

# VALORIZA FACILITIES

## MANUAL DE ORGANIZACIÓN

PROCEDIMIENTO				
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN:		PE.05		
CARÁCTER:		Definitivo		
CAPÍTULO:		PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS		
TÍTULO:		Inspección de 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

---

<b>PE.05 Inspección de mantenimiento de instalaciones y obra civil .....</b>	<b>3</b>
1. <i>OBJETO</i> .....	3
2. <i>ALCANCE</i> .....	3
3. <i>DOCUMENTOS RELACIONADOS</i> .....	3
4. <i>RESPONSABILIDADES</i> .....	3
4.1 Direcciones Regionales/Delegado .....	3
4.2 Gerente de Servicios .....	3
5. <i>GENERALIDADES Y DEFINICIONES</i> .....	3
5.1 Generalidades.....	3
5.2 Definiciones .....	4
6. <i>PROCEDIMIENTO</i> .....	4
6.1 Planificación.....	4
6.2 Ejecución .....	4
6.3 Registros.....	5
7. <i>FORMATOS</i> .....	5
8. <i>DIAGRAMAS</i> .....	5
9. <i>ANEXOS</i> .....	5

<b>VALORIZA FACILITIES</b>	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>	<b>PG.01.01-F.02/Ed.1</b>
	<b>Procedimiento: PE.05 – Inspección de mantenimiento de instalaciones y obra civil</b>	<b>Edición: 1 Página 3 de 7</b>

# **PE.05 INSPECCIÓN DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y OBRA CIVIL**

---

## **1. OBJETO**

Este Procedimiento tiene por objeto establecer el sistema a seguir para las actividades de mantenimiento de inmuebles y obra civil en la inspección de los servicios de mantenimiento de instalaciones y obra civil.

## **2. ALCANCE**

El Procedimiento es de aplicación a todas las tareas de inspección de los citados servicios, y en todos los tipos de prestación de los mismos. Su alcance será el que en cada caso determine cada contrato suscrito con el Cliente.

## **3. DOCUMENTOS RELACIONADOS**

- PG.04.02 “Control de equipos de medición e inspección”.
- PG.05.02 “Control de No Conformidades”.
- PE.02 “Mantenimiento de instalaciones y obra civil”.

## **4. RESPONSABILIDADES**

### **4.1 Direcciones Regionales/Delegado**

- Actualizan el Plan de Inspecciones.
- Actualizan de manera continua las incorporaciones, bajas y/o modificaciones de los contratos que afecten a los servicios a inspeccionar.

### **4.2 Gerente de Servicios**

- Realiza el Informe de Inspección sobre el resultado del servicio.

## **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.

<b>VALORIZA FACILITIES</b>	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>	<b>PG.01.01-F.02/Ed.1</b>
	<b>Procedimiento: PE.05 – Inspección de mantenimiento de instalaciones y obra civil</b>	<b>Edición: 1 Página 4 de 7</b>

## 5.2 Definiciones

**Inspección:** Evaluación de la conformidad por medio de observaciones y dictamen acompañado cuando corresponda por medición, ensayo o prueba.

## 6. PROCEDIMIENTO

La inspección se realizará cumplimentando el impreso vigente para este tipo de trabajos, según el formato PE.05-F.01 “Inspección del Servicio de Mantenimiento de Inmuebles e Instalaciones”.

### 6.1 Planificación

A la hora de establecer la periodicidad de la realización de las inspecciones, se deberán tener en cuenta los criterios establecidos por el Cliente y las peculiaridades de cada contrato (número de edificios, dispersión geográfica, servicios prestados, etc.). Las inspecciones deberán ser realizadas por los Gerentes de Servicios, salvo en casos excepcionales y justificados en los que podrán ser realizadas por la persona en quien deleguen.

### 6.2 Ejecución

Las inspecciones del servicio de mantenimiento de inmuebles e instalaciones se realizan según se describe a continuación:

#### 6.2.1 Áreas o variables a inspeccionar

Las áreas, servicios, procesos y/o variables sobre los que se aplica la inspección son recogidos en el impreso anteriormente mencionado, según el formato PE.05-F.01 “Inspección del Servicio de Mantenimiento de Inmuebles e Instalaciones”.

#### 6.2.2 Tareas

Las tareas de inspección a ejecutar sobre las áreas, servicios, procesos y/o variables anteriores están definidas en dicho impreso.

#### 6.2.3 Descripción de las tareas de inspección

Las tareas de inspección quedan descritas en el Anexo PE.05-A.01 “Características tipo de servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones”.

#### 6.2.4 Equipos de medida

Los equipos de medida serán incluidos en el formato PG.04.02-F.01 “Inventario de Equipos de Medición e Inspección en el Centro de Trabajo”.

