MANUAL DE MANTENIMIETO

El objetivo de este manual es dar a conocer algunos tipos de mantenimiento, centrándonos en la prevención y dando pautas de tiempos y maneras de realizarlo. Los beneficios de este mantenimiento es la prevención de fallas en las instalaciones realizadas como son el vidrio templado, eterboard, pintura y redes eléctricas, dentro del marco del **CONTRATO DE OBRA SAB-MC-7-2022**

1. VIDRIO TEMPLADO MANTENIMIENTO

El vidrio es un material que por su estructura no cristalina se rompe repentinamente cuando se somete a esfuerzos de tensión, muy diferente a otros materiales como el aluminio y el acero, los cuales muestran una deformación permanente antes de fallar. El vidrio se rompe por disminución de su resistencia debido a golpes y rayones de sus bordes y superficies. Cuando el vidrio tiene que soportar un esfuerzo externo mayor que su resistencia, se rompe. Este puede ser ocasionado por la presión del viento, un golpe, presión mecánica o un esfuerzo térmico producido por un calentamiento diferencial. Cuando el vidrio sale del proceso de producción tiene una alta resistencia. A medida que se transporta y almacena en distintos lugares, si no se maneja en forma adecuada se puede disminuir paulatinamente esa resistencia.



MANTENIMIENTO DIARIO : de debe limpiar la superficie del vidrio de agentes externos como el polvo, aceites y demás elementos ajenos al mismo

MANTENIMIENTO MENSUAL: por las características de las puertas se deberá verificar el ajuste de las mismas de manera visual, si se observa algún tipo de accesorio suelto se deberá llamar al técnico para realizar el respectivo ajuste.

MANTENIMIENTO ANUAL: la bisagras por ser elementos en constante movimiento se deberá realizar mantenimiento preventivo en su parte interna, engrase y ajuste de elementos sueltos, al igual que la chapa deberá ser grafitada en su parte interior.

2. ETERBOARD

-La responsabilidad sobre el mantenimiento del Eterboard en referencia y todos sus componentes incluyendo, la estructura, anclajes y placa de Yeso, son responsabilidad exclusiva del usuario o propietario de las áreas privadas o púbicas de la edificación, como de la administración o departamento de mantenimiento de la edificación de sus áreas comunes.

-En caso de presentarse cualquier daño visible o no visible al exterior del Sistema, a causa de agua, humedad, lluvia o similares, se deberá verificar la integridad del sistema y de la placa de yeso para proceder con cualquier reparación.

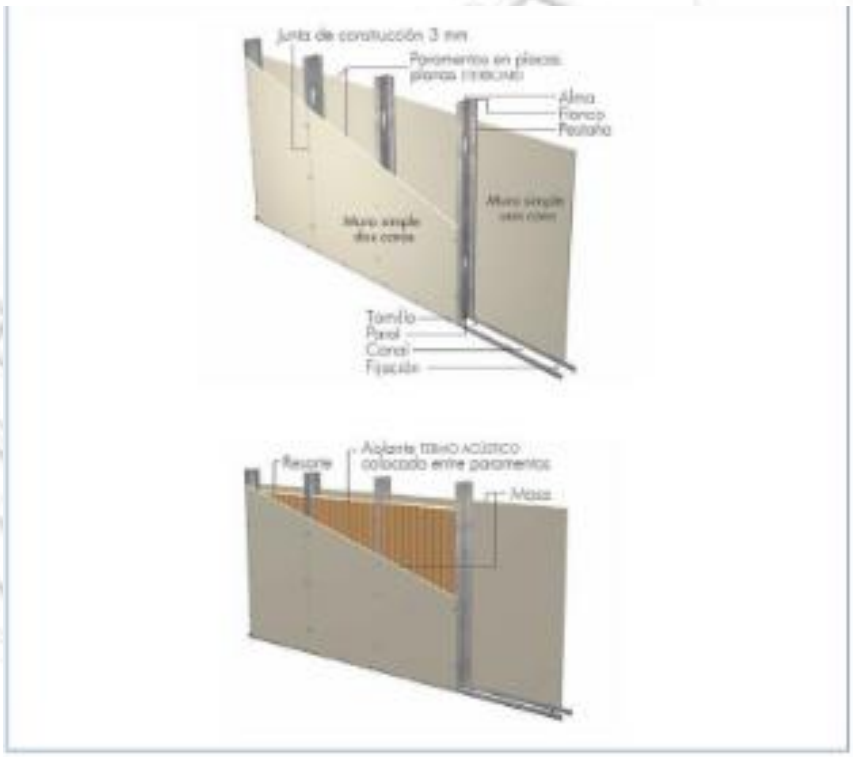
-El Sistema debe ser inspeccionado periódicamente para garantizar que no requiere reparaciones. Se establece que las inspecciones deben ser como mínimo anualmente para determinar si requiere algún tipo de reparación o ratificar que se encuentra en condiciones óptimas tal como fue instalado y entregado al propietario. Así mismo si se identifican necesidades de reparación previa al periodo recomendado debe procederse con la inspección y acogerse a las recomendaciones del fabricante para las reparaciones.

