

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMEINTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

1.PROCESO RELACIONADO:	A.AC.01 Mantenimiento Planta Física
2.RESPONSABLE DEL PROCESO:	Profesional especializado código 2028 grado 14
3. OBJETIVO:	Contar con herramientas claras para la Adecuación preventiva de las instalaciones de la institución
4. ALCANCE:	
5.TERMINOS DEFINICIONES:	Y Ver Capítulo
6. REFERENCIA	

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMEINTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

**MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO CARPINTERIA METALICA Y EN
MADERA**

CARPINTERÍA EXTERIOR

A. Ventanas

Descripción:

En este capítulo están incluidas las ventanas exteriores, ya sean correderas o abisagradas, que estén realizadas en los materiales más comunes en el mercado, tales como: madera, aluminio, acero, lámina, plástico (P.V.C.) y acero inoxidable.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No de golpes secos en la apertura y cerrado, evitará la rotura del sistema de cierre y desajustes en la carpintería.
- Los agujeros practicados en la parte inferior de los perfiles, son para facilitar la evacuación del agua recogida en la superficie de las ventanas. Manténgalos libres y evite su obstrucción.
- No modifique ni coloque acondicionadores de aire sujetos a la carpintería, sin análisis previo, realizado por un técnico.

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

- Para la limpieza de vidrios y carpinterías metálicas y de PVC, no se utilizarán materiales duros o abrasivos. Evite el uso de disolventes, acetonas, alcohol y otros elementos que atacan la carpintería. Emplear únicamente bayetas suaves o esponjas y agua jabonosa o detergentes rebajados, que no contengan cloro. Para carpinterías de aluminio anodizado, y acero inoxidable, utilice detergentes no alcalinos y agua caliente. Lavar con agua fría las carpinterías de PVC, a la que puede añadir algún jabón neutro. También puede utilizar parafina.
- En las ventanas correderas procure mantener limpios y engrasados los rodamientos.
- Limpie la carpintería de madera con aceite, parafina, o agua y jabón neutro. No use ácidos, lacas ni productos químicos. Cada 6 meses realice una limpieza con un trapo húmedo, y cada 2 años aplique productos insecticidas y fungicidas.
- Para la restauración de la carpintería de aluminio, consulte a un técnico.
- En las carpinterías pintadas o barnizadas, se procederá a la renovación de su pintura cada 5 años, o antes si está visiblemente deteriorada.

Revisiones periódicas:

- Vigilar los vierteaguas, su fijación y que no tengan fisuras.
- Cada año se revisarán juntas y sellados de la carpintería. Las siliconas que se utilizan para el sellado tienen una duración relativa, siendo frecuente su resecado y agrietamiento. En tal caso debe proceder a su reparación o sustitución.
- Cada 2 años compruebe el estado de los herrajes de las ventanas y balcones. Se repararán si es necesario. Y cada año engráselos, preferentemente con un spray (de los que se utilizan para desatascar cerraduras o tornillos de automóviles).



UNIVERSIDAD
DEL QUINDÍO

UNIVERSIDAD DEL QUINDÍO
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

Código: A.AC.01.01.IN.08

Versión: 02

Fecha: 2013/03/11

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMEINTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMEINTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

B. Vidrios

Descripción:

La edificación posee vidrios del tipo plano simple o doble. Los vidrios simples solo tienen una cara y los dobles tienen dos, separadas por una cámara de aire que actúa como aislamiento térmico de la construcción.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Evite los golpes fuertes cuando cierre sus puertas o ventanas.
- Si tiene que pintar su carpintería, no se olvide de proteger el borde de los cristales, en contacto con la misma, con cinta adhesiva.
- No coloque dentro del radio de giro de sus puertas o ventanas acristaladas objetos o muebles que puedan golpearlos accidentalmente. Procure poner topes en sus puertas o agarres para evitar portazos.
- En caso de rotura, no trate de sacar de la carpintería los restos de cristales que queden, y si lo hace, no empiece nunca por los de abajo, podría cortarse. Restituya de inmediato las piezas rotas.
- En caso de lluvias vientos, etc., cierre bien sus puertas y ventanas.
- No instale aparatos de aire acondicionado sobre los vidrios, pues podrían romperse por diferencia de temperatura.
- Es recomendable utilizar únicamente agua para la limpieza de los cristales, ya que numerosos productos los engrasan y exigen una limpieza mucho más frecuente de los mismos. Evite, en todo caso, los productos abrasivos.

Revisiones Periódicas:



UNIVERSIDAD
DEL QUINDÍO

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMEINTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

- Periódicamente revise los sellados y las masillas que sujetan el vidrio.

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

C. Puertas

Descripción:

Se incluyen en este todas las puertas y frentes de armarios (de madera, aluminio, etc.), con sus diferentes acabados (pintura, barnizado, etc.).

