

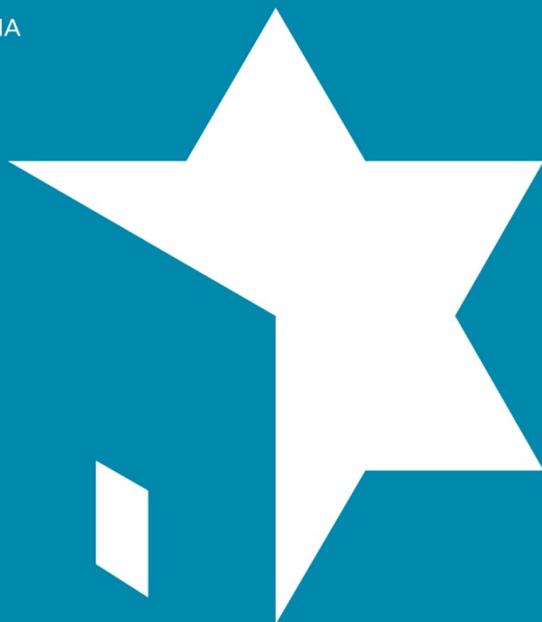


guía de mantenimiento  tu edificio en forma



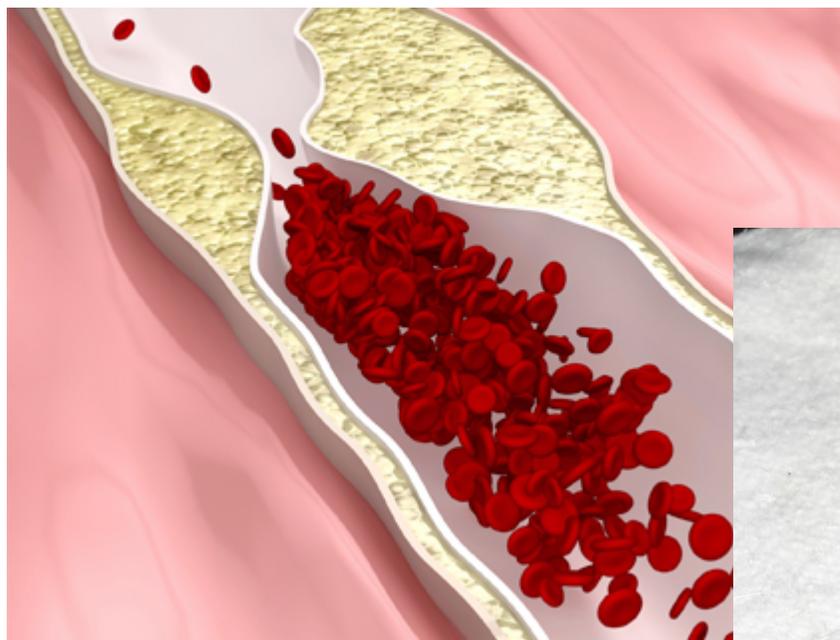
SEMANA CALIDAD EN EDIFICACIÓN

REGIÓN
DE MURCIA
2015



Tu edificio en forma

¿Por qué?



RAZONES DE CONFORT Y SEGURIDAD



Falta de confort ahora... Falta de seguridad en el futuro

RAZONES ECONÓMICAS



Falta de observación



Soluciones sencillas para el ahorro

OTRAS RAZONES



Accesibilidad = Confort



Eficiencia energética = Ahorro económico

Entonces... ¿Por qué mantener tu edificio en forma?

