



Desarrollando Espacios de Confianza

Manual Mantenimiento Bodegas

Introducción

El Presente manual tiene por objeto entregar los lineamientos básicos para el correcto mantenimiento de las instalaciones que arrienda BSF. La frecuencia e intensidad de las mantenciones son una recomendación desde la experiencia que hemos recogido de nuestros clientes en los 30 años de operación, sin embargo, los usos e intensidades de cada cliente pueden llevar a que las mantenciones deban ser aún mayores a lo presentado en este manual.

El cliente que lo desee podrá solicitar cotización por cualquiera de estas mantenciones. Nuestras áreas de soporte están capacitadas y cuentan con la experiencia en todas las áreas que se detallan en este manual.

Este manual se divide en 4 áreas, de modo de diferenciar los trabajos de acuerdo a especialidades. Las áreas son: Infraestructura, Hidráulica, Electricidad y Prevención de Riesgos.

Mantenciones recomendadas de Infraestructura

Portones:

Producto de las intensas aperturas de los portones existe un desgaste de ruedas y de los carros soportantes (en caso de minibodegas). Estas ruedas se deben lubricar en sus bujes y/o rodamientos cada 6 meses. A su vez, si un portón está en completo desuso, es recomendable abrirlo y cerrarlo al menos una vez al mes, para evitar agripamientos que terminan por inhabilitar el portón.

Alarmas:

Las bodegas que cuentan con alarmas deben armarlas diariamente; en esta operación se detecta de modo automático si existe algún magnético u otro dispositivo que presente fallas. Se debe inspeccionar cada 6 meses el estado de los magnéticos en zonas de alto tráfico, para realizar los recambios necesarios antes de que presente una falla. La consola debe permanecer limpia de polvo y debe estar despejado su acceso. Finalmente en la inspección de 6 meses se debe revisar que el elemento de transmisión de datos esté libre de golpes y despejado de objetos metálicos que puedan limitar su capacidad (especialmente en el caso de trasmisores inalámbricos).

Cortinas enrollables andenes:

Estas cortinas (solo en CD) cuentan con rieles y resortes. La principal mantención es la limpieza y lubricación de los rieles. Esto debe hacerse cada 3 meses o en función del uso.



Planchas niveladoras de andenes:

Estas planchas pivotan en el muro anden y están soportadas por dos resortes que tienen una vida útil de unos 5 años. Al cabo de este período, o cuando ya no logren al altura pese a los sistemas de ajuste, BSF los reemplazará. Es importante que el cliente revise que los andenes estén con todas sus partes y que no se vean daños en la estructura, ya que dado el peso de la plancha niveladora (sobre 400 kg), cualquier accidente puede tener serias consecuencias.

Techo:

En cuanto a la cubierta, las mantenciones las realiza BSF. Sin embargo, al realizarse éstas por sobre la cubierta, no siempre permiten detectar todas las eventuales nuevas filtraciones. Es por esto que el cliente debe informar si ve luz por su cubierta y especialmente en caso de una lluvia, debe preocuparse de marcar con el mayor detalle dónde detectó una filtración de modo que los equipos de mantención de BSF puedan actuar de la mejor manera. Dado que las mantenciones se realizan idealmente por abajo, el cliente debe permitir el acceso de los equipos de BSF para las eventuales mantenciones.

Piso:

Las bodegas cuentan con un piso de hormigón H22.5, el cual tiene un acabado de cuarzo para un mayor endurecimiento superficial y juntas de dilatación que permiten un buen asentamiento y una buena transmisión de cargas al suelo. El aseo a este pavimento debe ser seco (mecánico o manual), ya que el agua que se aporte se introduce por las juntas de dilatación y produce un efecto de bombeo, el cual acelera el desgrane de la arista y además induce al movimiento del paño producto del alabeo de la losa.

El aseo de las instalaciones que cuenten con piso flotante se debe hacer en seco.

Piletas aguas lluvias:

Estas piletas recolectan el agua que baja de las canaletas y se ubican al interior de cada bodega. Se debe levantar la tapa y retirar cualquier material que esté al interior (muchas veces las usan de basurero). Esta limpieza se debe hacer al menos antes de las primeras lluvias de cada año.

Muros y cerchas:

No requieren mantenimiento, sin embargo es preciso indicar que el cliente no debe apoyar ni generar cargas en ninguno de estos elementos, ya que ante un eventual sismo la estructura tiene contemplada una oscilación que permite disipar la energía. Si ésta está con cargas que impiden dicha oscilación, se corre el riesgo que el conjunto cercha/muro no trabaje del modo en que se diseñó.

Mantenciones recomendadas de Hidráulica


Baños:

Aparte de los aseos regulares, los clientes deben realizar mantenciones de sus llaves, sifones, duchas, estanques de WC y piletas de ducha; de modo de evitar fugas de agua y que los alcantarillados operen apropiadamente. El cliente debe informar cualquier filtración que vaya más allá de la reparación de uno de los artefactos mencionados, ya que siempre existe la posibilidad que una conexión de cañería genere una fuga, lo cual, al ser informado, será reparado por BSF.

Agua Potable y Alcantarillado:

Es necesario mencionar que BSF realiza la producción y tratamiento de todas sus aguas (salvo Centro Lo Espejo y Centro Chiloé), por lo que el controlar el consumo de agua es un beneficio directo para todos los clientes. A su vez al existir menor consumo, habrá menos agua que tratar en nuestras plantas, lo cual permite un uso mucho más eficiente de los recursos que pagan todos los clientes.