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Evite el cierre brusco y forzado, puede romper la cerradura, desajustar la carpintería y perjudicar la fijación del marco.
- La limpieza de las carpinterías de madera, puede efectuarla con bayeta seca o ligeramente humedecida y jabón neutro, también puede utilizar parafina. La carpintería pintada o barnizada puede lavarse con productos de droguería adecuados a cada caso.
- En carpinterías de aluminio, utilice detergentes neutros y agua caliente, y aplíquelos con un trapo suave o una esponja que no raye, enjuague con agua y seque con un paño. Evite: los productos abrasivos, acetonas, alcohol y otros.
- Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, puede utilizar aerosoles del tipo utilizado para cerraduras de automóviles o aceite de máquina de coser.
- Realice un repaso de la protección de su carpintería cuando su estado lo exija, ya sea con esmaltes, pinturas o barnices, siguiendo, en cualquier caso, las instrucciones impresas en los envases de los productos a utilizar.
- Se recomienda mantener el grado de humedad ambiental, para evitar deformaciones en las carpinterías de madera.

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACIÓN DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDÍO**

ELEMENTOS DE CIERRE Y PROTECCIÓN

A. Barandas y rejas

Descripción:

Frecuentemente encontramos en la edificación elementos de hierro forjado y acero, como petos de terrazas y balcones o como rejas de protección de huecos exteriores.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No se utilizarán nunca para apoyar andamios, tabloneros ni otros elementos destinados a la subida de muebles o cargas que puedan afectar a su estabilidad.
- Elimine el polvo con un trapo seco o ligeramente humedecido. Limpie con un paño húmedo o con agua y jabón neutro, y seque con otro paño. Evite utilizar productos abrasivos.
- En barandas o rejas pintadas, su mantenimiento se limita a renovar periódicamente su protección, aplicando primero un antioxidante y como acabado pintura o esmalte.
- En el caso del acero pulido, latón, aluminio y zinc, si se desea pintar debe utilizarse productos apropiados. Consulte al técnico, instalador o en comercios especializados.

Revisiones Periódicas:

- Revise cada año los anclajes de la cerrajería, tanto si son soldados como atornillados, y especialmente las fijaciones, tanto a paramentos verticales como horizontales.

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

B. Toldos

Descripción:

Son elementos móviles, frecuentemente de tela que se colocan para proteger del sol ventanas, balcones y terrazas.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No cuelgue elementos pesados en su estructura.
- En caso de fuertes vientos o lluvias debe recogerlo inmediatamente, pues se pueden arrancar los anclajes por el exceso de esfuerzo, debido al efecto vela o al embalsamiento de agua.
- Cada 6 meses conviene limpiarlo con agua jabonosa y engrasar los elementos móviles de la estructura metálica.

Revisiones Periódicas:

- Cada 3 años, compruebe el estado de la tela y los anclajes.

C. Persianas

Descripción:

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

Seguramente se presentan en la edificación persianas enrollables, pues son las más comunes. Independientemente del material de que estén elaboradas los elementos que las componen son:

Lamas. Elementos horizontales enlazados entre sí que mediante su despliegue permite el cierre del hueco.

Guías. Canaladuras por las que discurren las lamas en su desplazamiento.

Rodillos y poleas. Cilindro en el que se enrollan las lamas. En uno de sus extremos está la polea que se pone en movimiento cuando tiramos de la cinta. El conjunto se aloja en una cajonera registrable.

Retenedores o caja de arrollamiento. Mecanismo donde se aloja la cinta de accionamiento de la persiana.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No deje caer de golpe la persiana ni la maneje con brusquedad. Puede producirse la rotura de la primera lama o el descuelgue del rodillo y polea.
- No levante la persiana empujando las lamas hacia arriba.
- Al enrollar la persiana evite que los topes toquen con la parte superior.
- Durante ausencias prolongadas no debe cerrar herméticamente las persianas. La exposición al sol produce una gran concentración de calor que puede dañar las lamas. Deberá dejarse siempre una pequeña holgura entre las mismas.
- Si observa un indicio de deterioro de la cinta se repondrá ésta. No espere a que se rompa.



UNIVERSIDAD
DEL QUINDÍO

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMEINTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**

- La limpieza se puede realizar con esponja o bayeta suave ligeramente humedecida en agua jabonosa y detergente rebajado. No se deberá emplear nunca productos abrasivos, ni ácidos, productos químicos o disolventes orgánicos, como la acetona.

Revisiones Periódicas:

- Cada 3 años proceda a una revisión de los elementos de la persiana.



UNIVERSIDAD
DEL QUINDÍO

UNIVERSIDAD DEL QUINDÍO
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

Código: A.AC.01.01.IN.08

Versión: 02

Fecha: 2013/03/11

**INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACION DEL MANTENIMEINTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE METALISTERIA Y CARPINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DEL QUINDIO**