- Porque prolongamos su vida útil
- Porque mejoramos su confort
- Porque contribuimos a la conservación del medio ambiente
- Porque podemos ahorrar dinero

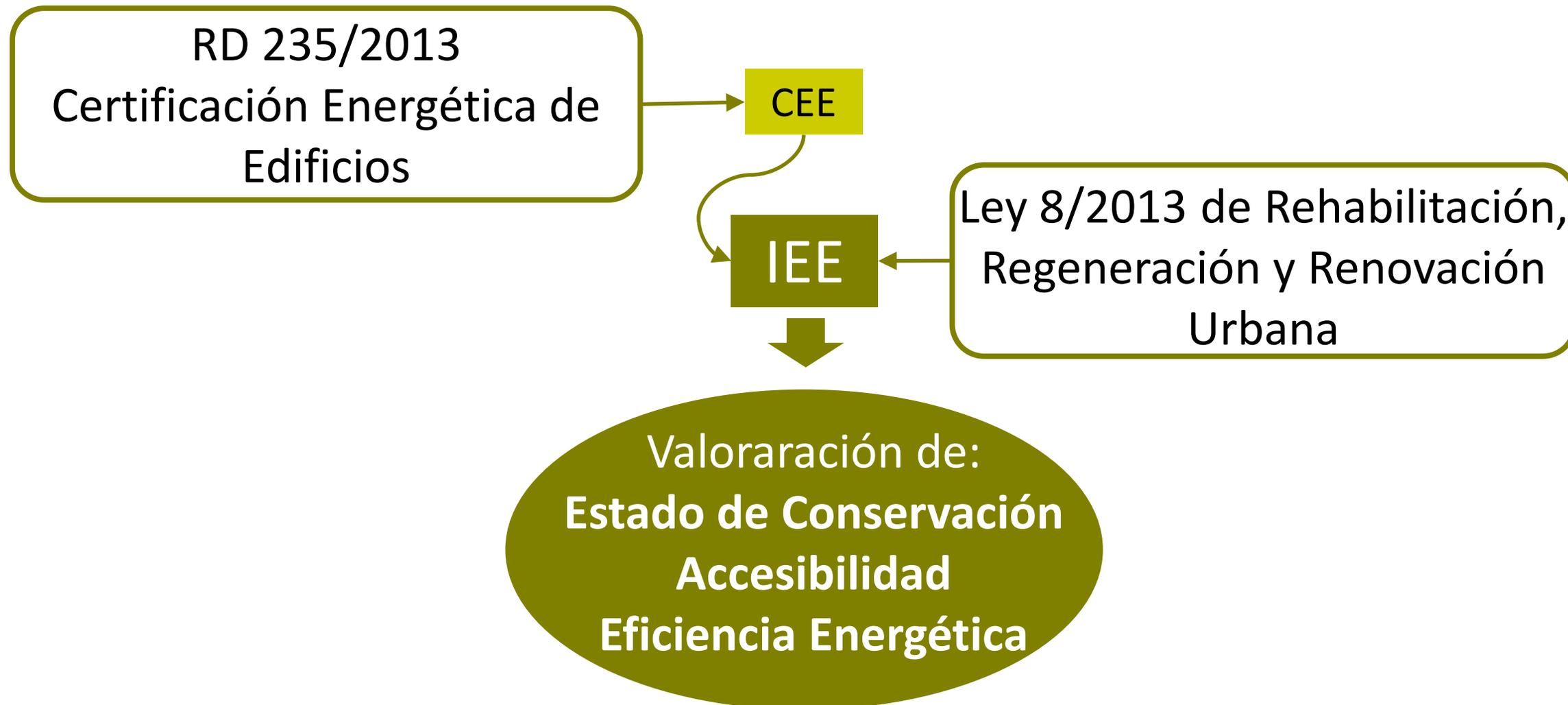
y de paso...

