

# **PLAN DE MANTENIMIENTO - OFICINA DE SERVICIOS GENERALES - FIARN**



**2023**

# **PLAN DE MANTENIMIENTO DE SERVICIOS GENERALES PARA LA FACULTAD DE INGENIERIA AMBIENTAL Y DE RECURSOS NATURALES**

## **I.- INTRODUCCIÓN**

En el presente plan de mantenimiento es una actividad técnica y administrativa que se realiza para prevenir averías y restablecer la infraestructura y la dotación a su estado normal de funcionamiento, así como las actividades tendientes a mejorar el funcionamiento de un equipo para la optimización de los recursos. El mantenimiento que se realiza es de dos tipos: preventivo y correctivo.

Establecer los procedimientos con los cuales se examinan periódicamente las condiciones de los bienes muebles, inmuebles, equipos y material de escritorio a fin de asegurar el control y la conservación en condiciones óptimas de funcionamiento reduciendo las posibles fallas y averías.

La Oficina de Servicios Generales de la Facultad de Ingeniería Ambiental y de Recursos Naturales es la encargada de realizar el mantenimiento adecuado de los bienes muebles, inmuebles y equipos, en este documento se plantea la forma en la cual se deben realizar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo para mantener y preservar el buen funcionamiento de los mismos.

## **II.- OBJETIVOS**

- Brindar la mejor asistencia técnica y velar por un adecuado mantenimiento de los bienes muebles, inmuebles y equipos.
- Mantener los bienes muebles, inmuebles y equipos, en perfecto funcionamiento dentro de los estándares de calidad y gestión.
- Realizar el buen uso de los servicios básicos, así como brindar seguridad en las oficinas administrativas.
- Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles, muebles, equipos y limpieza de la Facultad.
- Lograr de forma oportuna y prioritaria la atención de las rutinas de mantenimiento correctivo a la infraestructura.
- Preservar la vida útil de la infraestructura física, previniendo daños o deterioro físico a través del tiempo, mediante acciones eficaces y eficientes de mantenimiento preventivo
- Realizar el mantenimiento correctivo de los equipos informáticos.
- Mejorar la eficiencia y eficacia en el soporte tecnológico de los equipos.
- Proporcionar mantenimiento correctivo de manera inmediata a los equipos de audio cuando se ha detectado condiciones que originen inoperatividad o cualquier causa que la origine un mal funcionamiento.

## **III.- BASE LEGAL**

- Ley Universitaria N° 30220
- Estatuto
- Manual de organización y funciones
- Resolución CU
- Resolución de CF

#### **IV.- MANTENIMIENTO GENERAL**

La situación del mantenimiento de la Facultad de Ingeniería Ambiental y de Recursos Naturales es constante, por la cual se ve en la necesidad de realizar acciones inmediatas para su atención de mantenimiento de la infraestructura, instalaciones y equipamiento, mediante la aplicación de medidas emergentes que se sustentan en la asignación de presupuesto, que junto con los instrumentos de Gestión se alcanzara los objetivos propuestos en concordancia a las normas vigentes; asegurando niveles de eficiencia y eficacia, a partir del óptimo uso de los recursos institucionales.

La Unidad de Servicios Generales a quien se le delega la responsabilidad para la prestación de servicios generales en cuanto al mantenimiento, reparación y otras actividades destinadas a la conservación, mejora y buen uso de la infraestructura, instalaciones, mobiliarios, equipos de oficinas, áreas verdes. Limpieza, seguridad; que facilitan las condiciones básicas de calidad a los estudiantes, docentes y administrativos mediante el uso de ambientes y equipos idóneos para la realización de las funciones inherentes a su actividad y servicio educativo.

Las actividades de limpieza de la infraestructura, mobiliarios y áreas verdes de la facultad son realizadas por personal de servicio, así como también en el servicio de seguridad y vigilancia.

Se ha identificado la infraestructura de la facultad observando la necesidad de implementar los mantenimientos preventivos y correctivos.

#### **V.- DEFINICIONES**

La palabra mantenimiento, es bastante conocida y utilizada por la mayoría de personas especialmente cuando se trata de evidenciar el estado de la infraestructura. "Mantenimiento es el 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 se producen".

#### **VI.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS GENERALES**

- Ejecutar servicio de mantenimiento a través de limpieza del inmueble, mueble y equipos de las oficinas administrativas de la FIARN.
- Verificar mediante lista de chequeo preliminar las instalaciones eléctricas (tableros primarios y secundarios, luminarias, interruptores, tomacorrientes) de la facultad.
- Revisar mediante lista de chequeo preliminar de los mobiliarios de la facultad para bienes que requieren mantenimiento
- Revisar mediante lista de chequeo preliminar las instalaciones de agua y desagüe (cajas de agua, desagüe, tanques de agua, electrobomba y accesorios de baños) de la facultad.
- Brindar suministro de materiales limpieza al personal de servicio.
- Brindar materiales de escritorio al personal de la FIARN.
- Brindar servicios de vigilancia y seguridad en las oficinas administrativas.

