



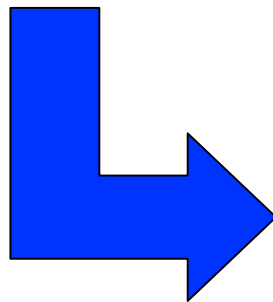
ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESCOLARES

Junio 9 de 2006

MANEJO DE BIENES INMUEBLES

ORGANIZACIÓN

- Información
- Políticas y Procedimientos



ADMINISTRACIÓN

- Mantenimiento y Mejoramiento
- Construcción Nueva
- Actualización de inventarios

ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

I - MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

A. Mantenimiento Periódico

Se refiere a las acciones periódicas de tipo preventivo o correctivo necesarias para garantizar el buen estado y uso permanente de una edificación durante toda su vida útil.

ACCIONES DE MANTENIMIENTO

Preventivo

Correctivo

Mantenimiento Preventivo

Se refiere a las obras que se hacen para garantizar el buen estado y uso permanente de una edificación durante toda su vida útil. Incluye actividades de:

- Aseo y embellecimiento periódico (limpieza de superficies, poda de plantas, etc.)
- Reemplazo de elementos fungibles (bombillos)
- Ejecución programada de revisiones y ajustes mecánicos de las diferentes instalaciones y componentes de una edificación (Engrase de cerraduras, bisagras, revisión de equipos de ventilación, pintura, etc.)

Mantenimiento Correctivo

Hace referencia a las obras que se llevan a cabo para corregir deterioros menores y restituir el estado inicial de una edificación. Se presenta como consecuencia del descuido en:

- La ejecución de planes de mejoramiento preventivo (Corrosión de marcos metálicos, suciedad y deslucimiento de pinturas, atascamiento de canales, daño de ventiladores, etc.)
- Contingencias por el uso de las edificaciones (Goteras, rotura de vidrios, tejas, enchapes, puertas, filtración o atascamiento de tuberías, daño de tomacorrientes, etc.)

A. PLAN DE MANTENIMIENTO PERIÓDICO

Este tipo de acciones requiere un plan de acciones periódicas que debe tener en cuenta principalmente el número y metros cuadrados de establecimientos, sedes, predios y edificaciones de la E.T. Este plan debe realizarse de manera coordinada con los municipios y los directivos de los establecimientos. Adicionalmente se debe definir la fuente de financiación y el encargado de realizar dichas acciones.

B. MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Reparación
- Adecuación
- Ampliación

B. MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

REPARACIÓN

Hace referencia a las obras mayores que se llevan a cabo para reemplazar, recuperar o mejorar la estructura y resistencia de los elementos principales de una edificación (Cimientos, columnas, vigas, losas, cerchas, etc.) Se presenta cuando:

Han presentado falla, afectan el funcionamiento del edificio o ponen en peligro la salud o la vida de sus ocupantes

B. MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

ADECUACIÓN

Se refiere a aquellas obras de construcción que buscan modificar las características físicas y espaciales de una edificación con el propósito de mejorar o cambiar su uso. (Ampliar áreas de ventana, construcción de cielos-rasos, demolición o construcción de paredes para integración o división de espacios).

B. MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

AMPLIACIÓN

Se refiere a las labores de construcción de nuevos edificios en establecimientos existentes, que conllevan a un incremento del área disponible.

B. PLANES DE MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Para cada tipo de intervención la entidad territorial deberá definir Planes de Acción de Mediano y Largo Plazo que permitan garantizar espacios adecuados para el desarrollo pedagógico de los estudiantes.

Cada tipo de intervención requiere un análisis detallado con base en los indicadores básicos de infraestructura y las variables específicas para cada ambiente

B. PLANES DE MEJORAMIENTO

PROCEDIMIENTO DE ANÁLISIS

CRITERIOS
GENERALES

INDICADORES

Este primer ejercicio puede orientar sobre la posibilidad o no de intervenir la edificación, el tipo de intervención y la priorización de las mismas dentro de la entidad territorial.

B. PLANES DE MEJORAMIENTO

CRITERIOS GENERALES PARA TODO TIPO DE INTERVENCIÓN

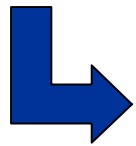
- Identificación de áreas de alta demanda de servicio
- Evaluación jurídica del bien: Identificación propiedad o tenencia del bien inmueble
- Evaluación del Plan o Esquema de ordenamiento Territorial (POT o EOT), según sea del caso, con el fin de identificar si la edificación se encuentra en un área de aislamiento, alto riesgo, zona de protección, uso compatible y la posible mitigación.
- Políticas de cobertura y Calidad definidas en el Plan Sectorial de la E.T

B. PLANES DE MEJORAMIENTO

REPARACIÓN

CRITERIOS GENERALES

Demanda, Propiedad, Afectaciones POT, Políticas



ESTADO DE EDIFICACIONES POR ESTABLECIMIENTO

Priorizando aquellos con mayor No de edificaciones en estado malo y muy malo



ESTADO DE LOS AMBIENTES

Definiendo el tipo de ambientes a intervenir de acuerdo con las prioridades de política: aula, sanitarios, laboratorios, etc.

B. PLANES DE MEJORAMIENTO

CRITERIOS GENERALES

Demanda, Propiedad, Afectaciones POT, Políticas

ADECUACIÓN



ESTADO DE EDIFICACIONES POR ESTABLECIMIENTO

Priorizando aquellos con mayor No de edificaciones en estado malo y muy malo



ESTADO DE LOS AMBIENTES

Definiendo el tipo de ambientes a intervenir de acuerdo con las prioridades de política: aula, sanitarios, laboratorios, etc.