- Cumplimos con la legislación vigente

RAZONES LEGALES



RAZONES LEGALES



OBJETIVOS



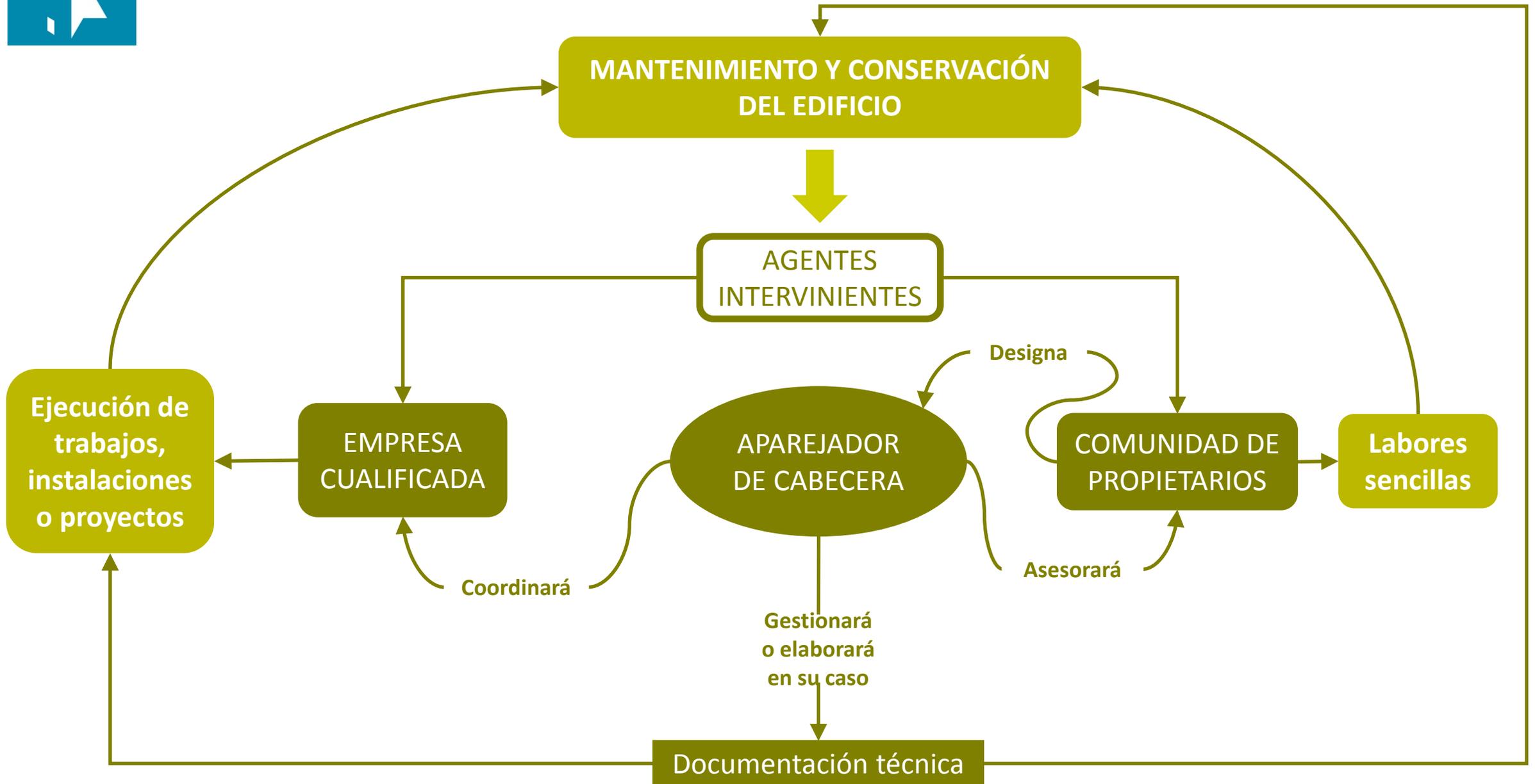
Concienciar sobre la
necesidad de mantenimiento

Informar sobre inspecciones
obligatorias y recomendables

Dar a conocer al profesional
adecuado para su gestión



**APAREJADOR DE
CABECERA**



VENTAJAS DE CONTAR CON UN APAREJADOR DE CABECERA

- Ofrece un **asesoramiento técnico-económico** especializado
- Posee un **conocimiento práctico de la legislación**
- **Conoce** como ningún otro **el sector de la edificación**
- Tiene una mayor **capacidad de gestión** de obras de edificación
- Posee las **atribuciones exigidas** para la prestación de servicios profesionales

