

El mantenimiento ayuda a mejorar la habitabilidad

Redacción Construir (I)

El mantenimiento adecuado y constante de las estructuras resulta imprescindible por varias razones.

Los edificios funcionan de manera menos efectiva con el tiempo debido a causas naturales como el clima, el uso diario de los ocupantes, la obsolescencia mecánica y más.

Si estos problemas no se solucionan, la experiencia de los usuarios puede ser desagradable, se pueden crear entornos peligrosos e insalubres e incluso incurrir en costos más elevados y repentinos que el costo usual de mantenimiento.

Para el arquitecto Mauro Cepeda, especialista en Tecnología Sustentable de las edificaciones, la clave está en que desde la concepción del proyecto se consideren materiales certificados, de buena calidad, y procesos constructivos eficientes, así se evitarán mantenimientos a corto plazo.

En el país aún no se considera una cultura de mantenimiento de edificios, por lo que también es importante que se trabaje en regular, para que todas las obras y proyectos incluyan un plan de gestión y mantenimiento. En la actualidad, no hay obligación por parte de la constructora de entregar o diseñar lineamientos en cuanto a esta área.

El alcance del mantenimiento del edificio abarca desde los detalles más pequeños, como la limpieza de ventanas, hasta las funciones más esenciales, como las conexiones eléctricas

La selección de materiales de calidad y el diseño eficiente del proyecto evitarán problemas a futuro

caso de agua potable.

Esta actividad se debe separar en dos campos, explica Benjamín Rodríguez, especialista en administración y mantenimiento de edificios. El primer campo es el mantenimiento diario, que incluye: mantenimiento de emergencia, limpieza de áreas comunes, recolección de basura y cuidado diario de plantas.

El otro campo es el mantenimiento preventivo programado, que tiene que ver con equipos de gimnasio, sistemas de ventilación, Calderos o bombas de agua, generadores, ascensores, equipos de piscina, y áreas húmedas. En este caso se debe llevar una bitácora de mantenimiento, donde se establece la periodicidad de cada proceso en cada caso y el debido respaldo de que se ha ejecutado por el proveedor y todas las observaciones.

El mantenimiento diario y el preventivo programado son esenciales para la plusvalía de un edificio y para cada uno de los inmuebles que lo conforman, según Rodríguez, pues si se hacen correctamente, no se tendrá que entrar en gastos extras y que no están dentro del

presupuesto anual. Asimismo, el que se sigan estos mantenimientos de forma ordenada genera una excelente imagen del edificio.

Para el arquitecto Paúl Salto, una de las principales razones para dar mantenimiento es generar confianza y seguridad

a los habitantes. De igual manera, generar ahorro y mejorar el rendimiento del edificio. Señala que en el medio falta fortalecer a este sector, ya que hay algunos aspectos que no se toman en cuenta en el proceso. Es importante que además del mantenimiento de tube-

ría, instalaciones eléctricas, jardinería y limpieza se tomen en cuenta otros elementos, como la prevención y el control de plagas. Asimismo, la limpieza mecánica de garajes, cuartos de basura, alfombras y techos de las bodegas de los copropietarios.

También es importante revisar los sistemas de climatización, de control de incendios, sistemas de apertura como lectores de tarjetas o cámaras y finalmente la revisión periódica de cubiertas. Esta última es vital, pues se evitarán filtraciones y posteriores daños.



• El mantenimiento debe ser programado y ejecutado por personas o empresas técnicas en el área.



• La corrección de pequeños detalles es clave.



• La limpieza es parte del proceso; debe ser diaria.



• Revisar conexiones de agua y luz entra en este plan.

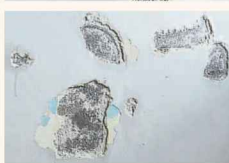
HÁGALO USTED MISMO

Los problemas de la humedad deben ser corregidos de raíz

• 1. Retire los restos de pintura y suciedad con una espátula para igualar la superficie antes de trabajar.