## **VII.- MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS GENERALES**

- Ejecutar servicio de mantenimiento de fumigación, desinsectación y desratización de la FIARN.
- Ejecutar servicio de mantenimiento a través de limpieza de los tanques de agua en la FIARN.
- Ejecutar mantenimiento correctivo del sistema eléctrico, luminarias, interruptores y otros en la sede central y local administrativo.
- Ejecutar acciones de mantenimiento correctivo de los bienes mobiliarios de la entidad.

## **VIII.- CONCLUSIONES**

- El mantenimiento preventivo ayuda a reducir los costos de realizar reparaciones a mayor escala, mientras el costo de inversión de éste no supere el de la acción correctiva.
- En un plan de mantenimiento se debe trabajar combinando acciones preventivas y correctivas, éstas van a depender del costo de oportunidad que generen cada una de ellas.
- La información de una inspección se puede recopilar por medio de un formulario, a la vez se convierte en un reporte de inspección. Al registrar varios reportes se puede dar seguimiento al comportamiento de las fallas y deterioros de los diferentes elementos que componen un edificio. Según el comportamiento se pueden programar intervenciones para anticipar una falla o prever el grado de deterioro de un elemento no alcance un desarrollo avanzado.
- Al igual que en las inspecciones existe un formulario para recaudar la información de las intervenciones (reparaciones, sustituciones/renovaciones y limpieza) de mantenimiento. Éstas pueden ser programadas (preventivas) o por medio de solicitud de mantenimiento (correctivas).
- El plan puede ser evaluado tomando como base las todas actividades de inspección e intervención realizadas en un plazo específico, mediante la cantidad de acciones correctivas y preventivas ejecutada



PASADIZOS-GRADERIAS				Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	OBSER	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	OBSER			
6	PASADIZOS , GRADERÍAS , LABORATORIO, FACULTAD Y DECANATURA	PRIMER, SEGUNDO ,TERCER, CUARTO Y QUINTO PISO	Piso	SEMESTRAL	P								P							
			Pared	SEMESTRAL	P									P						
			Mangueras-Mantenimiento	ANUAL	P															
			Extintores-Recarga	ANUAL	P															
			Vigas - Columnas	SEMESTRAL	P										P					
			Interruptores- verificación	SEMESTRAL	P										P					
			Luces de seguridad-verificación	SEMESTRAL	P										P					
			Iluminación: verificar el funcionamiento de Iluminacion LED	SEMESTRAL	P										P					
			Verificación de gradas y pasadizo	SEMESTRAL	P										P					
SISTEMA ELECTRICO				Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	OBSER	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	OBSER			
7	PRIMER, SEGUNDO, TERCER, CUARTO Y QUINTO PISO	TODOS LOS AMBIENTES	Tablero de control general-mantenimiento			P														
			Tableros de control de pisos-mantenimiento			P														
			Tableros de control de laboratorios-mantenimiento			P														
			Bombas de agua potable-electrico-mantenimiento			P														
			Bombas de agua contra incendio-electrico-mantenimiento			P														
			Tableros electricos de bombas de agua-mantenimiento	ANUAL			P													
SISTEMA HIDRÁULICO				Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	OBSER	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	OBSER			
8	PRIMER PISO Y AZOTEA	PRIMER PISO Y AZOTEA	Sistema de bombeo vacio-mantenimiento	ANUAL			P													
			Tanque cisterna agua potable-mantenimiento	ANUAL			P													
			Válvulas de control de laboratorios-mantenimiento	ANUAL			P													
			Válvulas de control de pisos-mantenimiento	ANUAL			P													
			Válvulas de control general-mantenimiento	ANUAL			P													
TECHO Y AZOTEA				Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	OBSER	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	OBSER			
9	TECHO Y AZOTEA	QUINTO PISO	Piso	ANUAL														P		
			Techo	ANUAL														P		
			Canales de agua-Mantenimiento	ANUAL															P	
			Electrico-Mantenimiento	SEMESTRAL															P	
PERIFÉRICO				Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	OBSER	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	OBSER			
10	PRIMER PISO, VEREDAS INTERNO Y EXTERNO	PRIMER PISO	Veredas-mantenimiento	ANUAL	P															
			Rejas (jardin)	ANUAL	P															
			Pozo de agua sub suelo-mantenimiento	ANUAL	P															
			Canales de agua-Mantenimiento	ANUAL	P															
			Controles de bomba de agua-mantenimiento	ANUAL	P															

No se realizó  
 Se realizó completamente  
 En proceso de mantenimiento

P PROYECTADO(PROGRAMADO)  
 R REALIZADO  
 NR NO REALIZADO

TOTALES