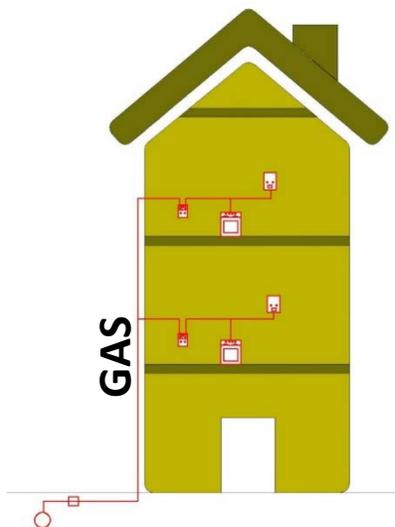
FICHAS DE MANTENIMIENTO

ENVOLVENTE DEL EDIFICIO

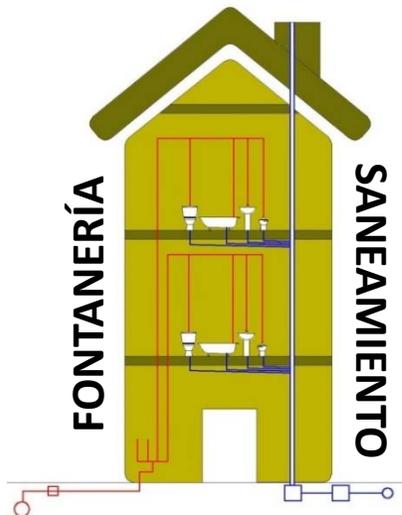


FICHAS DE MANTENIMIENTO

INSTALACIONES



GAS



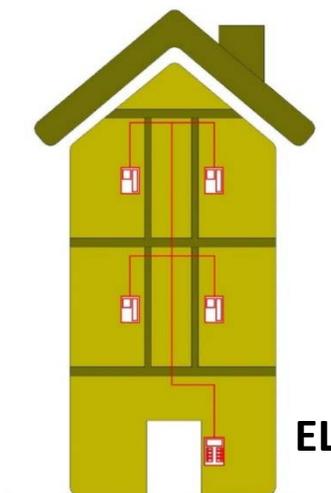
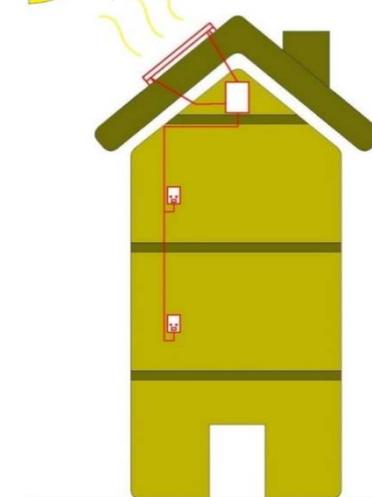
FONTANERÍA

SANEAMIENTO

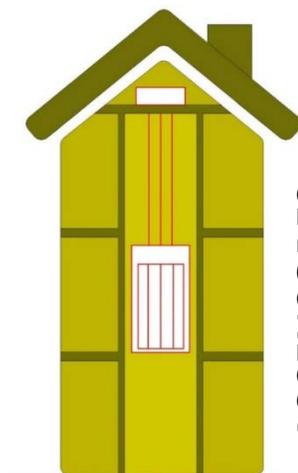


EXTRACCIÓN DE HUMOS

ENERGÍA SOLAR TÉRMICA



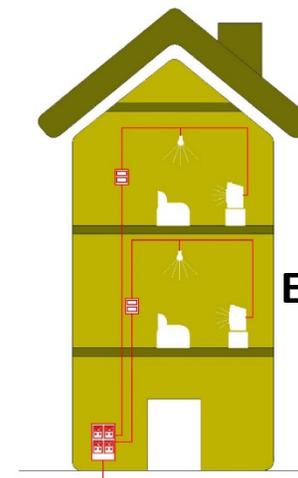
PORTERO ELECTRÓNICO



ASCENSORES



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS



ELECTRICIDAD

(2) Inspecciones y Actuaciones Obligatorias

Guía de mantenimiento para comunidades de propietarios 

5.2.1. CUBIERTAS






DEFINICIÓN **1**

Son cerramientos horizontales o medianamente inclinados, que protegen al edificio de inclemencias meteorológicas y, especialmente, de la lluvia, reconduciendo ésta última hasta la calle o alcantarillado a través de **elementos de desagüe**.