IDONEIDAD DE AREA POR AMBIENTES

Definiendo la posibilidad de modificar los ambientes para garantizar espacios adecuados

B. PLANES DE MEJORAMIENTO

CRITERIOS GENERALES

Demanda, Propiedad, Afectaciones POT, Políticas

ADECUACIÓN COMPLEMENTARIA



ESTADO DE LOS AMBIENTES

Definiendo el tipo de ambientes a intervenir de acuerdo con las prioridades de política: aula, sanitarios, laboratorios, etc.



COMODIDAD DE AMBIENTES

Identificando ambientes con iluminación y ventilación insuficiente y definir tipo de intervención para mejorar las condiciones para los estudiantes

B. PLANES DE MEJORAMIENTO

CRITERIOS GENERALES

Demanda, Propiedad, Afectaciones POT, Políticas

AMPLIACIÓN

INDICADOR DE AREA LOTE

Idoneidad área lote, índice de construcción y de ocupación para identificar establecimientos con posibilidad de ampliación.

IDONEIDAD DE AREA POR AMBIENTES

Definiendo déficit por tipo de ambiente a nivel de E.T, establecimiento y predio a intervenir: AULAS Y BATERIAS SANITARIAS

ESTADO DE LOS AMBIENTES

Para combinar estrategias de ampliación y adecuación

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Asegurar funcionalidad de ambientes nuevos



B. PLANES DE MEJORAMIENTO - CRITERIOS

MANTENIMIENTO: Obras Menores		MEJORAMIENTO: Obras Mayores		
PREVENTIVO	CORRECTIVO	REPARACIÓN	ADECUACIÓN	AMPLIACIÓN
1- CRITERIOS GENERALES				
<p>A- Evaluación jurídica del bien: Identificación propiedad o tenencia del bien inmueble</p> <p>B - Evaluación del Plan o Esquema de ordenamiento Territorial (POT o EOT), según sea del caso, con el fin de identificar si la edificación se encuentra en un área de aislamiento, afectación, riesgo, zona de protección, uso compatible.</p> <p>C- Identificación de áreas de alta demanda de servicio</p>				
2- INDICADORES				
	<p>1 - Estado del edificio y de ambientes.</p> <p>Podría identificar cada rector</p>	<p>1 - Estado de establecimiento (edificaciones)</p> <p>2- Estado de ambiente por tipo</p>	<p>1 - Estado de establecimiento (edificaciones)</p> <p>2- Estado tipo ambiente</p> <p>3. Idoneidad área por ambiente</p>	<p>1 – Área Lote</p> <p>2- Área por ambiente</p> <p>3- Estado tipode ambientes</p> <p>4 – Disponibilidad de servicios básicos</p>



PLANES COMPLEMENTARIOS DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS:

Priorizando en abastecimiento de agua y manejo de aguas servidas: En este caso se identificarán todos los predios que no cuenten con estos servicios y se definirá el plan de atención para garantizar la funcionalidad básica de los mismos comenzando con aquellos con mayor cantidad de alumnos

➤ Conexión legal a acueducto y alcantarillado o creación de pozos subterráneos y pozos sépticos, garantizando las acometidas necesarias

Así mismo, se debe definir acciones necesarias para la legalización de servicios en predios que no cuenten con esta.

PLANES COMPLEMENTARIOS

REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Priorizando aquellos establecimientos con mayor número de edificaciones en estado malo o muy malo, para los cuales deberá realizarse de manera urgente el estudio de vulnerabilidad y desarrollar las acciones pertinentes

LEGALIZACIÓN DE PREDIOS:

Para aquellos predios sin tenencia definida se deberá abordar un plan conjunto con la Oficina jurídica para saneamiento, además realizar seguimiento a aquellos que tienen un proceso en curso

II: CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA

La construcción de nuevas edificaciones se puede dar por las siguientes situaciones: Reubicación de un establecimiento existente o creación de uno nuevo por ampliación de la oferta educativa.

REUBICACIÓN

Ubicación de un establecimiento Educativo existente en un predio nuevo cuyas condiciones garanticen la estabilidad de la edificación y unas mejores condiciones para sus estudiantes.

AMPLIACIÓN OFERTA EDUCATIVA

Se refiere a la necesidad de construir una edificación nueva con el fin de atender una demanda creciente en un área geográfica con oferta oficial y privada inexistente.

REUBICACIÓN

- Predios ubicados en zona de afectación sin posibilidad de mitigación o mitigación demasiado costosa
- Predios afectados por una condición de desastre natural o violencia
- Edificación en un alto grado de deterioro y problemas en el indicador de idoneidad del lote
- Predios sin tenencia definida o sin posibilidad de acuerdo sobre uso

AMPLIACIÓN OFERTA EDUCATIVA

➤ Consolidación de demanda en una nueva área geográfica

Análisis de población por fuera del sistema en la zona

Déficit de oferta oficial y privada

Políticas de cobertura de conformidad con Plan Sectorial

Este trabajo se debe definir conjuntamente con la Oficina de Planeación de la E:T

III. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL INVENTARIO

Definir procedimientos y responsables de la actualización periódica del inventario, con el fin de garantizar una información oportuna y confiable para la gestión administrativa de los bienes inmuebles.

1. Incorporar toda intervención al inventario inmediatamente después de realizada. Puede darse como parte de cada contratación realizada
2. El inventario deberá ser actualizado cada tres años contados a partir de su consolidación original