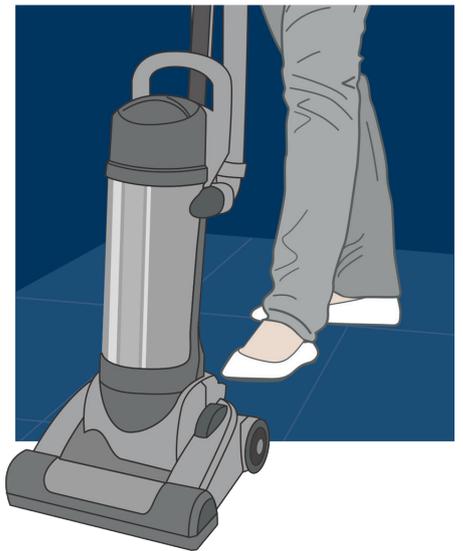
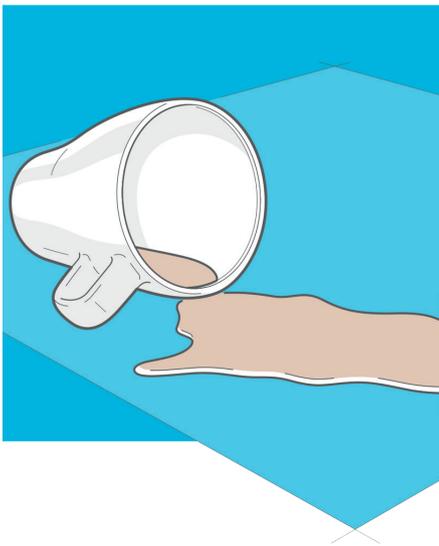


GUÍA DE MANTENIMIENTO



GUÍA DE MANTENIMIENTO



Contenidos

- Introducción
- Especificación de suelos para facilitar el mantenimiento
- Alfombrillas y productos de barrera para un mantenimiento preventivo
- Identifique sus necesidades de mantenimiento
- Mantenimiento diario efectivo
- Gestión de la apariencia
- Métodos de limpieza reparadora
- Contacto

Introducción

La loseta vinílica trenzada de Milliken está diseñada y fabricada para facilitar la limpieza y el mantenimiento. Un mantenimiento adecuado aumenta la vida útil del suelo, reduciendo, tanto los costes de su ciclo de vida, como el impacto medioambiental. Las técnicas de mantenimiento deben, no obstante, adecuarse a las necesidades de cada espacio. La guía que presentamos a continuación está diseñada para ello. Nuestro equipo de soporte le ayudará en todo aquello que concierna al uso del producto para el suelo.

Servicio de soporte:

Tel: +44 1942 612 735

Especificación de suelos para facilitar el mantenimiento

Seleccionar los productos adecuados desde el principio influye de manera determinante en el mantenimiento de la apariencia con el paso del tiempo.

La loseta vinílica trenzada de Milliken se fabrica utilizando fibra de PVC con un núcleo de fibra de vidrio, y se puede limpiar fácilmente con detergente diluido y agua. A diferencia de muchos otros revestimientos para suelos, las manchas y la suciedad se eliminan de este producto de forma rápida y sencilla. Es esencial aplicar un programa de mantenimiento estratégico para mantener el valor del producto. La carga de contaminación dependerá de la parte del edificio en la que se encuentre. Es absolutamente necesario invertir en un buen sistema de recogida de la suciedad, que pueda recoger hasta un 80% de la misma.