Las cubiertas presentan, además, otros **puntos singulares**: Chimeneas, respiraderos, lucernarios, claraboyas, antepechos, barandillas y juntas de dilatación entre otros.

19

(1) Definición

Guía de mantenimiento para comunidades de propietarios 

INSPECCIONES Y ACTUACIONES OBLIGATORIAS

2

ELEMENTO	INSPECCIÓN/ACTUACIÓN	¿QUIÉN?	PERIODO
General	Inspección visual.	Aparejador de Cabecera	Informe de Evaluación del Edificio ¹

INSPECCIONES Y ACTUACIONES RECOMENDADAS

3

ELEMENTO	INSPECCIÓN/ACTUACIÓN	¿QUIÉN?	PERIODO
General	Inspección visual.	Aparejador de Cabecera	Toma de contacto con el edificio
Elementos de desagüe	Limpieza.	Usuario	Anual
	Comprobación del correcto funcionamiento.	Aparejador de cabecera	Anual
Cobertura o revestimiento	Comprobación del estado de conservación.	Aparejador de cabecera	Bianual
	Recolocación, en su caso, de la grava en azoteas.	Usuario	Bianual
	Comprobación del estado de conservación de la cobertura: tejas, pavimento y/o impermeabilización.	Aparejador de cabecera	Bianual
	Comprobación del estado de conservación de los encuentros de la cobertura con antepechos, cerramientos o chimeneas.	Aparejador de cabecera	Bianual

¹ Los edificios residenciales con más de 10 años, los que se usen como edificios públicos y los que determine la normativa.

20

(3) Inspecciones y Actuaciones Recomendadas

Guía de mantenimiento para comunidades de propietarios 

ELEMENTO	INSPECCIÓN/ACTUACIÓN	¿QUIÉN?	PERIODO
Puntos singulares	Comprobación del estado de conservación de chimeneas, antepechos y barandillas y seguridad de las mismas.	Aparejador de cabecera	Bianual
	Comprobación del estado de conservación de la claraboya o lucernario, del dispositivo de apertura en su caso, de la membrana impermeabilizante y de los elementos de sujeción.	Aparejador de cabecera	Bianual
	Comprobación del estado de conservación de los sellados de las juntas en azoteas.	Aparejador de cabecera	Bianual
	Renovación del material de sellado de las juntas de dilatación	Profesional cualificado	Cuando se aprecien síntomas de deterioro.

