

**MATRIZ DE MANTENIMIENTO**

**LOCAL COMERCIAL**

ELEMENTO	REFERENCIA	PROVEEDOR EN EL MOMENTO DE CONSTRUIRSE	FRECUENCIA	TIPO DE MANTENIMIENTO	QUÉ HACER
<b>PISOS Y ZOCALOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BALDOSA GRANO DE MARMOL 0.33 x 0,33. INCLUYE DILATACIÓN EN BRONCE 5 m.m. CONTRA ZONAS EN GRANITO FUNDIDO</li> <li>PISO EN TABLETA GRANO DE MARMOL FORMATO 0.40 X 0.40 INCLUYE DILATACIÓN EN BRONCE 5 m.m. CONTRA ZONAS EN GRANITO FUNDIDO</li> <li>ZOCALOS EN GRANO FUNDIDO</li> </ul>		Permanente	Prevención de generación de manchas y humedades.	a). Las manchas de tinto, gaseosas, jugos, cítricos, agua de materos, nicotina de cigarrillos, óxido, entre otros, se vuelven irreversibles (no salen) para el piso. A mayor permanencia de estos elementos en el piso más intensa será la mancha; por lo tanto debe retirarse de
			Diario	Mantenimiento y eliminación de impurezas generadas a causa del uso.	b). No dejar recipientes húmedos sobre el piso; su permanencia crea manchas por humedad. c). Cambiar el agua donde se lave el trapero cada 15 m2 como mínimo. c). Reafirmar el brillo con paño limpio colocado en haragán.
			Cada 6 meses	Preservación de la capa protectora del material en grano y apariencia de la superficie.	a). Colocar ceras que no contengan componentes abrasivos. b). Para el mantenimiento de los pisos se recomienda la limpieza con agua y jabón negro, asegurándose de remover el jabón totalmente. Por ningún motivo se debe regar agua jabonosa y al cabo del tiempo retirarla.
			Cada 5 años	Reparación de juntas (lechadas)	Consiste en aplicar al piso lechada para reparar aquellas que se encuentran en mal estado o en su defecto se han desprendido. Para este proceso se debe hacer: 1. Limpia la lechada existente con un cepillo para restregar y un limpiador comercial para lechada. Esto removerá la suciedad, el moho y otros restos de la lechada. Deja que el área se seque por completo. 2. Usa una sierra para lechada para remover la que está dañada. Rompe cualquier lechada suelta con la sierra. La sierra retirará la lechada molida. 3. Usa un trapo húmedo para humedecer las grietas donde aplicarás la nueva lechada. No satures el área, pero asegúrate de que esté húmeda. Un poco de humedad es importante que la lechada se adhiera adecuadamente a las baldosas. 4. Mezcla un poco de lechada como señalan las instrucciones del envase. No mezcles demasiada antes de tiempo, o se endurecerá antes de que logres aplicarla. 5. Esparce la lechada sobre la superficie que necesita ser rellenada. Usa una lechada flotante para suavizar la lechada, aplicando presión apreja mientras trabajas sobre las juntas de la lechada. 6. Empareja cada junta una vez que las rellenes. Humedece tus dedos y suaviza la lechada en las juntas. 7. Quita el exceso de lechada en las juntas y de las superficies de las baldosas, repasándolas con un cepillo de goma o esponja para la lechada. Evita repasar un área específica varias veces, porque esto puede interferir con la lechada que ha comenzado a secarse en las grietas. 8. Deja que la lechada se seque de acuerdo a las instrucciones del fabricante. Aplica un sellante de lechada para protegerla de futuras
				Cristalizada de pisos	Consiste en aplicar al piso una resina, la cual se funde con éste al aplicarle calor, generado por fricción. Este proceso le da al piso un aspecto sumamente brillante. A pesar de que el brillo logrado con el cristalizado es de los más intensos que se pueden obtener, tiene una serie de limitaciones o precauciones convenientes de enumerar: 1. Ante todo, es importante aclarar que el cristalizado es un procedimiento que únicamente da brillo al piso. En ningún caso aumenta su resistencia o lo protege del desgaste como se cree equivocadamente. 2. De otro lado, el brillo logrado mediante un cristalizado no tiene una duración mayor a 6 meses, siempre y cuando el piso no entre en contacto con el agua o derrames de líquidos como gaseosas, jugos, etc., ya que éstas deterioran completamente el cristalizado.
