



MANUAL TÉCNICO DE MANTENIMIENTO PARA PINTURA EXTERIOR TIPO KORAZA Y PINTURA INTERIOR TIPO 1 VINILO

SGIN SERVICIO GLOBAL DE INGENIERIA SAS

1. INTRODUCCIÓN

El mantenimiento adecuado de las superficies pintadas con pintura exterior tipo Koraza y pintura interior tipo 1 Vinilo es esencial para preservar la estética, proteger la infraestructura y garantizar la durabilidad de los acabados. Este manual técnico detalla procedimientos específicos para inspección, limpieza, reparaciones y repintado, incluyendo normativas aplicables y recomendaciones de fabricantes.

2. MANTENIMIENTO DE PINTURA EXTERIOR TIPO KORAZA

2.1. Inspección Técnica

- **Frecuencia:** Cada 6 meses.
- **Normativa de referencia:** NTC 1335 (Pinturas Arquitectónicas), ASTM D4214 (Métodos para Evaluación de la Degradación de la Pintura).
- **Aspectos a evaluar:**
 - Pérdida de color o brillo (medición con espectrofotómetro si es necesario).
 - Formación de microfisuras, ampollas o desprendimientos.
 - Presencia de contaminantes como hongos o moho (análisis visual y prueba de hipoclorito de sodio).
 - Desgaste por exposición a la intemperie (impacto de rayos UV, humedad, lluvia ácida).

2.2. Limpieza y Mantenimiento Preventivo

- **Frecuencia:** Anual o según necesidad por condiciones ambientales.
- **Procedimiento:**
 1. Remover polvo y suciedad con agua a presión moderada (máximo 1500 PSI).
 2. Aplicar una solución de agua con detergente neutro y cepillo de cerdas suaves.
 3. Para hongos o moho, usar una solución de hipoclorito de sodio al 10%, dejar actuar 15 minutos y enjuagar.

4. Realizar una inspección posterior para identificar áreas que requieran retoque.

2.3. Reparaciones y Repintado

- **Frecuencia:** Cada 3 a 5 años, dependiendo del desgaste.
 - **Procedimiento:**
 1. Lijar y eliminar pintura suelta con herramienta mecánica o manual (granulometría recomendada P80-P120).
 2. Aplicar un sellador acrílico o base de imprimación epóxica según la superficie.
 3. Aplicar dos capas de pintura tipo Koraza con brocha, rodillo o pistola airless (presión recomendada 2000-2500 PSI, boquilla 517 o 519).
 4. Respetar el tiempo de secado entre capas (mínimo 4 horas a 25°C y 50% HR).
-

3. MANTENIMIENTO DE PINTURA INTERIOR TIPO 1 VINILO

3.1. Inspección Técnica

- **Frecuencia:** Cada 6 meses.
- **Aspectos a evaluar:**
 - Manchas, suciedad o contaminantes superficiales.
 - Desprendimientos o grietas.
 - Alteraciones de color o brillo.
 - Daño en áreas de alto tránsito (pasillos, oficinas, zonas comunes).

3.2. Limpieza y Conservación

- **Frecuencia:** Anual o según nivel de exposición al polvo y suciedad.
- **Procedimiento:**
 1. Limpiar con un paño húmedo y detergente suave, evitando productos abrasivos.
 2. Para manchas persistentes, utilizar una solución de agua y bicarbonato de sodio aplicada con esponja no abrasiva.
 3. Evitar el uso de esponjas metálicas o productos con solventes.

3.3. Reparaciones y Repintado

- **Frecuencia:** Cada 3 a 5 años, dependiendo de la exposición al desgaste.
- **Procedimiento:**
 1. Lijar las áreas deterioradas con lija de grano fino (P180-P240).
 2. Aplicar sellador acrílico para mejorar la adherencia de la nueva pintura.

3. Aplicar dos capas de pintura vinílica con rodillo de microfibra o brocha de cerdas sintéticas.
 4. Respetar tiempos de secado entre capas (mínimo 4 horas a 25°C y 50% HR).
-

4. RECOMENDACIONES GENERALES

- Evitar la aplicación de pintura en condiciones de alta humedad (>80%) o temperaturas extremas (>35°C o <5°C).
- Proteger las áreas circundantes con cintas y plásticos antes de la aplicación.
- Usar equipos de protección personal (guantes, gafas, mascarilla N95) en la aplicación y lijado.
- Cumplir con normativas ambientales para la disposición de residuos de pintura y solventes.

Este manual proporciona las bases técnicas para garantizar la durabilidad y estética de las superficies pintadas. Se recomienda consultar con el fabricante de la pintura y realizar pruebas de adherencia antes de grandes aplicaciones.



MANUAL DE MANTENIMIENTO PARA CUBIERTA ARQUITECTONICA SGIN SERVICIO GLOBAL DE INGENIERIA SAS

1. OBJETIVO

Establecer un protocolo detallado para el mantenimiento preventivo y correctivo de la cubierta arquitectonica, garantizando su durabilidad, resistencia a la intemperie y correcto desempeño funcional. Este manual proporciona pautas para la inspección, limpieza, reparación y reemplazo de componentes, minimizando el deterioro prematuro y reduciendo costos de reparación a largo plazo.

2. IMPORTANCIA DEL MANTENIMIENTO

El mantenimiento adecuado de una cubierta arquitectonica es esencial para evitar problemas como:

- Filtraciones de agua que pueden afectar la estructura interna del edificio.
- Acumulación de suciedad y escombros que obstaculizan la evacuación del agua.
- Corrosión en elementos de fijación que pueden comprometer la seguridad de la cubierta.
- Degradación del material por exposición prolongada a factores climáticos adversos.

3. FRECUENCIA DE MANTENIMIENTO

Actividad	Frecuencia Recomendada
Inspección visual general	Cada 6 meses
Limpieza superficial (retiro de hojas, suciedad y residuos)	Cada 3 meses
Revisión y ajuste de fijaciones	Cada 12 meses
Aplicación de impermeabilizante (si es requerido)	Cada 2 años
Reparación de fisuras menores	Según necesidad
Sustitución de piezas dañadas	Según necesidad
Inspección en temporadas de lluvias intensas o eventos climáticos extremos	Después de cada evento

4. PROCEDIMIENTOS DE MANTENIMIENTO

4.1 Inspección Visual

- Revisar toda la superficie de la cubierta para detectar signos de desgaste, fisuras, roturas o desprendimientos.
- Examinar las uniones entre placas de fibrocemento para detectar filtraciones o desplazamientos.
- Evaluar el estado de las fijaciones metálicas y selladores aplicados.
- Verificar que los sistemas de drenaje estén despejados y sin acumulación de residuos.
- Inspeccionar las canaletas y bajantes para garantizar un correcto flujo de agua.

4.2 Limpieza Superficial

- Retirar hojas, polvo y residuos con escobas de cerdas suaves o sopladoras de aire a baja presión.
- Enjuagar con agua a presión moderada si se detecta acumulación de suciedad adherida.
- Evitar el uso de productos químicos agresivos que puedan dañar la superficie del fibrocemento.
- Limpiar canaletas y bajantes para garantizar el correcto drenaje del agua pluvial.

4.3 Revisión y Ajuste de Fijaciones

- Inspeccionar tornillos, ganchos o abrazaderas que aseguran las placas de fibrocemento a la estructura.
- Ajustar las fijaciones sueltas para evitar movimientos o desprendimientos.
- Sustituir fijaciones corroídas o dañadas.
- Aplicar recubrimiento anticorrosivo en las fijaciones metálicas expuestas para prolongar su vida útil.

4.4 Aplicación de Impermeabilizante

- Inspeccionar la superficie de la cubierta en busca de zonas vulnerables a la filtración de agua.
- Aplicar un impermeabilizante elastomérico en las juntas y uniones para reforzar la estanqueidad.
- Seguir las recomendaciones del fabricante respecto a la aplicación y tiempos de secado.
- Verificar que la aplicación del impermeabilizante cubra de manera uniforme toda la superficie tratada.

4.5 Reparación de Fisuras Menores

- En caso de encontrar fisuras pequeñas, aplicar un sellador acrílico o de poliuretano en las áreas afectadas.
- Utilizar una espátula para distribuir uniformemente el sellador y permitir su adecuada adhesión.
- Dejar secar según las instrucciones del producto antes de exponer la zona a la intemperie.
- Realizar una inspección posterior para asegurar que la reparación haya sido efectiva.

4.6 Sustitución de Piezas Dañadas

- Si se detectan placas de fibrocemento con fracturas severas, proceder con su sustitución.
- Retirar cuidadosamente la pieza dañada y limpiar la zona antes de instalar la nueva.
- Asegurar la correcta alineación y fijación de la nueva placa con los anclajes adecuados.
- Verificar que no queden espacios abiertos o mal sellados entre las placas adyacentes.

5. MEDIDAS DE SEGURIDAD DURANTE EL MANTENIMIENTO

- Utilizar arneses de seguridad y líneas de vida al trabajar en alturas.
- Evitar realizar mantenimiento en condiciones climáticas adversas.
- Usar equipo de protección personal: guantes, casco, gafas de seguridad y calzado antideslizante.
- Señalizar el área de trabajo para evitar accidentes.
- No sobrecargar la cubierta con herramientas o materiales pesados.

6. REGISTRO Y SEGUIMIENTO

- Llevar un registro detallado de cada inspección y mantenimiento realizado.
- Anotar fecha, actividades ejecutadas y observaciones encontradas.
- Fotografiar las áreas intervenidas antes y después de cada mantenimiento.
- Mantener un archivo con los informes para evaluar el desempeño y condición de la cubierta a lo largo del tiempo.

7. CONCLUSIONES

El mantenimiento regular de la cubierta arquitectónica es clave para prolongar su vida útil y evitar problemas estructurales o filtraciones. Seguir este protocolo permitirá detectar a tiempo posibles fallas y realizar intervenciones oportunas para evitar daños mayores. Se recomienda implementar un cronograma de mantenimiento y capacitar al personal encargado en las mejores prácticas para su conservación.