• 3. Deje secar durante cuatro horas antes de continuar el proceso. Ventile el lugar.



• 5. Deje secar 24 horas y luego lije el área para emparejar y alisar. Obtendrá un mejor acabado.



La humedad genera problemas de salitre, hongos o que la pintura se afecte, generando manchas y huecos en la pared. Antes de la reparación hay que verificar en donde se genera la filtración de agua y solucionar.

ARCHIVO/EL COMERCIO



• 2. Aplique con una brocha un producto fijador, es vital para sellar los poros y mejorar la adherencia.



• 4. Coloque un empaque para igualar la superficie. Ayudará a mejorar la permeabilidad.



• 6. Aplique dos manos de pintura resistente a la humedad, esperando entre capa y capa tres horas.

LA ESPECIALISTA



Teresa Chicalza
Docente de Diseño de interiores de la UDLA

Importancia de mantener y administrar los edificios

Este tipo de administración tiene sus competencias establecidas en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal del Ecuador, donde se le otorgan competencias en las áreas administrativa, contable y de mantenimiento.

Lo administrativo comprende la preparación del reglamento interno del condominio, celebración de contratos laborales, gestión de adquisiciones, contratación de pólizas de seguros, entre otros. La contabilidad que está en su alcance incluye principalmente el registro de ingresos, gastos, elaboración de reportes y pago de obligaciones. Para garantizar la calidad de estos procesos se puede trabajar con certificaciones ISO o similares.

En cuanto al mantenimiento, la conservación del inmueble y la reparación de daños son su obligación.

Para esto, una estrategia preventiva puede mejorar considerablemente el tiempo de respuesta y evitar daños costosos a largo plazo. Si bien en la actualidad el mercado se direcciona a prevenir, se limita a sistemas especializados como ascensores, aire acondicionado, etc.

A futuro se prevé un alcance mayor y mejor del mantenimiento preventivo con ayuda de la metodología de trabajo BIM (Building Information Modeling) que, aplicada desde la fase de planificación, construcción, hasta su uso posterior, permite un manejo detallado de la información sobre materiales y sus características.

Se puede determinar el tiempo de restitución de materiales en base a la vida útil. Así se puede planificar el mantenimiento evitando sorpresas en el presupuesto por daños mayores.

Redacción Construir (II)

Como parte del impulso del sector de la construcción se prepara la primera feria online de vivienda, entre la empresa privada y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La industria de la construcción inmobiliaria es una de las más importantes en Ecuador. Representa el 10% del PIB y genera cerca de 500 000 empleos directos. Su operatividad y retorno a la normalidad se vuelve necesaria y por ello se generó esta iniciativa. Además, es un replantamiento de

La primera feria en línea de vivienda se alista

El evento se realizará a través de una plataforma virtual con registro gratuito

las formas de adquirir vivienda propia en medio de la pandemia por la covid-19.

Según el comunicado de la plataforma, la feria se realizará del viernes 12 al domingo 21 de junio. Las personas pueden

registrarse de forma gratuita en www.feriaviendaonline.com y acceder a los pabellones de distintos sectores de la ciudad. Hay una oferta completa de casas, departamentos, terrenos, oficinas y locales comerciales. Además, beneficios

exclusivos de la feria y asesoría permanente. La idea es contar con una amplia gama de oferta inmobiliaria con precios más asequibles.

Otra parte de la actividad son las charlas y conferencias de especialistas, contenido al que también pueden acceder las personas que se registren.

Se espera que con la iniciativa se continúe reactivando el sector que fue uno de los primeros en reiniciar las actividades con los planes pilotos. Asimismo, establecer un punto de partida para innovar en la forma de adquirir viviendas sin necesidad de salir de la casa evitando aglomeraciones.



• La feria en línea tendrá una oferta de casas, departamentos y locales comerciales.