

Mantenimiento de techos

Paquete de reunión de seguridad

Proteja a su fuerza laboral



La reparación y el reemplazo del techo pueden representar un gasto financiero sustancial para una empresa. Las cubiertas de techo con un mantenimiento insuficiente pueden aumentar la probabilidad de daños, provocar fallas prematuras y acelerar el desarrollo de fugas.

Todos los empleadores deben desarrollar e implementar procedimientos para el mantenimiento, inspección y reemplazo de techos.

Tráfico de techo

Un paso importante en el mantenimiento de un techo es administrar su uso para protegerlo de daños. Generalmente, se debe acceder a un techo de manera limitada, pero en algunas circunstancias, los proveedores o empleados pueden necesitar usar el techo. Considere colocar almohadillas para pasarelas o adoquines de techo en áreas de tráfico para proteger la superficie del techo y fomentar la notificación rápida de daños accidentales a la superficie del techo.

Si un proveedor debe usar el techo para realizar servicios, considere tomar fotografías de la superficie del techo antes y después en caso de que haya una disputa con respecto al daño del techo. Si los materiales se almacenan en el techo durante el proyecto, coloque paneles de protección debajo para reducir la posibilidad de daños en la membrana del techo.

Durante los meses de invierno, limite el tránsito peatonal, ya que algunos materiales del techo pueden volverse quebradizos con las bajas temperaturas y es más probable que se dañen. No permita que se acumulen capas gruesas de nieve, ya que esto podría provocar el colapso del techo. En su lugar, use un rastrillo de nieve para quitar la nieve del techo con cuidado.

Inspecciones periódicas

Considere realizar inspecciones del techo al menos dos veces al año para identificar cualquier fuga o problema que deba abordarse.

Las inspecciones varían según el tipo de techo, así que considere crear una lista de verificación con los criterios de inspección para el tipo de techo que se inspecciona.

Considere algunos de los siguientes puntos de inspección:



Todo tipo de techos

- Revise todas las superficies, juntas y ángulos.
- Selle cualquier mortero o sellador agrietado o deteriorado alrededor de las juntas y chimeneas.
- Examine el tapajuntas del techo para asegurarse de que esté bien sujeto. De lo contrario, retire la masilla vieja, limpie el área y vuelva a sellarla.
- Verifique si hay tejas dañadas, dobladas o faltantes y cualquier signo de desgaste anormal.
- Asegúrese de que el borde de metal no se abra en las costuras. Repare con un contratista según sea necesario.
- Asegúrese de que no haya ampollas en el material del techo. Si hay ampollas, tenga cuidado de no perforarlas.
- Limpie y vuelva a llenar las áreas donde se utilizan selladores, especialmente alrededor de las penetraciones del techo de forma irregular y donde el relleno está agrietado y/o encogido.
- Mantenga los desagües, y canalones fluyendo libremente.
- Pruebe los desagües del sumidero dos veces al año. Llame a un plomero si tiene agua.
- Recorte las ramas que sobresalen del techo para evitar daños por la caída de ramas o plagas que puedan acceder al techo.
- Revise el mortero en la parte superior y entre los ladrillos. Si se necesitan reparaciones, comuníquese con un albañil calificado.

Betún modificado y acumulado

- Quite los escombros del techo. Palos, hojas y otros objetos que pueden causar daños, crecimiento de algas y canalones obstruidos.
- Para techos de grava, limpie los lugares descubiertos antes de aplicar cemento para techo y grava sobre el área.
- Revise el calafateo y los selladores. Limpie y reemplace el sellador según sea necesario.

Una sola capa

- Retire los escombros de la superficie del techo.
- Verifique las costuras y las separaciones de los parches según sea necesario.

Espuma de poliuretano pulverizada (SPF)

- Revisar si hay ampollas. Si se abren, comuníquese con un contratista de espuma para su reparación.
- Calafatear cualquier espuma amarillenta o expuesta.
- Calafatear cualquier otra forma de daño, incluyendo grietas y/o perforaciones.

Tejas de asfalto

- Instale tiras de control de zinc o plomo si hay presencia de musgo o algas.
- Use cemento para techos para asegurar las tejas sueltas.
- Revise las piezas de metal en busca de óxido. Si encuentra óxido, use un cepillo de alambre para quitarlo, luego prepárelo y pinte el metal.

Procedimientos de mantenimiento

Los procedimientos de mantenimiento de techos bien diseñados ayudarán a reducir los costos a largo plazo y a prolongar la vida útil de un techo.



Además de las inspecciones periódicas y las reparaciones menores realizadas por empleados calificados, programe revisiones de condición por parte de profesionales de techado para verificar si hay áreas dañadas, tapajuntas y accesorios metálicos y desagües obstruidos.

Desarrolle presupuestos y planes que describan los pasos de mantenimiento específicos. Los planes deben incluir plazos y costos proyectados para mantenimiento, reparación y reemplazo. Solo los techadores calificados deben realizar los trabajos de mantenimiento.

Implemente calendarios efectivos para elementos de mantenimiento, como fugas. Los procedimientos de control de la humedad deben activarse rápidamente e incluir procedimientos para secar los materiales en menos de 48 horas para mitigar el riesgo de moho. Los empleadores también deben mantener una lista de contratistas calificados para programar de inmediato reparaciones más sustanciales.

Documentar el mantenimiento

Mantenga un registro detallado de todo el mantenimiento, reparación y reemplazo del techo. Asegúrese de que el registro documente:

- Nombre de la empresa/individuo que realizó el trabajo
- Descripción del trabajo realizado
- Fecha en que se realizó el trabajo
- Copias de todas las garantías del trabajo o del producto.
- Certificados de seguro de cada contratista



Mantenimiento de techos

Reconocimiento de Asistencia a la Reunión de Seguridad

Nombre de Compañía _____
 Departamento / División _____
 Fecha y Hora de Reunión _____ AM PM
 Sitio de Reunión _____
 Nombre y Título del Instructor _____

Puntos Clave de Discusión / Recordatorios Importantes:

-
-
-
-
-

Procedimientos Internos Repasados:

-
-
-
-
-

¡Al firmar este documento, confirma su asistencia a la reunión y reconoce los problemas tratados anteriormente!

Empleados Presentes

(Escrito):	(Escrito):	(Escrito):
(Firma):	(Firma):	(Firma):
(Escrito):	(Escrito):	(Escrito):
(Firma):	(Firma):	(Firma):
(Escrito):	(Escrito):	(Escrito):
(Firma):	(Firma):	(Firma):
(Escrito):	(Escrito):	(Escrito):
(Firma):	(Firma):	(Firma):
(Escrito):	(Escrito):	(Escrito):
(Firma):	(Firma):	(Firma):
(Escrito):	(Escrito):	(Escrito):
(Firma):	(Firma):	(Firma):
(Escrito):	(Escrito):	(Escrito):
(Firma):	(Firma):	(Firma):

Empleados No Presentes: _____

Sugerencias/Recomendaciones para mejorar la seguridad y salud en el trabajo: _____

Acciones Tomadas: _____

Manejador/Supervisor: _____ Fecha: _____

Descargo de Responsabilidad:

La información provista anteriormente fue ensamblada usando múltiples recursos. Sin embargo, estos materiales no contienen toda la información disponible con respecto a las normas de seguridad requeridas por la ley local, provincial, estatal o federal para su industria.
