

DISPOSICION DEL PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

CAPITULO V

DISPOSICION DEL PROGRAMA DE MANTENIMIENTO EN LA ESCUELA

La implantación de un programa de mantenimiento en la escuela comienza por la creación de una filosofía, del plantel que sea asumida por la comunidad usuaria, para la preservación y renovación de la edificación como una actividad permanente y continua. En la concepción moderna del mantenimiento, se entiende esto como acciones que proporcionan o mejoran la apariencia física de la edificación sin agregarle valor. Por esta razón, la conservación y el mantenimiento del local escolar y sus instalaciones deberán realizarse ajustados a un estricto control de costos, para racionalizar al máximo los recursos que aporta el Estado y los que aporta la comunidad. En este sentido, se precisan algunos conceptos básicos que deberán seguirse estrictamente para evitar gastos injustificados.

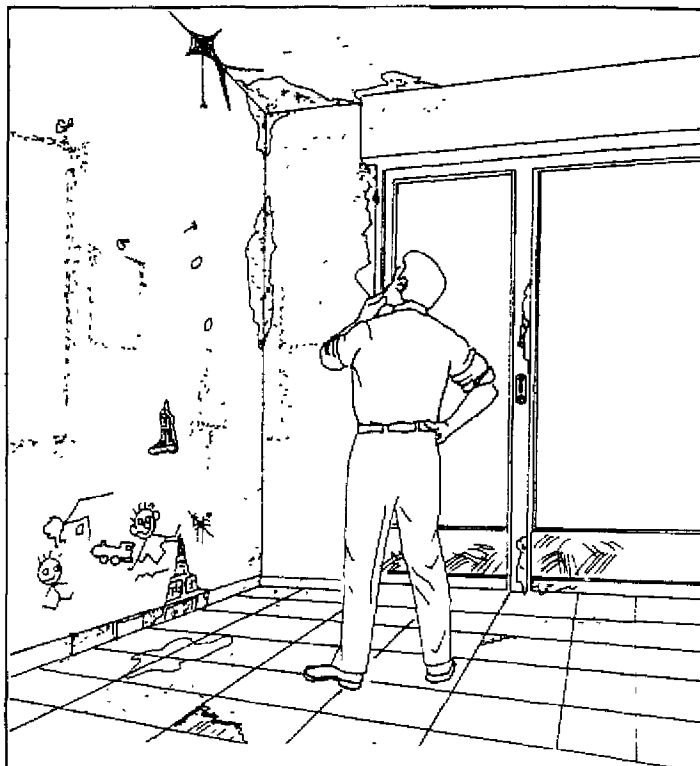
El mantenimiento comienza por conocer que vamos a mantener, como lo vamos a hacer y cual es la oportunidad más adecuada para hacerlo. El Comité de Mantenimiento deberá evaluar lo anticuado o reciente del edificio. En muchos casos deberemos seguir utilizando y manteniendo edificios que por muchos años han sobrevivido su vida útil como unidad educativo-productiva. En otros casos, el gasto de mantenimiento justificará la posibilidad de su refacción total, antes de implantar los programas de conservación en el plantel. Una vez definida la temporalidad-edad-tiempo de construcción del edificio, deberá formarse la base preventiva del programa sobre la inspección periódica y el establecimiento de un registro exacto de los signos de deterioro de cada una de las partes de la edificación. Estos datos deberán agruparse por componentes: instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, impermeabilización, herrería, pintura, mobiliario y equipo, áreas exteriores y equipos de emergencia. Este reporte de inspección proporcionará la base para programar y desarrollar los registros de deterioro y la actividad preventiva.

Una vez establecido el programa, se deberán cuantificar los costos de las tareas de mantenimiento preventivo o correctivo, para lo cual será fundamental la selección de las prioridades correspondientes.