OTRAS CONSIDERACIONES **4**

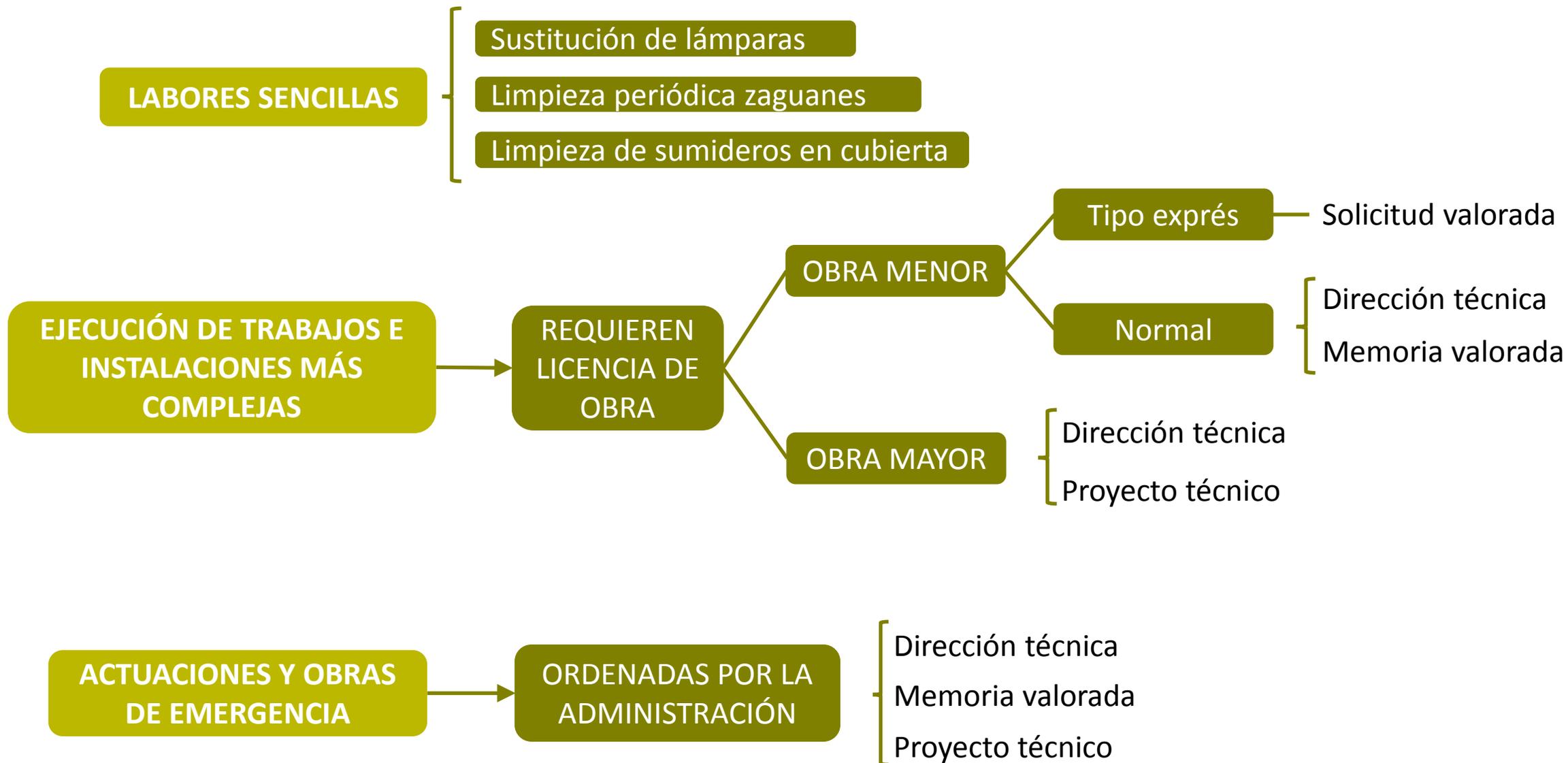
No se recibirán sobre la cubierta elementos que perforen la impermeabilización o dificulten su mantenimiento.

- Se consultará previamente al aparejador de cabecera la instalación o descarga de elementos pesados sobre la cubierta.

21

(4) Otras consideraciones

TIPOS DE OBRAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



OBRAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS RESPONSABILIDADES

LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SE CONVIERTE EN PROMOTOR DE LAS OBRAS

GESTIÓN TÉCNICO-ECONÓMICA

GESTIÓN PREVENTIVA

APAREJADOR DE CABECERA



ACTUACIONES EN CASO DE EMERGENCIA

¿QUÉ HAGO EN
CASO DE...?

SISMO

INCENDIO

INUNDACIÓN

VIENTO Y
TORMENTA

FUGAS
DE GAS

FUGAS DE
AGUA

Medidas preventivas y actuaciones



The cover features a grid of logos for various companies and organizations. The main title is 'GUÍA DE MANTENIMIENTO PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS'. At the bottom, it includes the logos of the Región de Murcia, the Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia, and the Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia. A QR code and the website 'www.tuedificioenforma.es' are also present.

*Antonio José Moreno Fernández
Pablo Ruiz Lantero
Ana Caro González
Eduardo Martínez Pérez*



colegio oficial de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de la región de murcia