

INSTRUCCIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE MEMBRANAS LÍQUIDAS IMPERMEABILIZANTES

Los propietarios deberán conservar en buen estado la cubierta mediante un adecuado uso y mantenimiento. Para ello, se llevará a cabo un plan de mantenimiento encargado a un técnico competente, realizando y documentando por escrito, las inspecciones aquí establecidas a lo largo de la vida útil del edificio. De igual forma, todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre la cubierta, deberán quedar registradas por escrito. Las garantías de nuestros productos están condicionadas al adecuado uso y correcto mantenimiento indicados en este documento.

Antes de realizar las revisiones indicadas sobre la cubierta, realice una inspección visual en el interior del edificio, en la planta bajo cubierta, para verificar que no existen incidencias en la estanquidad de la cubierta. De igual forma, recopile la información que le puedan facilitar los usuarios del edificio.

Acceso. En el caso de accesos restringidos a las superficies impermeabilizadas, se limitará el acceso a cubierta solo a personal autorizado. Para ello se dispondrá de un libro de visitas donde se registrará cada una de las visitas. De igual forma, se indicará de forma visible en los accesos que las personas que accedan a la cubierta deberán registrarse en el correspondiente libro de visitas.

Inspección. Deberán realizarse visitas de inspección a las cubiertas al menos (02) dos veces al año, semestralmente. También deberá inspeccionarse la cubierta después de fuertes vientos o tormentas severas y después de cualquier evento que razonablemente pueda causar daños en la cubierta. En el caso de cubiertas sin pendiente se recomienda aumentar el número de inspecciones. Cualquier incidencia en la cubierta deberá ser comunicada inmediatamente a DANOSA. Todas las intervenciones en las cubiertas a través de una empresa instaladora deberán ser previamente aprobadas por DANOSA. Las intervenciones sobre las cubiertas por un aplicador no autorizado por DANOSA pueden invalidar la garantía.

Limpieza. Deberá mantenerse las superficies impermeabilizadas libres de desechos como ramas, hojas, botellas, piedras, latas, o cualquier otro material que pueda obstruir los desagües o provocar daños mecánicos en las membranas. Todos los desagües, se deben revisar, al menos, semestralmente para asegurarse de que están limpios y funcionan correctamente. Se eliminarán periódicamente los posibles sedimentos que se hayan acumulado en la zona (limos, lodos, etc...) por retenciones ocasionales de agua. Se limpiarán las superficies al menos (01) una vez al año en el caso de aparcamientos, prestando especial atención a eliminar rápidamente la cualquier sustancia que se vierta puntualmente sobre los productos aplicados, como son aceites, grasas, productos de limpieza, gasolina, etc.

Membrana impermeabilizante. Durante cada inspección semestral, todas las superficies impermeabilizadas deben ser revisadas cuidadosamente para detectar cualquier anomalía, como por ejemplo: (1) cualquier signo de estrés, tales como arrugas o ampollas, (2) la evidencia de daños mecánicos, como pinchazos o cortes, (3) la evidencia de los daños causados por los productos químicos, productos de limpieza u otras sustancias nocivas en contacto con la membrana causados por goteos, derrames, descargas o transporte por el viento, o (4) desgaste debido al tráfico de peatones o de otros tipos de usos indebidos.

Paredes. Paredes (especialmente los contruidos en mampostería y estuco) pueden ser susceptibles a la intrusión de agua debido a precipitaciones racheadas o humedades. Se determinará periódicamente si se necesita la aplicación de productos hidrófugos o sellados adicionales para mantener la estanquidad de las paredes de su edificio. La presencia de aguas o humedades en el interior del edificio causadas por estos cerramientos no están cubiertas por la garantía.

Componentes y accesorios auxiliares. Durante cada inspección semestral se deberá prestar especial atención a los siguientes puntos:

Elementos de sujeción. Asegúrese que estos elementos no están sufriendo corrosión o degradación, están correctamente anclados a sus soportes resistentes y que no se hayan deformado por las acciones del viento. Documentar las áreas donde existan incidencias. Inspeccione los encuentros entre las membranas con estos elementos de sujeción y con el soporte de anclaje asegurándonos que no existen filtraciones de agua.

Elementos de ventilación. Compruebe todas las partes metálicas no están sufriendo corrosión o degradación, los anillos de sujeción están correctamente apretados y todos los cordones de sellado aseguran la no entrada de agua a su través. Asegurarse que la conexión de la membrana a estos elementos no evidencia de tensiones, deficiencias que condicionen la estanquidad de la zona.

