

1. Alcance

- 1.1. Esta norma aborda la responsabilidad del propietario de implementar un programa de mantenimiento apropiado. El mantenimiento adecuado de pinturas y revestimientos (transparentes o pigmentados) reduce los efectos perjudiciales del tiempo, la abrasión, el medio ambiente, el impacto y otras fuerzas sobre la estética, la identificación (código de colores) y otras propiedades protectoras de las pinturas y revestimientos.
- 1.2. Esta norma mejorará la comunicación entre el propietario y el contratista de pintura y decoración con el fin de mantener las pinturas y revestimientos intactos y capaces de realizar sus funciones previstas.
- 1.3. Esta norma describe los pasos básicos para que el propietario implemente un programa eficaz de mantenimiento de pinturas y revestimientos.

2. Importancia y uso

- 2.1. Las superficies a las que se les han aplicado pinturas y revestimientos previamente (que están destinados a realizar una función decorativa, de identificación y/o protectora) se benefician de una inspección y reparación oportunas.
- 2.2. El retoque o repintado se convierte en un "procedimiento de mantenimiento" en el momento en que el contratista de pintura y decoración ha cumplido con la obligación de garantía del contrato original. El retoque se define en la Norma PI de PCA, Pintura de retoque y reparación de daños: responsabilidad financiera y definición de una superficie correctamente pintada.

3. Documentos y normas de referencia

- 3.1. Terminología estándar ASTM, D16 para pintura, revestimientos, materiales y aplicaciones relacionados.
- 3.2. SSPC, Estándares de preparación de superficies, Aplicación de pintura (Guía PA 5), Guía de programas de pintura de mantenimiento.
- 3.3. FSCT, (Federación de Sociedades de Tecnología de Recubrimientos), Diccionario de enciclopedia de recubrimientos, editado por Stanley LeSota, 1995.
- 3.4. Diccionario colegiado de Merriam-Webster, undécima edición, Copyright 2003.
- 3.5. PCA Standard PI, Retoque de pintura y reparación de daños: responsabilidad financiera y definición de una superficie correctamente pintada.
- 3.6. Norma P12 de PCA, Calificaciones y responsabilidades de inspección de terceros.
- 3.7. Norma P9 de PCA, Definición de términos comerciales.
- 3.8. Norma P18 de PCA, Protocolo recomendado para documentar el trabajo adicional de un contrato.
- 3.9. Manual y libro de texto para artesanos de pintura y decoración de PCA, 1995, octava edición.
- 3.10. MPI, Glosario del maestro pintor: terminología de pintura y decoración, 1997 y 2004.

- 3.11. SSPC, Glosario de revestimientos protectores.
- 3.12. Diccionario de Arquitectura y Construcción, Cuarta Edición, 2005.
- 3.13. Si existe algún conflicto entre cualquiera de estas referencias y este documento, entonces el prevalecerán los requisitos de esta norma.

4. Definiciones

- 4.1. ENTORNO AGRESIVO (CONDICIÓN): Entornos que atacarán agresivamente o causan corrosión severa de sustratos desprotegidos. Los ejemplos incluyen, entre otros: exposiciones frecuentes a sustancias químicas (salpicaduras, derrames, vapores), servicio de inmersión, servicio marítimo y regiones geográficas con amplios rangos de temperatura, exposición prolongada a rayos ultravioleta y alta humedad. En arquitectura, también se tratan como ambiente agresivo aquellas condiciones en las que el costo de rehacer sería excesivo. [MPI]
- 4.2. RECUBRIMIENTO: Término genérico para pinturas, lacas, esmaltes, tintas de impresión, etc.; una composición líquida, licuable o de masilla que se convierte en una película adherente protectora, decorativa o funcional sólida después de su aplicación como una capa delgada. También se refiere a películas aplicadas sobre papel, plásticos o láminas. [ASTM][FSCT]
- 4.3. DAÑO DEL RECUBRIMIENTO: Una reducción o pérdida de protección, estética o identificación, características resultantes del impacto físico, calor intenso, humedad excesiva, contacto químico u otros factores externos. Los daños incluyen, entre otros, ampollas, formación de óxido, astillas, grietas, descamación y otras formas de delaminación, cambio de color y desgaste excesivo. [Norma P9 de PCA]
- 4.4. MEDIO AMBIENTE: Las circunstancias, objetos o condiciones que nos rodean; el complejo de factores físicos, químicos y bióticos que actúan sobre un organismo o estructura y, en última instancia, determinan su forma y supervivencia. [Merriam-Webster]
- 4.5. MANTENIMIENTO: El acto de mantener; el estado de mantenimiento; el mantenimiento de propiedad o equipo. [Merriam-Webster]
- 4.6. PINTURA DE MANTENIMIENTO: El repintado selectivo de superficies de forma cíclica y continua, centrándose en la prevención del recubrimiento y la posterior falla del sustrato. [MPI]
- 4.7. PROPIETARIO: Cliente del arquitecto y parte del acuerdo entre propietario y arquitecto; uno que tiene el derecho legal o título sobre una propiedad. [Diccionario de Arquitectura y Construcción]
- 4.8. PINTURA: Cualquier composición líquida, licuable o masilla pigmentada diseñada para su aplicación a un sustrato como una capa delgada, que se convierte en una película sólida opaca después de la aplicación. [SSP]
- 4.9. DAÑOS EN LA PINTURA: Ver daños en el revestimiento.
- 4.10. CONTRATISTA DE PINTURA Y DECORACIÓN: Una persona o empresa cuyo negocio principal es brindar preparación de superficies y servicios de aplicación de revestimientos y revestimientos de paredes. [MPI]