Sellado de pisos	Consiste en la aplicación de resinas poliméricas con máquina de alta velocidad. Estas, además de dar un aspecto brillante al piso, se funden con el mismo, formando una película de alta resistencia que evita el desgaste del piso. El sellado tiene, como restricción importante, la necesidad de un mantenimiento permanente; el cual consiste en hacer una aspersión del sellante cada dos o tres días y una pasada con máquina de alta velocidad. Este mantenimiento permite sostener el piso con un buen brillo y en buenas condiciones, características que desaparecen en corto tiempo en caso de no efectuarse.				
<b>CIELO FALSO</b>	CIELO RASO FIBRA MINERAL COSMO OWA 61 X 61, COLOR BLANCO, HOUNTER DOUGLAS, PERFILERÍA EN ALUMINIO COLOR BLANCO		Permanente	Preservación y recomendaciones para el mantenimiento del cielo raso	a). No golpee el cielo con ningún elemento. b). No perfore el cielo falso a golpes, en caso de requerir perforaciones utilice bisturí o sierra manual. c). No colgar elementos pesados del cielo falso d) Por ningún motivo corte o despegue el perfil que soporta el cielo a las puertas vidrieras o muros. Esto podría acarrear inestabilidad en ella con consecuencias demasiado peligrosas. e) Los cielos falsos en superboard no deben recibir ningún tipo de agua, pese a que el material es resistente a la humedad. Si se requiere retirar algún área debe cortarse con sierra previamente cimbrado las líneas de corte. Y si hay que volver a colocarlo, se utilizarán cintas y masillas, previendo que estos empates no queden visibles una vez se aplique la pintura de acabado, que para el aeropuerto es acriltext color blanco, marca Pintuco. Cuando se presenten impactos que fracturen o rompan la tabla de superboard se debe retirar la porción deteriorada y realizar el cambio por una nueva. f) Los cielos falsos en cosmo owa no deben recibir ningún tipo de agua, dado a que se mancha y deteriora. En caso de necesitar retirarse, las placas se manipularan con guantes limpios para evitar que se ensucien. Las placas deben bajarse al piso, no dejarse corridas en el mismo cielo, y durante el retiro evitar golpear la estructura de soporte para que esta no se doble. En el piso se acomodan una sobre la otra poniendo en contacto las superficies de acabado para evitar que se ensucien. Durante la ejecución de algún trabajo, no se debe retirar, ni manipular las cuélgas de soporte de la estructura, dado a que se desnivela el cielo.
Prevención de generación de manchas y humedades				a). Para los cielos en superboard: aplique pintura Acriltext. No limpiar con agua. b). Para los cielos en cosmo owa: retire las placas dañadas por el agua o manchadas y coloque nuevas. Las placas de cosmo owa no limpian con ningún producto por lo que su manipulación debe ser la correcta.	

			Cada que aplique	Modificaciones al cielo raso instalado	<p>a). Para instalar lámparas de pesos normales (menos de 8 Kgf) debe utilizarse un chazo cola de marrano, el cual debe ser ubicado en las perforaciones existentes del plafón.</p> <p>b). Para la instalación de cenefas, cortineros, cortinas, se encontrará un perfil en el cielo junto a la ventana, del cual deberá atornillar directamente del riel. En caso de no encontrarlo podrá utilizar el chazo cola de marrano o chazo mariposa.</p> <p>c). Evite la fijación directa de tornillo, el yeso no tiene resistencia a la tracción para soportar un tornillo.</p> <p>d). Evite usar chazo común, este no provee soporte alguno, únicamente le crea la perforación, cuyo diámetro puede ir aumentando.</p>
<b>PINTURA SOBRE ESTUCO</b>	PINTURA TIPO ACRILTEX COLOR BLANCO		Diario	Mantenimiento y eliminación de impurezas generadas a causa del uso	<p>a). El aseo consiste en pasar un paño (liso y suave) húmedo por las superficies sucias de abajo hacia arriba y en una sola dirección. Si la suciedad es muy intensa o con algo que no sale sólo pasando el paño húmedo, utilice jabón de bañununca detergente . Esta actividad de limpieza no se puede hacer para aquellos muros recién pintados porque se debe esperar que la pintura alcance el nivel óptimo de</p> <p>b). No usar productos químicos, solo usar agua.</p>
			2 veces / año	Preservación de la estructura y apariencia de los muros	<p>a) Resanar los muros para quitar las posibles fisuras y en su defecto, daños en el estuco. Estos resanes se hacen con estuco plástico o masillas. Según sea el caso y el daño.</p> <p>b) Reparar filetes y ranuras</p> <p>c) Pintar todo el muro uniformemente.</p>
