

Introducción

Los sistemas de recubrimiento para techos aplicados sobre fluidos Neogard están diseñados para ser de larga duración y brindar un servicio óptimo por muchos años. Las buenas prácticas de mantenimiento general y el mantenimiento preventivo garantizarán que el sistema de recubrimiento continúe funcionando de la manera prevista. Neogard recomienda firmemente retener al aplicador del sistema de recubrimiento original para las inspecciones, las reparaciones y la limpieza a fin de simplificar los problemas de garantía que surjan de las alteraciones o reparaciones.

Conozca su sistema de techos

Familiarícese con el tipo de sistema de recubrimiento para techos que esté instalado en sus instalaciones. Los recubrimientos acrílicos, de silicona y de uretano satisfacen distintas demandas y requieren productos diferentes para las reparaciones menores. Arme un archivo del sistema de recubrimiento para techos que incluya una copia firmada del documento de la garantía, los datos del producto, una copia de los informes de inspección anteriores y la información de contacto del aplicador del recubrimiento para techos original y Neogard.

Algunas causas comunes de daños en los sistemas de recubrimiento para techos son las siguientes:

- Mantenimiento y reparación del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), u otro tipo de circulación en el techo.
- Pájaros, otros animales, ramas de árboles, hojas y otros residuos.
- Fallas en el drenaje.
- Aceite, grasa o liberación de químicos de los conductos de ventilación.
- Movimiento excesivo del edificio.
- Daños causados por tormentas, vientos fuertes o granizo.
- Daños causados por la extracción de nieve o hielo.
- Daños provenientes del vandalismo, en particular, objetos arrojados hacia el techo.

Mantenimiento general

Las zonas desprotegidas del sistema de recubrimiento para techos son más susceptibles al daño que ocasiona el tránsito peatonal recurrente. Debe tenerse mucho cuidado para no dañar el sistema. Debe tenerse mucha precaución al caminar por el sistema para techos durante la temporada de temperaturas heladas, ya que las acumulaciones de hielo o escarchas no se ven fácilmente en las superficies de colores claros.

Es importante tener cuidado con las herramientas y el equipo para no perforar el sistema cuando los trabajadores están en el techo para reparar los equipos que están instalados en el techo (unidades de HVAC, antenas, etc.). Cuando se reparan las unidades, hay que tener cuidado al colocar puertas metálicas, tapas, bandejas u objetos afilados en la superficie del sistema. Evite dañar el sistema de recubrimiento al instalar madera contrachapada sobre el sistema antes de mover las unidades de la azotea o levantar equipos, tales como escaleras o andamios.

Eliminar todos los residuos (tales como ramas de árboles, vidrios, pernos, tornillos, clavos, virutas de metal, etc.), y cualquier otro material que ocasione perforaciones o cortes en el sistema.

Proporcione un drenaje adecuado. Mantenga la superficie del techo libre de hojas, ramas, papel y tierra acumulada en zonas de drenaje para evitar que se bloqueen los desagües. Las pantallas y filtros deben estar en su lugar en los sumideros, imbornales y drenajes. El condensado de las unidades de HVAC debe canalizarse hacia los drenajes. La acumulación de agua en la superficie del sistema aumentará la probabilidad de que la humedad penetre en la estructura en caso de perforaciones o cortes en el sistema.

No exponga el sistema de recubrimiento a productos o químicos dañinos. Estos incluyen:

- Líquidos que contienen productos con petróleo.
- Disolventes.
- Grasa usada para lubricar unidades instaladas en la superficie del techo.
- Aceites (nuevos o viejos) usados para unidades de aire acondicionado o compresoras.
- Residuos de cocina o grasas de origen animal.
- Químicos

Nota: La instalación de bandejas de captura y el drenaje adecuado de estas bandejas de captura pueden usarse para proteger el sistema. La exposición prolongada a estos materiales puede ocasionar que se hinchen los materiales y la

posible degradación del sistema de recubrimiento para techos. Elimine todos los derrames del material que puedan dañar el sistema (materiales basados en disolventes, pinturas basadas en aceite, etc.).

No dañe el sistema cuando sea necesario extraer nieve o hielo. Use palas de plástico y preste atención, particularmente, cuando trabaje cerca de los bordes u otras zonas donde pueda dañarse el tapajuntas. No deben usarse sopladores ni palas para nieve con bordes afilados.

Mantenimiento preventivo

Los procedimientos de mantenimiento preventivo deben incluir inspecciones físicas y una limpieza periódica.

Inspecciones físicas

El propietario del edificio debe establecer un programa de inspección para techos. Las inspecciones deben estar en manos de personal calificado (idealmente, el aplicador del recubrimiento original), preferiblemente durante el otoño y la primavera. Las inspecciones deben incluir:

- Debe examinarse el sistema de recubrimiento para la correcta adhesión al sustrato, las fallas cohesivas o adhesivas y los daños físicos.
- Deben examinarse los drenajes o imbornales para garantizar que sean operativos y que las pantallas y los filtros estén en su lugar.
- Deben examinarse las zonas donde haya un cambio de plano para determinar si hubo algún movimiento excesivo que haya resquebrajado o dividido el recubrimiento del techo, o que haya hecho que la lámina del tapajuntas de caucho haya perdido sus propiedades adhesivas.
- Debe examinarse la superficie de recubrimiento para techos para determinar si hay agujeros, cortes o roturas.
- Zonas susceptibles a daños de tráfico por abrasión u otro daño físico.
- Cuando corresponda, debe examinarse la parte inferior de la estructura para detectar posibles fugas.
- Identificación y eliminación de todos los materiales extraños, tales como, ramas de árboles, hojas, equipos abandonados, partes u otros residuos.