- 4.11. CALIDAD DE APARIENCIA: Estética; Concepción de la belleza, gusto o aproximación particular a lo que resulta agradable a los sentidos y especialmente a la vista. [Merriam-Webster]
- 4.12. ESPECIFICACIÓN: Una descripción clara y precisa de los requisitos técnicos para productos o servicios materiales, que especifica el requisito mínimo de calidad y construcción de materiales y equipos necesarios para un producto aceptable. En general. Las especificaciones se presentan en forma de descripciones escritas, dibujos, impresiones, designaciones comerciales, estándares industriales y otras referencias descriptivas. [FSC]
- 4.13. SUSTRATO: Variante de sustrato. En pintura, cualquier superficie a pintar, incluyendo madera, hormigón, mampostería, acero, otros metales y otros materiales diversos o pinturas anteriores. Por tanto, un sustrato puede estar desnudo o cubierto. Una superficie previamente no pintada a veces se denomina "sustrato original". [IPM]
- 4.14. SUPERFICIE: El sustrato al que se aplican pinturas, recubrimiento o revestimientos de paredes; el acabado obtenido una vez finalizados los trabajos de revestimiento. [Artesano]
- 4.15. GARANTÍA: Un pacto real que obliga al otorgante de un patrimonio y a sus herederos a garantizar y defender el título. 2) Un compromiso colateral de que un hecho relativo al objeto de un contrato es o será tal como se declara o promete ser, expresa o implícitamente. 3) Algo que autoriza, sanciona, respalda o justifica. 4) Una garantía generalmente escrita de la integridad de un producto y de la responsabilidad del fabricante por la reparación o reemplazo de piezas defectuosas. [Merriam-Webster]

5. Especificación estándar

- 5.1. El contratista de pintura y decoración será financieramente responsable de la reparación de cualquier defecto en su material o aplicación durante el período de garantía estipulado en el contrato de construcción original.
- 5.2. Si el contratista de pintura y decoración realiza trabajos adicionales durante el período de garantía original debido a trabajos de reparación realizados por otros profesionales, entonces los trabajos de pintura y decoración adicionales necesarios se considerarán reparación de daños según lo define la norma PI de PCA y se facturarán de acuerdo con la norma P18 de PCA.
- 5.3. Una vez expirado el período de garantía original, se realizarán inspecciones periódicas de todos los materiales pintados y Las superficies recubiertas se llevarán a cabo según lo requiera el tipo(s) de pintura y materiales de revestimiento, el(los) área(s) de uso y el tipo de exposición. Las inspecciones son responsabilidad del propietario o de un tercero calificado.
 - 5.3.1. Cuando el trabajo del contratista de pintura y decoración se ve afectado por el trabajo de otros oficios, se deberá mantener la secuencia de trabajo que permita al contratista de pintura y decoración comenzar su trabajo y proceder de manera eficiente hasta su finalización.
 - 5.3.2. Las acciones correctivas pueden extenderse a las causas subyacentes de la pintura o revestimiento. deterioro o falla que incluye, entre otros, entrada de humedad, daños o falta de calafateo, fugas de contenedores, ambiente agresivo, expansión y contracción del sustrato y asentamiento de la estructura.

- 5.3.3. Se documentarán todos los procedimientos necesarios para la realización de las acciones correctivas.
- 5.3.4. Se deben completar las acciones correctivas que deben realizar otros profesionales antes de la pintura de mantenimiento para evitar un deterioro continuo.
- 5.3.5. Es responsabilidad del propietario o de un tercero calificado garantizar que estas acciones correctivas se completen correctamente.
- 5.3.6. Si se contrata al contratista de pintura y decoración original para realizar el repintado de mantenimiento necesario cuando se haya completado el trabajo de otros oficios y aceptado por el propietario, el contratista de pintura y decoración tendrá derecho a compensación adicional por la realización de este trabajo. Este trabajo extra será facturado de acuerdo con uno de los métodos descritos en la norma P18 de PCA.
- 5.4. Se programarán y seguirán procedimientos de mantenimiento para garantizar que todo repintado o la nueva capa sigue las instrucciones del fabricante.

6. Comentarios

- 6.1. Las deficiencias de pintura y revestimiento que se produzcan durante la finalización y según los términos de la garantía del contrato original se abordarán mediante el uso de la Norma PI de PCA, Retoque de pintura y reparación de daños: responsabilidad financiera y definición de una superficie correctamente pintada.
- 6.2. Las pinturas o revestimientos que se dañan o sufren una degradación grave de la película pueden presentar Reducción de la eficacia de protección, decoración o identificación del sustrato. Cuando esto ocurre, la negligencia en el mantenimiento pone al sustrato en riesgo de sufrir una degradación continua y puede llevar a la eliminación y reemplazo completo del sustrato.
- 6.3. La implementación de inspecciones y mantenimiento de rutina de pinturas y revestimientos en la mayoría de los casos preservan la integridad de los sistemas de pintura y revestimiento.
- 6.4. Esta norma identifica los procedimientos necesarios para un programa de mantenimiento exitoso y rentable.
- 6.5. Esta norma aclara áreas de responsabilidad. Una mejor comunicación reduce los malentendidos.
- 6.6. Esta norma es un documento de consenso reconocido a nivel nacional para las prácticas laborales de la industria de la pintura y la decoración.

7. Exención de responsabilidad

- 7.1. PCA no garantiza ni asume responsabilidad legal alguna por la exactitud, integridad o utilidad de la información aquí contenida.