Un sistema de recogida de la suciedad consta de tres zonas:

- **Alfombrillas y/o productos de barrera exteriores** - para atrapar la suciedad húmeda. Se deben limpiar de forma periódica con un aparato de alta presión
- **Alfombrillas y/o productos de barrera interiores** - para eliminar las partículas más grandes que se adhieren a la suela de los zapatos
- **Alfombrillas para entradas** - se deben sustituir y limpiar frecuentemente

Ventajas del color y el diseño

El color y el diseño también son unos buenos aliados a la hora de disimular la suciedad y mantener la apariencia inicial del producto durante el mayor tiempo posible. El diseño ofrece numerosos beneficios: puede provocar distintos estados de ánimo, añadir una dimensión de textura, y realzar la apariencia de que nos encontramos ante un solo suelo y no ante una serie de losetas colocadas una a una. Sin embargo, uno de los aspectos más importantes es su capacidad de disimular la suciedad y permitir, de esta manera, que el producto mantenga una apariencia atractiva durante toda su vida útil. Así, el diseño y sus propiedades para esconder la suciedad pueden hacer más por el medio ambiente que cualquier otra característica. Se puede mejorar el mantenimiento a través del diseño de las siguientes formas.

- Crear una variación tonal dentro de una misma gama de color es una de las maneras más eficientes de disimular las manchas y la suciedad.
- Separar áreas más amplias del suelo con un diseño específico para ocultar las manchas y la suciedad.
- Ocultar de forma eficaz la suciedad, ya sea a mayor o menor escala.
- Usando el color negro dentro de un determinado diseño, incluso en elementos pequeños del mismo, es muy sencillo esconder la suciedad y las manchas.
- Los colores más oscuros y apagados son mejores a la hora de mantener la apariencia, mientras que se deben evitar los tonos claros, muy vivos o extremadamente oscuros.
- Milliken proporciona los valores de reflexión de la luz (LRV - Y) para todos los productos. Generalmente, los productos con un LRV de entre 4 y 12 ofrecerán las soluciones más prácticas para un buen mantenimiento.

Alfombrillas y productos de barrera para un mantenimiento preventivo

Está demostrado que entre el 70% y el 80% de la suciedad que hay en los centros comerciales o en los edificios públicos la traen las personas en los zapatos al caminar. Por ello, el revestimiento de suelos es, sin duda, el acabado que más abuso recibe a lo largo de su vida en cualquier edificio. El buen uso de las alfombrillas protectoras y felpudos ayuda a recoger la suciedad procedente del exterior, impidiendo que ésta penetre en el interior del edificio, ahorrando costes de limpieza y ofreciendo una imagen general de higiene.

Diferentes estudios demuestran que una alfombrilla protectora de 7 metros de largo quitará alrededor del 92% de la suciedad de los zapatos. No todas las entradas permiten la colocación de una alfombrilla de estas características, por lo que requerirán otro tipo de acciones.

- Las alfombrillas y productos de barrera delante de las puertas de entrada deben cubrir todo el ancho de la puerta, de forma que la gente no pueda evitar pasar sobre ellas. Como mínimo, las alfombrillas protectoras y felpudos deben tener un largo suficiente para permitir dar cinco pasos a lo largo de las mismas, para quitar la mayor cantidad posible de humedad y suciedad. Normalmente, esto supondrá unos 2,5 metros, y debe seguir el patrón del tráfico.
- Colocar alfombrillas protectoras o felpudos en las puertas giratorias es muy eficaz, ya que la gente tiende a arrastrar los pies o, al menos, dar pasos pequeños al atravesar esas puertas.
- Colocar alfombrillas protectoras o felpudos dentro de los ascensores o en la parte de arriba y de abajo de las escaleras mecánicas, impedirá que la suciedad pase a plantas más altas del edificio.
- El uso de las alfombrillas o productos de barrera en los restaurantes/cafeeterías, justo en la entrada al área de cocina, impide que el personal de cocina pueda dejar rastros de grasa en el suelo del comedor.
- Las alfombrillas protectoras deben ser aspiradas regularmente para mantener su eficacia.
- Con el fin de proteger el suelo del polvo, la arenilla, la suciedad y la humedad, Milliken ha desarrollado un sistema de alfombrillas protectoras y felpudos –“OBEX”–.

Alfombrillas externas: “OBEX Grid Vinyl”, un producto flexible instalado como alfombrilla protectora principal dentro de un hueco destinado a su colocación o colocado sobre una superficie utilizando un sistema de molduras adecuado en los bordes. Los diseños circulares con protección para tacones, que incorporan limpiabarros, hacen de él un producto extremadamente duradero y altamente efectivo atrapando la suciedad y escurriendo el agua.

Alfombrillas interiores: “OBEX Grid Mono y Cut” combina la flexibilidad de la loseta OBEX Grid con el textil Mono o Cut. OBEX Grid se ajusta perfectamente a los huecos destinados a su instalación, con una mínima cantidad de desperdicios, y también se puede instalar sobre una superficie siempre y cuando se utilice un sistema de molduras adecuado en los bordes. La combinación del diseño de círculo abierto, con protección para tacones, y la estructura única del textil permiten atrapar la suciedad y la humedad muy eficazmente.

Alfombrillas textiles zonales: “OBEX Tile” es el producto textil de OBEX en formato de loseta de 50 x 50 cm y es adecuado para aquellas zonas en las que se requiere un producto textil con acción de raspado. OBEX Tile se puede instalar a lo largo de cualquier producto para suelos de Milliken, en las entradas, zonas de circulación de personas, áreas cercanas a máquinas expendedoras o entradas principales, donde no hay huecos en los que se pueda instalar la alfombrilla protectora o felpudo. Producto sin igual eliminando, absorbiendo y disimulando la suciedad y la humedad, OBEX Tile es estéticamente muy agradable y cumple una función excelente.

Mantenimiento de OBEX

Información general

Las losetas textiles OBEX están específicamente diseñadas para eliminar la mayor cantidad de partículas de suciedad que hayan penetrado en el edificio. Las fibras termofijadas insertadas en una estructura de pelo abierto son excelentes a la hora de atrapar la suciedad y la humedad y, por tanto, es esencial llevar a cabo una limpieza rigurosa para garantizar un rendimiento óptimo y extender la vida útil del producto. Los productos textiles son, por su propia naturaleza, los productos más maltratados de todos los acabados para suelos en cualquier edificio. Por ello, recomendamos el siguiente régimen de mantenimiento.

Limpieza diaria

El uso diario de una aspiradora vertical potente eliminará la suciedad suelta gracias a su cepillo con acción rotativa. No recomendamos máquinas con un sólo motor que únicamente succionen, como las aspiradoras de tubo, ya que no eliminan la suciedad de forma efectiva.

Limpieza periódica

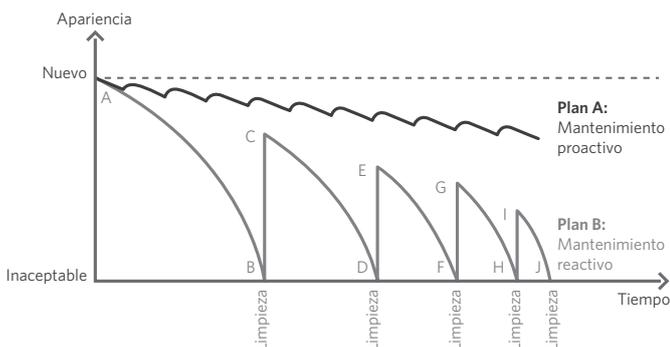
La frecuencia de la limpieza en profundidad dependerá de las condiciones del área en cuestión y del volumen de tráfico que atraviese los productos de barrera y las alfombrillas, además de la evidencia de manchas.

Se debe aspirar de forma rigurosa antes de utilizar una máquina de extracción de la suciedad con agua caliente. La temperatura del agua no debe exceder de 50 °C.

CÓMO CUIDAR DE SU SUELO

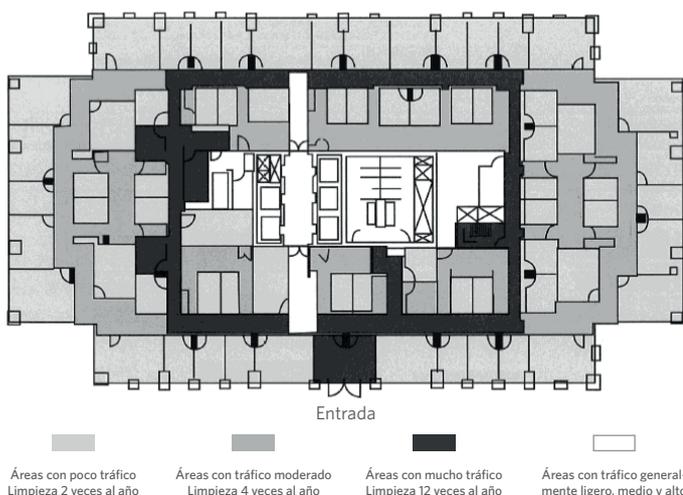
Mantenimiento proactivo

Un mantenimiento proactivo, realizado de forma regular y previamente programado, quita la suciedad antes de que esta pueda acumularse y dañar las fibras trenzadas. Esto ayuda a alargar su vida útil, ya que mantiene su apariencia inicial por más tiempo. El mantenimiento reactivo –que es el que solo se lleva a cabo cuando el suelo ya está muy deteriorado a causa de la suciedad–, por su parte, no puede devolver al suelo su aspecto inicial.



Identificación de las necesidades de mantenimiento

Cada una de las diferentes áreas de su oficina está sujeta a distintos niveles de uso, y esto determinará el nivel, frecuencia y necesidades de mantenimiento. Por ejemplo, las áreas con mucho tráfico de personas se ensuciarán más y más rápido que las áreas de poco uso, y necesitarán ser aspiradas diariamente. De igual manera, las zonas situadas alrededor de las máquinas expendedoras de bebidas necesitarán una limpieza diaria para eliminar las manchas.



Las áreas con gran tráfico de personas son, entre otras, las siguientes: entradas, ascensores, áreas de recepción, pasillos concurridos, cafeterías, zonas cercanas a máquinas expendedoras, salas de descanso para los empleados.

Las zonas que suelen tener poco tráfico de personas deberían ser aspiradas una o dos veces por semana (oficinas con baja ocupación, salas de conferencia, etc.).

Mantenimiento diario efectivo

Limpieza con aspiradora

Un programa efectivo de limpieza con aspiradora es esencial para que cualquier plan de mantenimiento tenga éxito. Con la aspiradora, se eliminan las partículas abrasivas de suciedad, impidiendo que éstas estropeen las fibras y causen daños permanentes.

- Recomendamos una aspiradora vertical con doble motor. Estas máquinas con motores independientes para succionar y cepillar, son más efectivas que las de cepillo con acción rotativa, que hacen que la suciedad suelta que hay en el interior de la aspiradora caiga al suelo y se deposite sobre él. Los cepillos deben estar colocados de forma que estén en contacto directo con la superficie.
- Es preferible no usar máquinas con un solo motor que únicamente succionen, como las aspiradoras de tubo, que solamente quitarán los restos de suciedad, y no la que está incrustada.
- Las bolsas de las aspiradoras deberían vaciarse con frecuencia, y todo el personal de limpieza debe estar al corriente de ello.

Nota: la loseta vinílica trenzada de Milliken NO se debe limpiar con una fregona. El agua sucia se secaría en la estructura, provocando manchas que podrían dejar marca. No se deben usar máquinas tipo Bonnet. La acción rotativa de este método puede causar daño permanente a la superficie del producto, e invalidaría las garantías de Milliken.

Eliminación de las manchas

La eliminación diaria de las manchas –realizada de forma conjunta con la limpieza ya programada– ayuda a mantener la apariencia del suelo. Como las manchas son bastante antiestéticas, merece la pena tomar medidas para eliminarlas. Esto reduce las posibilidades de que haya manchas permanentes, que no se puedan quitar.

Limpieza húmeda provisional

Se puede llevar a cabo una limpieza húmeda provisional usando una máquina como la gama de máquinas Duplex. Estas máquinas usan muy poca cantidad de agua y son ideales para instalaciones en sustratos sensibles a la humedad.