<b>VENTANA Y PUERTAS EN ALUMINIO Y VIDRIO</b>	VENTANA Y PUERTA EN PERFIL DE ALUMINIO ANONIZADO Y VIDRIO CLARO LAMINADO DE 8 m.m.		Cada 15 días	<p>PUERTAS</p> <p>A las bisagras se les debe arrojar aceite en aerosol periódicamente. Para su limpieza se debe utilizar un trapo seco e impedir que les penetre agua.</p> <p>No usar esponjillas, ni cepillos de alambre que las pueda rayar. Para lubricarlas se recomienda usar grafito ( punta de lápiz en polvo).</p> <p>No usar aceites comerciales ya que al secarse forman capas de mugre en los engranajes de las cerraduras que las puedan dañar.</p> <p>GENERALES</p> <p>1. Tanto el aluminio como el vidrio, componentes normales de una ventana, son materiales susceptibles a daños ante el uso de productos químicos fuertes, tales como ácidos y/o abrasivos (esponjas de alambre, lijas, etc.). Por lo tanto en el momento de hacer las labores de aseo tener en cuenta utilizar solo dulce abrigos y jabones suaves.</p> <p>2. Para el buen desempeño de las ventanas móviles (corredizas y proyectantes) se debe tener en cuenta mantener libre de cuerpos extraños los rieles de las ventanas por donde deben correr las naves; ya que la presencia de cemento, piedras o cualquier otro cuerpo extraño ocasiona el atranque de estas y deterioran las guías y rodajes, elementos indispensables para su buen funcionamiento.</p> <p>3. Se debe verificar que la ventanería y en especial si se trata de puertas vidriera se desplacen suavemente sobre sus rieles, para que el usuario no se vea obligado a "tirar" la puerta en el momento de abrir o cerrarla, lo que ocasiona que estas naves corredizas se descarrilen.</p> <p>4. Se debe tener en cuenta que los accesorios y elementos constitutivos de las ventanas varían de unas a otras según el tipo de ventana instalada en la obra, por lo cual al momento de requerirse una reparación o un cambio de estos accesorios o materiales, se debe recurrir al proveedor de las mismas o en su defecto, a personas o empresas con experiencia y adecuados recursos tanto técnico como humano, para hacerlo, utilizando elementos iguales a los originalmente instalados o de igual calidad, para evitar cambios en su funcionamiento o problemas futuros.</p> <p>5. Las empaquetaduras que lleva la ventanería y las puertas entre los perfiles de aluminio y los vidrios deben estar correctamente ajustadas para evitar filtraciones de agua; es normal que con el uso estos empaques y felpas se vayan desprendiendo de su sitio por lo que se deben corregir oportunamente.</p> <p>6. Se deben aceitar periódicamente los componentes móviles de las puertas y ventanas, tales como rodachinas, bisagras, brazos, cerraduras, verificando previamente que estén libres de polvo y suciedad.</p> <p>8. Cuando se vayan a realizar arreglos o reparaciones en la mampostería del edificio, se debe proteger la ventanería para evitar que le caiga cemento y otros productos, que atacan el aluminio ocasionando manchas y alteraciones en la capa de anodizado, que no se pueden reparar.</p> <p>9. Cuando cierre las ventanas o puertas vidriera, verifique el correcto acoplamiento de la parte fija con la parte móvil.</p> <p>10. En el perímetro exterior de las ventanas que dan sobre la fachada se aplica silicona para evitar la entrada de agua hacia el interior, si en algún momento encuentra que falta o está en mal estado, proceda a su reparación, pues debido a su exposición a la intemperie, esta se cristaliza y deja de cumplir con sus funciones de sellamiento.</p>	
<b>PUERTA REJA DE CIERRE METALICA</b>	PUERTA REJA DE CIERRE METALICA, MARCO Y GUIAS EN LAMINA COLD ROLLED CALIBRE16		<p>Cada mes</p> <p>S/N</p> <p>Anual</p>	Mantenimiento y eliminación de impurezas generadas a causa del uso	<p>Para su limpieza, no usar esponjillas, ni cepillos de alambre que las pueda rayar.</p> <p>Revisar que la cortina suba suavemente por las guías, si se observa dificultad,, engrasar las guías evitando formar grumos.</p> <p>Revisar que los elementos que conforman la cortina estén bien soldados, no torcidos. Si se observa que se están desprendiendo, ponerse en contacto con el proveedor para evitar un daño en cadena.</p> <p>Cambiar eslabones de la reja cada vez que se tuarsamn o se partan.</p> <p>Tensionar el resorte principal una vez en el año.</p>