Finalmente queremos remarcar que **está estrictamente prohibido** botar a los alcantarillados cualquier residuo industrial. Nuestras plantas de tratamiento son en base a bacterias y son extremadamente sensibles a cambios en el agua a tratar. El cliente que vierta contenidos industriales a los alcantarillados deberá pagar por los perjuicios que cause a la planta de tratamiento.

En las bodegas que cuenten con calefont, se debe realizar anualmente la limpieza del serpentín, además de cambio de membrana.

Mantenciones recomendadas de Electricidad

Tableros:

Cada bodega tiene un tablero y un remarcador (excepto minibodegas sin consumo). Está estrictamente prohibido conectar algo o intervenir el remarcador. A su vez el tablero de conexión interior de la bodega cuenta con un automático de acuerdo a la potencia que cada cliente tiene contratada, el cual sólo puede ser intervenido por personal de BSF. Los automáticos bajo éste y que son de instalaciones del cliente, deben tener aprietes de terminales anuales, de modo de evitar que un mal contacto genere calor y pueda dañar un automático o incluso causar un incendio. Asimismo es importante evitar el sobreapriete, que produce un corte de los conductores y genera un efecto opuesto al disminuir la sección del conductor y por ende aumento de la temperatura.

Enchufes e interruptores:

Cada cliente debe inspeccionar visualmente cada 3 meses el estado de enchufes (especialmente los trifásicos y de potencia mayor) e interruptores. Se debe tener especial cuidado de cambiar cualquier elemento que presente una rotura o desgaste y tener la precaución que en los casos que se usen extensiones, éstas estén de acuerdo a norma para la potencia que se utilizará, ya que pueden provocar recalentamiento y un potencial incendio. Es especialmente importante la inspección de los enchufes de cargadores de baterías, dado que una chispa en éstos puede ser de alto riesgo, ya que en la carga de las baterías se libera hidrógeno, el cual es inflamable.



Cargadores de Baterías:

Para los casos de clientes que mantienen cargadores de baterías, estos DEBEN ser sometidos a un plan de mantenimiento preventivo, que permita un aseo y control de las partes involucradas; y los respectivos reemplazos de partes y piezas de ser necesario. Debe existir un registro de estas mantenciones, el cual puede ser solicitado por BSF.

Las baterías deben tener una inspección diaria que evite la obstrucción de los respiraderos de los tapones. Además se debe revisar el estado de los conectores y demás componentes de ésta.

Es importante mantener un adecuado aseo en el sector de carga de baterías, ya que este proceso emite partículas de ácido y de otros elementos nocivos que se van acumulando. Asimismo, se debe asegurar que los sistemas de refrigeración de los cargadores (ventiladores y rejillas) se encuentren despejados y el área alrededor de ellos libre de elementos combustibles, ya que durante la carga se genera calor y se debe disminuir cualquier riesgo de incendio.

Lámparas:

Cada bodega cuenta con lámparas de tubos fluorescentes los cuales deben ser limpiados anualmente para evitar que la suciedad genere calor y un eventual desperfecto del equipo. También se deben inspeccionar los elementos de fijación de cada lámpara para asegurar que esté firme.

Si algún cliente necesita cambiar el modelo de las lámparas, debe consultar a BSF si la instalación eléctrica de la bodega es la adecuada y cuenta con la capacidad necesaria para la instalación de lámparas nuevas. De lo contrario se debe efectuar un reforzamiento del sistema eléctrico de la bodega.

Mantenciones recomendadas de Prevención de Riesgos

Redes húmedas:

En algunas bodegas existen redes húmedas interiores, las cuales deben ser inspeccionadas cada 6 meses. En la inspección se debe ver que no existan daños en la llave y que ésta esté operativa. Con un manómetro se debe chequear que la presión estática esté sobre los 30 PSI. En cuanto al acople a la manguera, se debe revisar el anillo de goma que hace el sello en la unión storz, tanto en la llave como en el pitón. Se debe revisar que el pitón esté operativo, sin quiebres ni desgaste. El nicho debe mantenerse en buenas condiciones, no deben encontrarse chocados, oxidados ni sus vidrios quebrados. Finalmente se debe revisar si la manguera tiene filtraciones, las cuales se ubican normalmente en el pliegue expuesto a los rayos UV y en los sellos de la manguera con la unión storz.

Extintores:

En cada red húmeda y en los lugares críticos al interior de la bodega puede haber extintores. Éstos deben ser inspeccionados cada 3 meses para verificar su presión adecuada y, según sea el caso, reemplazados antes de su vencimiento indicado en la etiqueta. Se debe revisar si la manguera de descarga presenta agrietamientos y que el gatillo y manómetro estén operativos. Por último, un extintor que presente abolladuras debe ser reemplazado de inmediato.



Puertas y salidas de emergencia:

Las puertas y salidas de emergencias deben permanecer libres de obstáculos y sin medios mecánicos que impidan su apertura (se puede instalar un sello plástico para evitar un uso periódico). Mensualmente se deben inspeccionar las manillas para verificar su óptima operación.



Puerto Madero 9710, Pudahuel | Fono (56) 2 27 47 0000
www.bsf.cl | contactobsf@bsf.cl