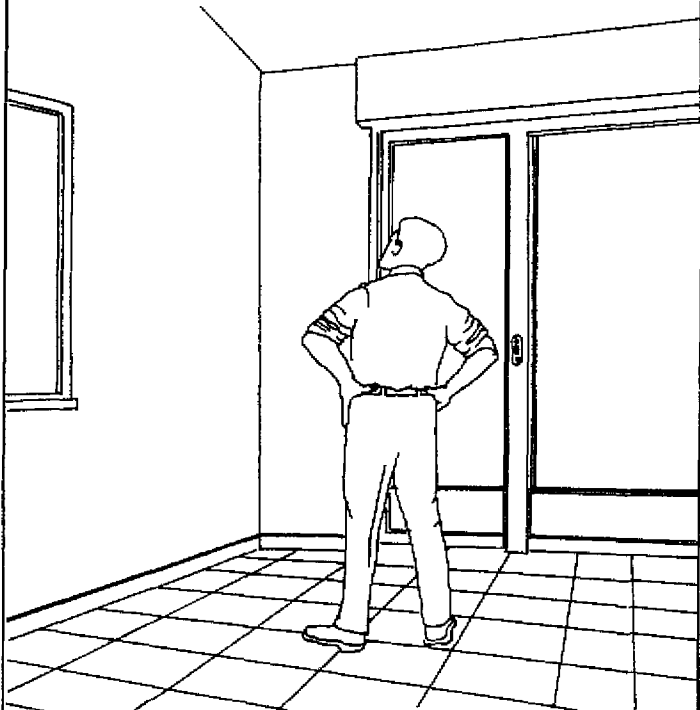
Selecciónese el mejor método de reparación y los mejores materiales con la idea de obtener el costo más bajo.

Un buen trabajo de inspección deberá tener las siguientes cualidades:

1. Conocimiento práctico (no necesariamente técnico) de los efectos del tiempo, del uso o desgaste y de daños intencionales. A partir de allí deberá establecerse la causa de todos los defectos que se encuentren, porque así se podrá ayudar a prescribir la cura o remedio a través de la acción más adecuada.
2. Una mente inquisidora, nunca satisfecha con la apariencia superficial, que examine detalles y que esté imbuida con pasión en la idea de lograr un adecuado diagnóstico.



UNA EVALUACION DETALLADA DE LA SITUACION DEL PLANTEL Y UN REGISTRO EXACTO DE LOS SIGNOS DE DETERIORO DE CADA UNA DE LAS PARTES DE LA EDIFICACION ES LA BASE FUNDAMENTAL PARA LA ELABORACION DE UN BUEN PROGRAMA DE MANTENIMIENTO



DISPOSICION DEL PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

3. Capacidad física para merodear por los lugares que no son fácilmente accesibles. Esto incluye la estructura, los techos, los tanques, las tuberías, las fundaciones, los rincones y los lugares ocultos, sin miedo a ensuciarse.

4. Capacidad y autoridad para, con toda confianza, decir al Comité y a las autoridades del plantel los resultados de la inspección y su diagnóstico.

Como herramientas para realizar este trabajo bastará lo siguiente:

- Una navaja o cuchilla afilada para revisar burbujas en la impermeabilización, en la pintura, condiciones del mastique y otros.
- Una espátula para raspar o hacer a un lado la mugre y examinar superficies.
- Un martillo ligero para inspeccionar tubos, tanques, techos y similares.
- Planillas y hojas de trabajo y otras provisiones para tomar notas a medida que progresa la inspección. Las anotaciones deben ser precisas y no dejar detalles para la memoria.

El paso siguiente al establecimiento del QUE se va a hacer, consiste en determinar COMO se va a realizar. Los trabajos al alcance de la comunidad, en sus diversas modalidades organizativas, serán ejecutados siguiendo las instrucciones que para tal fin estén contenidas en los MANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA PLANTA FISICA ESCOLAR, donde se establecerán los materiales de construcción y datos específicos sobre métodos y herramientas. Cuando se tenga que hacer algún tipo de trabajo utilizando materiales diferentes de aquellos instalados originalmente, deberá solicitarse asesoría especializada institucional y de los fabricantes, para mostrar y dejar especificaciones de la unión de lo viejo con lo nuevo y así sentar la base técnica para los materiales que serán necesarios en un futuro. Cuando se vayan a contratar trabajos al exterior será necesario hacer estimaciones de costo y compararlas con sus costos reales. El contratista deberá suministrar información detallada del trabajo que va a efectuar y cumplir con todos los requisitos de fiel cumplimiento y garantía por escrito de la obra ejecutada.