-Modificaciones o alteraciones de cualquier tipo en la edificación en zonas privadas o comunes que circunden o afecten directamente el sistema incluyendo terremoto, incendio, inundación, penetración de agua por lluvia o fenómenos naturales, aberturas generadas por penetraciones de cualquier instalación o servicio incluyendo servicios hidráulicos, eléctricos, bajo voltaje, ventilación, extracción entre otros. Para la reparación se deberá contactar un profesional idóneo.

-El Sistema en seco puede tener anclajes para cargar elementos decorativos o funcionales, sin embargo, el desempeño de los anclajes debe ser validado con el fabricante de los anclajes y él debe dar garantía sobre cualquier daño causado.

-No debe tener ninguna carga adicional a la calculada inicialmente, tales como enchapes u otros similares sin verificar, el cumplimiento de la estructura para tal efecto acorde a los Reglamentos y normas aplicables.

- Las placas de yeso en cualquiera de sus presentaciones, no deben mojarse. En caso de que ocurra la exposición al agua se debe eliminar y remover la causa que generan la humedad y permita que las placas se sequen. Una vez las placas estén secas, verificando que esté libre de moho, burbujas y flexión.



3. PINTURA

Para conservar en perfecto estado una fachada son esenciales las tareas de renovación, reparación y rehabilitación, sobre todo con el paso del tiempo. Sin embargo, hay algunas pautas que nos permiten alargar su buen estado sin incurrir en grandes costes, como por ejemplo las siguientes:

-La limpieza: El polvo son elementos que lentamente van ensuciando y empeorando su estética. Realizar una limpieza de al menos un par de veces al año ayudará a prolongar su buen aspecto, así como a detectar posibles problemas estructurales con antelación.

-La pintura: El color suele ser uno de los aspectos más afectados. Los rayos solares y la humedad son los principales causantes de que la pintura pierda su tonalidad con los años. Por ello, es recomendable dar una mano de pintura cada año para renovar el aspecto

-Los elementos externos: Los componentes externos como pueden ser balcones, rejas o jardineras, entre otros, también sufren el desgaste de la intemperie. Es por ello que también será necesario realizar una revisión para comprobar su estado y ver si necesitan algún tipo de arreglo.



4. REDES ELECTRICAS

La mantención de las instalaciones eléctricas es una gran herramienta que permite aumentar la seguridad de las personas, de las instalaciones y la disponibilidad de los equipos y/o máquinas, evitando fallas, mejorando la seguridad y productividad de cada uno de los sistemas eléctricos.

-Mantenimiento rutinario: se realiza diariamente y consiste en una serie de tareas elementales, como toma de datos, inspecciones visuales, limpieza, entre otras.

-Mantenimiento correctivo: está orientado hacia la consecución de cero accidentes, cero fallas y cero defectos. El objetivo es alcanzar la calidad total y la mejora continua.

-Mantenimiento programado: en él se establecen las tareas de arreglo, reparación y sustitución.

-Mantenimiento preventivo: determina los elementos que serán motivo de inspección. Se evitan fallas a futuro

-Mantenimiento predictivo: se anticipa la falla por medio de un seguimiento para predecir el comportamiento de una o más variables de un equipo. Se basa en un proceso de mediciones.



Esperamos que sean atendidas las recomendaciones dadas en este manual, siendo de vital importancia el mantenimiento de las instalaciones para el correcto funcionamiento de las mismas.

OSCAR ORLANDO CASTRO ROA
CC No 11.438.286 de Facatativá
Representante legal &NGECON CONSTRUCCIONES S.A.S.