#### 6.2.5 Registro de resultados

Los resultados de la inspección se registrarán directamente y en el momento en que se realiza, anotando para cada área o variable inspeccionada la evaluación resultante de la misma, en los campos correspondientes del impreso. La evaluación global del servicio referida a la fecha del informe y obtenida a partir de las evaluaciones parciales se registrará en el mismo impreso en el campo “Resultado global”.

<b>VALORIZA FACILITIES</b>	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>	<b>PG.01.01-F.02/Ed.1</b>
	<b>Procedimiento: PE.05 – Inspección de mantenimiento de instalaciones y obra civil</b>	<b>Edición: 1 Página 5 de 7</b>

### 6.2.6 Evaluación de resultados

La evaluación de los resultados establece para la misma un nivel según la siguiente tabla:

<b>MB 4</b>	Muy bien
<b>B 3</b>	Bien
<b>M 2</b>	Mal
<b>MM 1</b>	Muy mal

La evaluación se registrará con una X o el dígito que corresponda en el correspondiente cuadro de impreso de inspección.

Los resultados de la evaluación se obtienen por comparación de las características finales del servicio con una serie de características tipo establecidas para las distintas áreas o variables, que permiten calificar aquellas características reales con “Muy bien”, “Bien”, “Mal” o “Muy mal”, según se ajusten dichas características, como se muestra en el Anexo PE.05-A.01 “Características tipo de servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones”.

### 6.3 Registros

En las Direcciones Regionales:

- PE.05-RE.01 “Inspección del Servicio de Mantenimiento de Inmuebles e Instalaciones”.

## 7. FORMATOS

- PE.05-F.01 “Inspección del Servicio de Mantenimiento de Inmuebles e Instalaciones”.

## 8. DIAGRAMAS

Este apartado no es de aplicación a este Procedimiento.

## 9. ANEXOS

- PE.05-A.01 “Características tipo de servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones”.

VALORIZA FACILITIES	INSPECCIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INMUEBLES E INSTALACIONES				PE.05-F.01/Ed.1	
					Página 1 de 1	
Número de inspección:				Fecha:		
INSPECCIÓN DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y OBRAS						
Contrato/edificio:				Dirección Regional:		
Dirección:				Empresa subcontratada:		
Localidad:				Inspección realizada por:		
Cliente:				Fecha de inspección:		
ÁREA O VARIABLE INSPECCIONADA	RESULTADO				OBSERVACIONES	
	MB	B	M	MM		
Producción de frío						
Producción de calor						
Bombas primarias de calor						
Bombas secundarias de calor						
Bombas primarias de frío						
Bombas secundarias de frío						
Climatizadores						
Extractores						
Cuadro General de Baja Tensión						
Cuadros secundarios						
Alumbrado						
Sistema de control centralizado						
Saneamiento						
Fontanería						
Protección Contra Incendios						
Aparatos elevadores						
Obra civil						
RESULTADO GLOBAL						
Si el resultado es "Mal" o "Muy mal"	<input type="checkbox"/> LEVE (solución inmediata)			Fecha de aviso al responsable de reparación	Fecha de reparación	Inspección conforme
	<input type="checkbox"/> REPETITIVO/GRAVE			Nº No Conformidad:		
Realizado por:		Firma:			Fecha:	

<b>VALORIZA FACILITIES</b>	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>	<b>PE.05-A.01/Ed.1</b>
	<b>Procedimiento: PE.05 – Inspección de mantenimiento de instalaciones y obra civil</b> <b>Anexo: Características tipo de servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones</b>	<b>Edición: 1</b> <b>Página 1 de 1</b>

<b>INSPECCIÓN DE MANTENIMIENTO DE INMUEBLES E INSTALACIONES</b>	
Nº	Área o variable inspeccionada
1	Producción de frío
2	Producción de calor
3	Bombas primarias de calor
4	Bombas secundarias de calor
5	Bombas primarias de frío
6	Bombas secundarias de frío
7	Climatizadores
8	Extractores
9	Cuadro General de Baja Tensión
10	Cuadros secundarios eléctricos
11	Alumbrado
12	Fontanería
13	Saneamiento
14	Sistema de control centralizado
15	Protección Contra Incendios
16	Aparatos elevadores
17	Obra civil

**CARACTERÍSTICAS A CONTROLAR** (para todas las áreas o variables):

- Disponibilidad física y funcional de componentes estáticos y móviles de equipos, sistemas e instalaciones en su conjunto, incluyendo regulación y control.
- Disponibilidad física y funcional de elementos de protección y seguridad para los propios componentes o frente a daños a terceros.
- Estado de conservación y montaje de los distintos componentes, equipos y sistemas (soporte, anclaje, transmisión, limpieza, pintura, engrase, etc.) integrados en las instalaciones.
- Parámetros de funcionamiento (temperatura, presión, velocidad, caudal, etc.) dentro de márgenes establecidos por el Cliente, la norma, el fabricante o el contrato.
- Estado de inspecciones reguladas por la ley (ascensores, montacargas, pararrayos, locales de pública concurrencia, etc.).