y comprobación de carga según las normas de seguridad y operatividad de los equipos e instalaciones, debiendo guardar como registro las certificaciones o comprobantes acreditativos de dichos extremos legalmente establecidos.
- Comprobación de los sistemas de elevación, control, seguridad, eléctricos, gas, etc. para garantizar su funcionamiento y cumplimiento de la normativa vigente.

6.2 Mantenimiento correctivo

Se llevarán a cabo las siguientes actividades:

- Reparación de aparatos, equipos e instalaciones averiadas.
- Realización de nuevas instalaciones para prestar idénticos servicios a los que satisfacían otras averiadas, cuya reparación sea imposible, dificultosa o de resultados deficientes u obsoletos.
- Retirada de los equipos e instalaciones antiguos o deteriorados.
- Traslado, cambio de lugar o nueva instalación de aparatos, equipos, tomas de corriente, etc. derivados de obras, reubicación de personas y servicios o necesidades de instalación de pequeño mobiliario.
- Sustitución de elementos que se deterioren.
- Reparación y sustitución de puertas y ventanas averiadas o deterioradas y sustitución de cristales rotos, así como reposición periódica, cuando sea necesario, de las juntas de cristales de ventanas o superficies acristaladas.
- Tratamiento con los productos adecuados para reparar las filtraciones que se produzcan en las superficies impermeabilizadas.
- Reparaciones y sustituciones de cerrajería, fontanería, carpintería y jardinería en las instalaciones y mobiliario que las precisen.
- Realización de pequeños trabajos de albañilería, pintura, electricidad, etc. relacionados con los aparatos anteriores que no sean consecuencia de obras nuevas, de conservación o de reparto.

7. FORMATOS

- PE.02-F.01 “Inventario de las instalaciones del inmueble”

8. DIAGRAMAS

Este apartado no es de aplicación a este Procedimiento.

9. ANEXOS

Este apartado no es de aplicación a este Procedimiento.

VALORIZA FACILITIES	INVENTARIO DE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE		PE.02-F.01/Ed.1
			Página 1 de 1
1. DATOS GENERALES			
Cliente/edificio:			
Fecha:			
Contacto:			
Cargo:			
2. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO/LOCAL			
Superficie sobre rasante:			
Superficie bajo rasante:			
Plazas de garaje:			
Usos del edificio/local:			
Año de construcción:			
Número de plantas:			
3. INSTALACIONES DE QUE DISPONE EL EDIFICIO/LOCAL			
3.1. INSTALACIONES ELÉCTRICAS <input type="checkbox"/> Centro de transformación <input type="checkbox"/> Grupo electrógeno <input type="checkbox"/> Cuadro General de Baja Tensión <input type="checkbox"/> Cuadros secundarios <input type="checkbox"/> Sistema de Alimentación Ininterrumpido (SAI) <input type="checkbox"/> Alumbrado de emergencia <input type="checkbox"/> Pararrayos <input type="checkbox"/> Alumbrado de plantas y garajes <input type="checkbox"/> Termo de agua caliente de aseos <input type="checkbox"/> Alumbrado exterior		3.3. CLIMATIZACIÓN <input type="checkbox"/> Grupo de frío <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Torre de refrigeración <input type="checkbox"/> Caldera <input type="checkbox"/> Bombas de recirculación <input type="checkbox"/> Climatizador <input type="checkbox"/> Fancoil <input type="checkbox"/> Equipo autónomo <input type="checkbox"/> Radiador <input type="checkbox"/> Sistema de control centralizado	
3.2. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS <input type="checkbox"/> Grupo de presión contra incendios <input type="checkbox"/> Boca de Incendio Equipada (BIE) <input type="checkbox"/> Extintores <input type="checkbox"/> Rociadores <input type="checkbox"/> Central de incendios <input type="checkbox"/> Detectores <input type="checkbox"/> Pulsadores <input type="checkbox"/> Sirenas <input type="checkbox"/> Sistema de extinción por gases <input type="checkbox"/> Columna seca <input type="checkbox"/> Puertas cortafuegos		3.4. OTRAS INSTALACIONES <input type="checkbox"/> Grupo de presión <input type="checkbox"/> Red de fontanería <input type="checkbox"/> Puertas automáticas <input type="checkbox"/> Detectores de CO <input type="checkbox"/> Circuito Cerrado de Televisión (CCTV) <input type="checkbox"/> Extractor <input type="checkbox"/> Puertas enrollables <input type="checkbox"/> Cortina automática <input type="checkbox"/> Red de voz/datos <input type="checkbox"/> Obra edificación (suelos, paramentos, etc.) <input type="checkbox"/> Otros (indicar)	
4. COMENTARIOS			