

La meteorología anuncia cambios climáticos con muchas posibilidades de ser tormentosos y causarán siniestros en los edificios. **JOSÉ SILVA CORREDURÍA DE SEGUROS**, recomienda una serie de consejos para el mantenimiento de los edificios, elaborados por el análisis de los manuales, recomendaciones y programas al respecto, de los principales Colegios de Arquitectos Técnicos y la observación de nuestra experiencia. Debemos informarle que la "falta de mantenimiento" es la causa más común en la siniestralidad de los Edificios, por lo que una buena política de prevención evita, sin duda, imprevistos desagradables y rehúse de pagos de las aseguradoras.

Haga buen uso de estas recomendaciones, le servirán de ayuda. ¡¡ Colabore con nosotros ¡¡ le animamos a que nos comunique cualquier anomalía que pueda Usted detectar en nuestra prestación de servicio, así como cualquier observación que estime conveniente.

RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

Cerramientos:

De fábrica (de ladrillo)

1. Inspección cada 10 años (o antes si se aprecia), para ver si hay fisuras de retracción o debidas a asentos. En el caso de ser observado alguno de estos síntomas, deberá ser estudiado por Técnico competente que determinará su importancia y peligrosidad, así como las reparaciones que deban realizarse.
2. Si se precisa la limpieza de la fábrica de ladrillo cara vista, esta se realizará con cepillo y agua, o con una solución de ácido acético.
3. Comprobar el relleno de juntas cada 12 meses.
4. Inspección cada 12 meses de los elementos fijos de seguridad en cerramientos tales como ganchos de servicio

Prefabricados:

Limpieza cada 2 meses de vidrios y elementos opacos en muros cortina.

1. Inspección cada 5 años de las juntas de estanqueidad de muros cortina.
2. Inspección cada 10 años de los elementos de sellado de muros cortina.
3. Inspección cada 5 años de la fachada de paneles prefabricados para advertir fisuras, humedades, daños en los salientes u otras lesiones.

Cubiertas:

Planas:

1. Limpieza de vidrios. Cada mes, evitando productos abrasivos.
2. Revisar cada 12 meses el estado de relleno de las juntas.
3. Inspección cada 3 años de faldones, limahoyas, encuentros, canalones, bordes y chimeneas, por si hay goteras u otras lesiones.
4. Limpieza periódica de la cubierta -mensual- a fin de evitar la obturación de los desagües, sumideros o canales.

Tejados:

1. Limpieza cada 12 meses, en otoño de hojarasca y tierra en canalones y lima-hoyas.

2. Inspección cada 5 años, o antes si se aprecia, del faldón para ver si hay anomalías que afecten a la estanqueidad y sujeción de piezas..

Lucernarios y claraboyas:

1. Limpieza de la claraboya cada dos años revisión de anclajes, sellado y estructura.
2. Cada 6 meses comprobación de la membrana impermeabilizante, elementos de sujeción y dispositivos de apertura.

Revestimientos:

Parámetros exteriores:

1. Revisión cada 5 años de aplacados, levantándose la superficie afectada si hay anomalías, estudiándose la causa por técnico competente.
2. Revisión cada 3 años de la pintura reponiendo en caso conveniente.
3. Revisión cada 5 años de enfoscados, levantándose la superficie afectada si hay anomalías.

Escaleras y suelos:

1. Limpieza periódica del revestimiento (1-2 veces semana o mayor en función del uso).
2. Inspección cada 5 años de los distintos revestimientos con reposición de piezas si se precisa.
3. Comprobación cada 5 años del estado y relleno de juntas, cubrejuntas, rodapiés y cantoneras.

Saneamiento:

1. Inspección cada 12 meses de los elementos fijos de seguridad tales como escaleras de gato en pozos, etc...
2. Limpieza cada 6 meses del sumidero sifónico y del separador de grasa y fangos.
3. Limpieza anual de caldereta de sumideros, de la arqueta sumidero y de pozos de registro.
4. Comprobar cada año la estanqueidad de la red.
5. Revisión de colectores suspendidos.
6. Limpieza cada 10 años de arqueta sifónica, de paso y a pie de bajante.
7. Revisión semestral de bombas de extracción de aguas.

Fontanería:

1. Limpieza cada año de arqueta y llave de paso.
2. Revisión cada 2 años, de piezas y mecanismos de las válvulas reductoras, válvulas de retención y bocas de incendios.
3. Revisión cada dos años de las instalaciones de agua fría y caliente.
4. Prueba de estanqueidad y funcionamiento cada 4 años.
5. Limpieza de sedimentos e incrustaciones producidas en el interior de las conducciones cada 15 años.

Calefacción (si existe empresa externa de mantenimiento, seguir su programa)

1. Comprobación, cada día y antes de la puesta en marcha del nivel de agua de la instalación de la caldera.
2. Limpieza y revisión cada mes del quemador y conducto de evacuación de humos y gases de la caldera.

3. Limpieza general cada año, de la bomba aceleradora de la instalación de radiación comprobándose la estanqueidad.
4. Revisión cada dos años de toda la instalación.

Evacuación de humos y gases:

1. Comprobación anual del funcionamiento de los extractores.
2. Comprobación cada 5 años de la estanqueidad de los conductos.
3. Limpieza, cada 5 años, de los conductos de evacuación, rejillas y extractores.
4. Ventilación periódica de los espacios cerrados.
5. Campana extractora, limpieza de filtro mensualmente.

Instalación de gas (comparar con programa de empresa suministradora y mantenimiento)

1. Comprobación cada año de filtros y rejillas de ventilación
2. Limpieza cada año de instalación.
3. Comprobación cada dos años de la estanqueidad de la llave de paso.
4. Comprobación cada 4 años de la estanqueidad de la instalación.
5. Comprobación cada 2 años del tubo flexible de la instalación.

Instalación de electricidad

1. Limpieza cada dos años de lámparas y luminarias exteriores.
2. Comprobación cada 2 años de la resistencia de puesta a tierra y el estado frente a la corrosión.
3. Comprobación cada 5 años del cuadro general y cuadro de protección.
4. Comprobación cada 5 años del aislamiento de la instalación interior.
5. Comprobación cada 5 años de la continuidad de las conexiones equipotenciales.
6. Las líneas de enlace y servicios comunes de potencia máxima admisible superior a 100 kw, **cada 10 años**.
7. Los aparcamientos de 25 o más plazas, **cada 5 años**.
8. Piscinas comunitarias con más de 10 kw de potencia y alumbrados exteriores comunitarios con más de 5 kw, **la periodicidad** en cuanto a las inspecciones periódicas **es de 5 años**. (Reglamento **Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto**, la ITC-BT-05 (BOE núm. 224 de 18.09.2002) **para los puntos 6,7,8**

Instalación de ascensores: (comparar con programa de empresa de mantenimiento)

1. Limpieza mensual del cuarto de máquinas y del foso.
2. Revisión cada 20 de la instalación (por empresa de mantenimiento).

Protección contra el fuego:

1. Verificar cada 3 meses la situación, accesibilidad y aparente buen estado del extintor. Ver la presión del manómetro.
2. Anualmente verificación de los extintores por empresa especializada
3. Cada 5 años retimbrado del extintor.

Recuerde que el inmueble debe disponer del correspondiente certificado de seguridad, (I.T.E.) emitido por técnico competente que acredite el buen estado de conservación y seguridad de los paramentos exteriores de los edificios (fachadas y cubiertas), según el Plan de revisiones. Este debe renovarse cada 10 años, Libro del Edificio y Seguros Obligatorios