Pasatubos y elementos emergentes. Estos elementos no están cubiertos por la garantía. A pesar de ello, el agua puede penetrar a través de estos elementos. Por lo tanto, inspeccionar su estado frente a su corrosión o degradación, deformación por el viento y la integridad de sus uniones con la membrana impermeabilizante. Asegúrese de que dichos elementos son estancos y, en el caso de disponer de material de relleno, disponen de las pendientes adecuadas.

Desagües. Asegúrese de que todos los desagües de la zona están libres de obstrucciones y funcionan correctamente. Revise, en el caso de existir, que todos los pernos de los desagües estén correctamente apretados. Asegúrese de que los elementos de desagüe no sufren corrosión o degradación. Compruebe que todas las uniones con la membrana impermeabilizante son estancas. Limpie regularmente los desechos y sedimentos de los desagües manteniéndolos limpios y libres de elementos que puedan obstruirlos, taponarlos o ensuciar las membranas en sus contornos. Asegúrese que los desagües están situados por encima de la impermeabilización y no producen estancamientos de agua.

Equipos de climatización. Inspeccione el estado de las unidades climatización y ventilación, conductos u otro tipo de instalaciones frente a la corrosión, deformación viento y la integridad de los encuentros con cerramientos y las membranas impermeabilizantes. Asegúrese de que no existen huecos por lo que pueda penetrar el agua. Revise las sujeciones de las conducciones realizan su función y que las maquinarias de climatización apoyan correctamente sobre los elementos antivibratorios. De igual forma, asegúrese de que no existen líquidos o sustancias extrañas procedentes de este tipo de maquinarias, que estén contacto con la membrana.

Superficies de rodadura. En el caso de que las superficies sean de rodadura deberá inspeccionarse su desgaste para evaluar su reparación en su caso

Reparaciones de urgencia. Si se descubren fugas, y se requiere atención inmediata. Recuerde que sólo un instalador autorizado puede realizar estas intervenciones en productos garantizados por DANOSA.

LISTADO DE CONTROL PARA MANTENIMIENTO DE MEMBRANAS LÍQUIDAS IMPERMEABILIZANTES

PERIODICIDAD: SEMESTRAL

FECHA: _____ RESPONSABLE DE MANTENIMIENTO: _____

EDIFICIO _____

UBICACIÓN: _____ PAIS: _____

	Estado			Observaciones	Fecha de reparación
	Sin incidencia	Incidencia leve	Incidencia grave		
1. ESTADO TECHOS INTERIORES					
Humedades					
Goteras					
2. ESTADO DE LAS SUPERFICIES IMPERMEABILIZACADAS					
2.1 Apariencia general					
Accesos					
Residuos					
Drenaje					
Daños físicos					
Condiciones generales					
Nuevas instalaciones o modificaciones					
Otros					
2.2 Estado de la superficie					
Espacios vacíos de grava					
Cuardeado / fisuras / grietas					
Deslizamientos					
Otros					
2.3 Estado de petos					
Humedades					
Fisuras					
Otros					
2.4 Estado de la membrana					
Ampollas, divisiones o crestas					
Daños físicos					
Retracción en petos					
Otro					

Firma responsable de mantenimiento:

LISTADO DE CONTROL PARA MANTENIMIENTO DE MEMBRANAS LÍQUIDAS IMPERMEABILIZANTES

PERIODICIDAD: SEMESTRAL

FECHA: _____ RESPONSABLE DE MANTENIMIENTO: _____

EDIFICIO _____

UBICACIÓN: _____ PAIS: _____

	Estado			Observaciones	Fecha de reparación
	Sin incidencia	Incidencia leve	Incidencia grave		
3. ESTADO DE COMPONENTES Y ACCESORIOS AUXILIARES					
3.1 Encuentros con paramentos verticales					
Daños físicos					
Deterioro / Desprendimiento					
Agrietamiento					
Otros					
3.2 Elementos de ventilación					
Daños físicos					
Accesorios, pletinas, perfiles y remates					
Corrosión					
Drenaje					
Otros					
3.3 Desagües					
Tipo					
Condiciones					
Cantidad					
Rebosaderos					
Otros					
4. JUNTAS DE DILATACIÓN					
5. OTRAS OBSERVACIONES					

Firma responsable de mantenimiento: