


DEPARTAMENTO DE INGENIERIA
SERVICIOS



MANTENIMIENTO EN CONDOMINIOS

Puntos de contactos:

 Telf: (0212) 762-3816 / 762-3889

 www.grupotaras.com


 Av. Francisco Solano, Edif. Pasaje
Concordia, Piso 10 Caracas, Venezuela.

 @grupotaras

Horario: 8:00am a 4:00pm.

CONTACTO:

d.supervision@grupotaras.com 

+58 424-2804300 



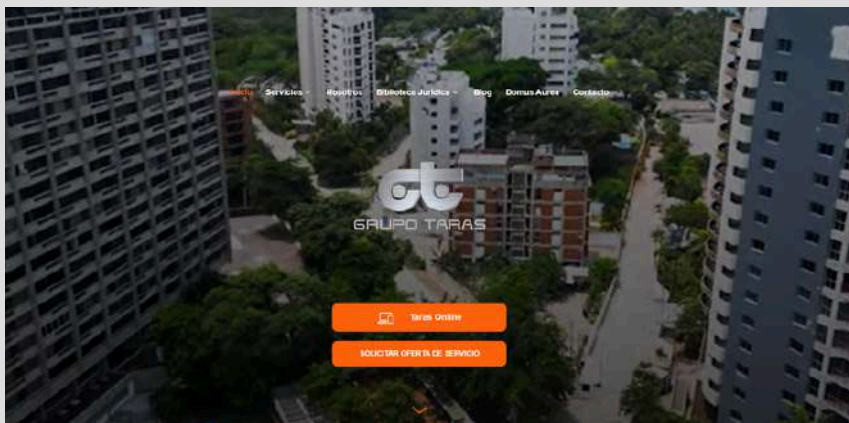
GUÍA INSTRUCTIVA

DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA

La realización de esta guía instructiva de mantenimiento para los edificios obedece a la necesidad por parte de las Juntas de Condominio, para la conservación del buen estado de su propiedad.

Nosotros como administradores de acuerdo con el **artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal** debemos:

- Cuidar y vigilar las cosas comunes.
- Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de las cosas comunes.
- Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios.



Rossiell Palencia

Brindamos la orientación necesaria para la conservación y revalorización de sus bienes inmuebles.



Contenido

01

Limpieza

Áreas comunes
Cuartos de servicios

02

Tuberías

Mantenimiento de
Aguas servidas y
pluviales

03

Impermeabilización

Mantenimiento
preventivo y correctivo

04

Sistema Contraincendios

Mantenimiento de
detección, alarma y extinción

05

Pinturas

Consideraciones
generales y señalización

06

Control de Plagas

Frecuencia de
fumigación



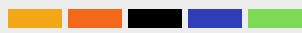
Limpieza

Áreas Comunes



La limpieza en condominios se trata de una actividad multifactorial, se recomienda aplicar limpieza en las áreas comunes con la frecuencia descrita a continuación:

UBICACIÓN DE ÁREA COMÚN	PERIODO
Fachada	Cada 5 años
Azotea	Semanal
Escaleras y pasillos	Semanal
Pasillos de circulación	Interdiario
Hall de ingreso o lobby	Diario
Sala de maquinas de ascensores y bombas	Mensual
Cabina de ascensores	Diario
Banco de medidores de electricidad y gas	Mensual
Cuarto de aseo	Diario
Sótanos y estacionamientos	Semanal
Caseta de vigilancia	Interdiario
Áreas sociales y salón de fiesta	2 veces por semana
Jardines	Semanal
Canchas deportivas	2 veces por mes
Tanques de agua	Bianual
Piscina	Diario



Limpieza de tuberías

Aguas servidas y pluviales



La Norma Sanitaria de la **Gaceta Oficial N° 4.044**, establece las Disposiciones Generales Sobre los Sistemas de Abastecimiento de Agua y la Disposición de Aguas Servidas y de Lluvia de las Edificaciones, para la limpieza a través de las bocas de visita dispuestas con tapones roscados removibles.

01

Frecuencia del mantenimiento

El mantenimiento de las bocas para limpieza y visita requeridas en los sistemas de aguas servidas de las edificaciones deberá realizarse anualmente.



02

Disposición de bocas de limpieza

Los tapones de las bocas para la limpieza deberán mantenerse accesibles y operables. Cuando se desee ocultarlos, deberán ubicarse en tanquillas, nichos o depresiones, provistos de tapas metálicas adecuadas, se alojarán en tanquillas de dimensiones tales que permita la remoción del tapón y la efectiva limpieza del sistema.



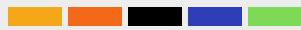
03

Puntos de limpieza

Se realizará limpieza en los sitios indicados a continuación:

- Al comienzo de cada ramal de desagüe de la edificación.
- En ramales de desagüe de diámetro igual o menor de 10 centímetros. (4").
- Al pie de cada bajante.
- En la parte inferior de los sifones de las piezas sanitarias
- Cada dos cambios de dirección en la cloaca de la edificación





Mantenimiento preventivo: Impermeabilización



La Norma COVENIN 3400: 1998 establece los criterios y requisitos mínimos para el proyecto, la inspección, la ejecución y el mantenimiento de las impermeabilizaciones.

01

Evaluación de superficies

Considerar el estado y la correcta disposición de los elementos que componen la impermeabilización, tales como:

- Condiciones y uso de la superficie
- Tuberías de drenaje e instalaciones
- Jardineras, caminerías y terrazas
- Pendientes de inclinación de losas mínimas de 2 y 3%
- Mediacañas, rebosaderos, bordes, transición en vértices
- Juntas de dilatación y retracción



02

Duración mínima

Debe ser mayor a 5 años. Mientras que, se evitará el vertido de productos químicos agresivos, tales como aceites o disolventes. Y, las superficies no transitables no deberán ser usadas como depósitos de materiales.



03

Limpieza de superficies

La limpieza deberá realizarse periódicamente para mantener las superficies y sus respectivos drenajes libres de obstáculos y en buenas condiciones para lograr un adecuado escurrimiento de las aguas de lluvia.





Mantenimiento correctivo: Impermeabilización



El programa de mantenimiento correctivo comprende actividades periódicas de repintado, mantenimiento de mampostería y reparación de detalles menores en impermeabilización.

01

Aplicación de pintura

Anualmente o cuando se note el desprendimiento de la pintura protectora de la impermeabilización.



02

Mantenimiento de paredes y la instalación eléctrica

Se conservarán con la impermeabilización los aleros, antepechos y paredes con friso hidrófugos. Igualmente, se procederá con componentes para la intemperie en la instalación eléctrica.



03

Reparación de los detalles

Solapes defectuosos por el levantamiento de las membranas asfálticas y desprendimiento en los remates en ángulos por deterioro del producto impermeabilizante.



04

Impermeabilización caducada

- Filtraciones en las superficies o en los sumideros, por la oxidación de materiales metálicos.
- Presencia de piel de cocodrilo y resquebrajaduras
- Decoloración del material asfáltico, golpes o fallas
- Hinchamiento en la impermeabilización, debido al vapor de agua



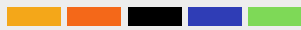


Mantenimiento correctivo: Impermeabilización



Se suministra una guía de los principales problemas que un inspector puede encontrar en una impermeabilización, sus consecuencias y sus soluciones.

PROBLEMA	CONSECUENCIA	SOLUCIÓN
Ampollamiento (Burbujas)	Deterioro de la superficie a largo plazo	En caso de afectar la fibra, parchear la superficie deteriorada
Cuarteado (Piel de cocodrilo)	Pérdida de la impermeabilidad a mediano plazo	Tratamiento con asfalto plástico modificado y recubrimiento en pintura impermeabilizante
Abombamiento	Humedad en la parte inferior de la losa	Colocar exhaladores cada 50 mts ² en el área afectada
Poros	De no alcanzar la fibra de refuerzo y dejarla expuesta, no causa mayores problemas	Colocar parches o aplicar asfalto plástico modificado y recubrimiento en pintura impermeabilizante
Desplazamiento de solapes	Filtraciones a corto plazo	Parcheo a lo largo del solape
Despegue de bordes y remates	Filtraciones	Cortar el exceso, flamear y acordonar con asfalto plástico modificado.
Fractura en los solapes	Filtraciones a corto plazo	Parcheo a lo largo de la fractura
Perforación por impacto	Filtraciones	Parcheo en la zona afectada
Perforación en jardineras	Filtraciones a largo plazo	Retirar y reimpermeabilizar



Mantenimiento

DetECCIÓN y extinción contra incendios



La Norma COVENIN 823-2016, contempla los requisitos mínimos que deben cumplir las edificaciones construidas según el tipo de ocupación, en cuanto a los sistemas de prevención y protección contra incendios, según el tipo de ocupación y riesgo que presentan.

MANTENIMIENTO DEL SISTEMA (FRECUENCIA)	PERIODO
Recarga de extintores de polvo químico seco ABC	Anual
Recarga de extintores CO2	Cada 5 años
Limpieza interior de tanque de agua	Cada 2 años
Prueba del tablero central de incendios	Anual
Inspección de detectores contra incendios iónicos y térmicos	Trimestral
Verificación del estado de las estaciones manuales	Trimestral
Comprobación del estado de las lámparas de emergencia y sus baterías	Semestral
Inspección de las conexiones, válvulas y accesorios de mangueras	Trimestral
Inspección de las bombas contra incendios y sus componentes	Mensual



Mantenimiento Detección y extinción contra incendios



La Norma COVENIN 823-2016 establece que, para todo tipo de ocupación deben instalarse sistemas de prevención y protección contra incendios, de acuerdo a la naturaleza del riesgo existente y del tipo de ocupación según lo especificado en la tabla correspondiente.

ELEMENTOS PREVISTOS SEGUN EL TIPO DE OCUPACION

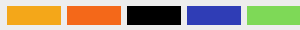
Las edificaciones residenciales menores a 4 niveles deberán tener sistemas de detección, alarma y extinción de incendios sólo en cuartos de servicio, tales como:

- sala de máquina de ascensores,
- cuarto de bombas,
- cuarto de basura,
- cuarto de electricidad,
- sala de fiesta,
- depósitos
- área de maleteros.

En caso de estacionamiento de vehículos techados con áreas mayores a 500 m² tendrán sistema de bombeo para mangueras contra incendios.

Aquellas edificaciones con alturas mayores a 5 niveles, deberán contar en cada nivel de piso, con alarmas, estación manual y extintores contra incendios. Por su parte, edificios de uso comercial o de oficina con áreas mayores a los 300 m² y alturas mayores a los 7 niveles respectivamente, tendrán sistema de bombeo para mangueras contra incendios y rociadores.





Mantenimiento Pinturas



La pintura interior debe tener un mantenimiento cada 3 o 4 años, si su estado es óptimo. Mientras que, la pintura exterior se sugiere hacerse cada 5 años considerando previamente corregir cualquier imperfección como desprendimientos, marcas y manchas.

01

Beneficios del mantenimiento

- Protección estructural
- Estética y presentación
- Prevención de corrosión
- Resistencia a la intemperie
- Ahorro a largo plazo
- Valor de la propiedad



02

Consideraciones

La periodicidad del mantenimiento de la pintura en edificios depende de varios factores, como el tipo de pintura, la ubicación del edificio y las condiciones climáticas. Recomendamos evaluar el estado de la pintura al menos una vez al año. Esto permite identificar cualquier desgaste o daño temprano.



03

Señalizaciones

- La Norma COVENIN 187:2003 determina las características de las Señales de Seguridad en edificaciones, para orientar y prevenir accidentes, a través de colores, formas, símbolos y dimensiones.
- La Norma COVENIN 810:2020 establece las características de los medios de escape en edificaciones y la demarcación de áreas de estacionamiento con pintura de tráfico.





Frecuencia de control

Plagas más comunes



Cuando se trata de medidas preventivas, se aconseja fumigar cada 6 meses para evitar la proliferación de plagas. No obstante, la frecuencia de fumigación siempre estará determinada por los factores de riesgo que contribuyan a la presencia de plagas.

TIPOS	ESPECIMEN	TRATAMIENTO	FRECUENCIA
Plagas de interiores	Cucarachas, hormigas, etc.	Desinsectación (rastreros y masticadores)	Cada 3-6 meses
	Mosquitos, zancudos, avispa, etc.	Desinsectación (voladores) / trampas	Cada 3-6 meses
	Termitas, polillas, etc.	Desinsectación (isópteros)	Cada 6 meses
	Ratas y ratones	Desratización con trampas y/o cebos rodenticidas	Cada 3-6 meses



OFERTA DE SERVICIO

SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO EN ÁREAS COMUNES

- ✓ Suministro de productos de limpieza.
- ✓ Lavado de estacionamientos y fachadas.
- ✓ Lavado de ducto y cuartos de basuras.
- ✓ Limpieza de Tanques de agua.
- ✓ Impermeabilización.
- ✓ Pintura interior y exterior.
- ✓ Fumigación.
- ✓ Servicios generales.



Puntos De Contacto

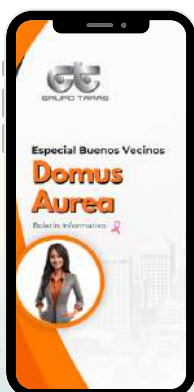
Telf: (0212) 762-3816 / 762-3889

www.grupotaras.com

Av. Francisco Solano, Edif. Pasaje
Concordia, Piso 10 Caracas, Venezuela.

[@grupotaras](https://www.instagram.com/grupotaras)

Horario: 8:00am a 4:00pm.



DESCARGUE
Domus Aurea

WWW.GRUPOTARAS.COM



¡SOLICITE COTIZACIÓN!

d.supervision2@grupotaras.com

+58 424-2804300