Finalmente, ¿CUANDO vamos realizar los trabajos? Los diferentes manuales de mantenimiento señalan la frecuencia de los trabajos a ser efectuados como una guía general. Las características particulares de cada escuela establecerán las bases para elaborar un programa mínimo que evite el deterioro de los componentes el cual debe ser asumido como rutina por parte del personal fijo de mantenimiento del plantel. Sin embargo, no debe olvidarse que el planteamiento integral del mantenimiento preventivo no sólo debe atender a los conceptos básicos que lo integran, sino también aquellas otras actuaciones que lo complementen. El plan anual, mensual, semanal y diario de trabajos será un requisito para garantizar la prolongación de la vida útil de las edificaciones y dotaciones educativas y, obviamente, la atención a tiempo de cualquier signo de deterioro.



LA PLANIFICACION DEL TRABAJO ES UNA FUNCION BASICA PARA ESTABLECER LA ACTIVIDAD DEL MANTENIMIENTO Y SUS ADECUADOS MECANISMOS DE CONTROL.

DISPOSICION DEL PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

LA PLANIFICACION Y EL CONTROL DEL PROGRAMA

La función de controlar el trabajo de mantenimiento es un enfoque básico para adaptarse a las condiciones de cada escuela en particular. Esta planificación y control se hace a través de la técnica de autorización y control de trabajo que permite prever y controlar los costos del mantenimiento.

Los elementos básicos para la planificación y control son:

1. La planificación del trabajo como función básica requerida para trazar un camino para el mantenimiento
2. El establecimiento de un sistema de órdenes de trabajo para la organización y autorización de las labores que se van a realizar.
3. Un sistema de prioridades de trabajo para controlar las secuencias
4. Un procedimiento de estimación para determinar la magnitud de las tareas
5. Un programa general para relacionar el total de tareas a realizar con los recursos disponibles
6. Un procedimiento de programación de detalle para establecer secuencias de trabajo.
7. Una base para la medición del trabajo, con el fin de controlar y prever costos reales
8. Un adecuado sistema de información para registrar el cumplimiento, efectividad y variaciones en la ejecución de las tareas de mantenimiento
9. Normas de trabajo para asegurar una base común en la planificación general y detallada del trabajo

Es recomendable la creación de un pequeño departamento de mantenimiento, con las facilidades mínimas, para que la función de control del trabajo realizado por el Comité de Mantenimiento pueda ejecutarse y establezcan responsabilidades para cada una de las personas involucradas "Una planificación adecuada y un control de trabajo de mantenimiento recompensará ampliamente los esfuerzos realizados."

NORMAS Y ESTANDARES DE MANTENIMIENTO

La tarea del control de trabajo de mantenimiento será difícil si no existen métodos y procedimientos que cumplan ciertos estándares. Para que exista continuidad en el trabajo y que éste no se interrumpa cada vez que se renueve la Dirección del plantel o al Comité de Mantenimiento, será necesario establecer un sistema adecuado de controles para el mantenimiento que cumpla los siguientes requisitos: 1. Debe proporcionar información actualizada sobre el progreso de los trabajos efectuados y su efectividad. 2. Indicar los puntos difíciles y las causas probables de dificultad. 3. Que los reportes o informes de las inspecciones periódicas sean lo más acabados y perfectos posible. Como complemento, se deberán establecer y mantener normas para dirigir la práctica de las reparaciones y construcciones, los métodos y procedimientos de mantenimiento que más se ajusten a cada escuela.