Además de las inspecciones programadas de forma semestral, las inspecciones para techos deben llevarse a cabo en cualquiera de las siguientes condiciones:

- Exposición del techo a condiciones climáticas severas, tales como vientos fuertes, granizo o precipitaciones pesadas.
- Después de reparar o reemplazar el equipo instalado en la superficie del techo, y en cualquier otro momento en que el techo quede expuesto a actividades de otras transacciones donde puedan ocurrir daños.
- El techo está expuesto al vandalismo

Limpieza periódica

Los procedimientos de limpieza inadecuados pueden dañar el sistema de recubrimiento para techos. Si es posible, el aplicador del recubrimiento para techos original debe realizar la limpieza. La limpieza está diseñada para eliminar residuos, tierra común, hongos, algas e identificar las deficiencias o daños en el sistema de recubrimiento para techos. Neogard recomienda el siguiente procedimiento:

- Eliminar todas las partes o equipos abandonados, tornillos o residuos grandes.
- Eche agua y el limpiador biodegradable Neogard 8500 (BDC) con la manguera. Diluya el concentrado de BDC con 10 partes de agua por 1 parte del limpiador.
- Aplique la solución de limpieza diluida al sustrato a un ritmo de 150 a 200 pies cuadrados por galón. Deje que la solución se estabilice durante 15 minutos. No debe permitirse que se seque la solución. Las zonas con tierra acumulada pueden requerir una solución adicional, así como fregar con una escoba de cerdas suaves para quitar la tierra.
- Antes de que se seque la solución, enjuague la superficie con agua limpia hasta que la solución de limpieza se haya eliminado por completo.

Alteraciones del techo y reparaciones del recubrimiento para techos

Reparaciones del recubrimiento para techos de emergencia

Esta sección se incluye únicamente para reparaciones de recubrimientos para techos de emergencia. El personal de mantenimiento del propietario puede realizar reparaciones menores; sin embargo, se recomienda comunicarse con el

aplicador del sistema de recubrimiento de cubiertas original para que realice las reparaciones permanentes, a fin de proteger la integridad del sistema.

Para realizar una reparación de emergencia, elimine cuidadosamente el recubrimiento de la zona dañada detrás del material bien adherido, y limpie profundamente el sustrato expuesto y el recubrimiento que se encuentra en las zonas circundantes con un paño limpio humedecido con un disolvente aromático. Deje que el disolvente se evapore.

Utilice una parte de sellante de poliuretano (para recubrimientos de uretano o de acrílico para techos) o de silicona (para recubrimientos de silicona para techos) para rellenar los desgarros o perforaciones. No use asfalto recubrimientos aluminizados, asfalto ni productos modificados de alquitrán.

Una vez finalizadas las reparaciones de emergencia, infórmeles al aplicador del sistema de recubrimiento para techos o al Departamento de Garantía de Neogard de inmediato.

Para reconocer la garantía, todas las reparaciones de emergencia deben ser inspeccionadas o reprocesadas por el aplicador de recubrimiento para techos que forma parte de la Garantía de Neogard. En caso de que el aplicador del registro no esté disponible, comuníquese con Neogard para que le envíe un aplicador para techos alternativo que esté autorizado por Neogard.

Alteraciones del techo

Para asegurarse de que continúe la Garantía, todas las modificaciones o alteraciones del sistema para techos (adición de unidades, tubos, antenas parabólicas, etc.) deben comunicarse a Neogard antes de proceder.

Los detalles de las alteraciones o modificaciones propuestas deben ser revisados por Neogard para determinar el cumplimiento con las especificaciones del sistema de recubrimiento para techos Neogard.

Coordine la instalación con el aplicador del sistema de recubrimiento para techos original para que la modificación o alteración cumpla con las especificaciones y detalles del sistema de recubrimiento para techos Neogard.

Emitido por: Hempel (USA) – Manual de mantenimiento preventivo de sistemas de recubrimiento para techos aplicados mediante fluidos

El presente documento está destinado para uso profesional y proporciona asesoría genérica únicamente relacionada con el tema aquí mencionado. No está destinado a ser utilizado como una guía completa. El comprador/instalador deberá leer siempre las Fichas Técnicas del Producto ("FTP"), las Fichas de Datos de Seguridad y la Guía de Especificación correspondientes a los productos/sistemas aplicables. En caso de duda, póngase en contacto con su representante local de Neogard para obtener más asesoría. En la medida en que sea relevante, la exención de responsabilidad establecida en la correspondiente FTP o Guía Especificación aplica al presente documento. PreventiveMaintenanceRoofing-ESP 09012021.docx

Neogard[®], parte de Hempel
2728 Empire Central - Dallas, Texas 75235 - Teléfono (214) 353-1600 - Fax (214) 357-7532 - www.neogard.com