Se aplica un spray con un detergente suave y se deja durante aproximadamente 5 minutos para que penetre. La máquina Duplex echa una pequeña cantidad de agua para enjuagar el detergente, y con sus cepillos contrarrotativos, elimina la suciedad y la mugre, dejando el suelo completamente seco en 30 minutos.

No utilice disolventes como acetona, ya que podrían dañar el suelo. La mayoría de las manchas tienen un componente líquido (por ejemplo, té, café, refrescos, vino) y se pueden eliminar aplicando el siguiente procedimiento.

Eliminación de las manchas

- Lo mejor es no permitir que las manchas se sequen, intentando eliminarlas lo antes posible antes de que ello ocurra. Para manchas de semisólidos, primero es mejor quitar la mayor parte de la sustancia con una cuchara o una espátula.
- Coloque sobre la mancha un papel o un trapo para permitir que se absorba la mayor cantidad posible de líquido. Cuando ya no pueda quitar más líquido, aplique Easi-Step, de Milliken, para rehidratar y diluir los residuos de la mancha. Repita esta acción cuantas veces sea necesario. Cepille cualquier residuo restante y enjuague con agua tibia.
- Elimine el exceso de agua aplicando un paño de algodón o, si fuera necesario, utilizando una máquina de extracción de agua.
- Para quitar chicle pegado en el suelo, recomendamos usar *Bye Bye Gum*, *Rid A Gum* o un producto similar. También se puede quitar usando un aparato de limpieza con vapor.

Manchas específicas

- Para evitar las manchas de pintura, se deben cubrir las losetas inmediatamente tras la instalación.
 - Las manchas de pintura con base de agua se deben quitar tan pronto como se descubran.*
 - Las manchas de pintura con base de aceite o las manchas de pintura seca no se podrán eliminar y se deberán sustituir las losetas afectadas.*
- Una vez que se hayan eliminado, las manchas de orina se pueden desinfectar con lejía diluida y sin dañar la moqueta.
- El aceite, la grasa y los productos con base de aceite penetran rápidamente en la fibra, y se deben eliminar en 24 horas. Si no, las manchas podrían ser visibles de forma permanente.

Milliken no se responsabiliza de la pérdida de color o daños en la fibra debido al uso de productos de limpieza inadecuados.

Gestión de la apariencia

La mayor parte del suelo no necesita nunca una limpieza húmeda y se trata, en estos casos, de un esfuerzo y un gasto innecesarios. Hay muchas zonas con bajos niveles de suciedad. Usted, mejor que nadie, sabrá cuáles son esas áreas dentro de su establecimiento pero, generalmente, son las salas de conferencia, los pasillos interiores y las oficinas. Sin embargo, no hay duda de que, periódicamente, será necesario llevar a cabo un ligero mantenimiento de la moqueta en esas áreas, simplemente para mantener el brillo de los colores. La contaminación contiene suciedad y grasa que va quitando intensidad a los colores, reduciendo la viveza del suelo. Esta suciedad se puede eliminar fácilmente de forma que los colores no pierdan su brillo implementando un programa de limpieza.

Uso de productos de limpieza alternativos

- Si se van a utilizar productos quitamanchas alternativos, se debe hacer una prueba para comprobar si las fibras destiñen. Cualquier pre-spray o detergente alternativo debe tener un pH entre 6,5 u 8,5, y el suelo debe quedar con un pH neutro de 7 al final de la limpieza. Le recomendamos que busque productos que hayan sido testados y aprobados por la organización Woolsafe www.wool-safe.org
- NO se debe usar lejía en la mayoría de productos de Milliken. Póngase en contacto con el servicio de atención al cliente de Milliken para obtener información acerca de las líneas de productos resistentes a la lejía.

Cuidados reparadores

Inevitablemente, hay algunas áreas que necesitarán una limpieza más agresiva. Sobre todo, se trata de zonas en las que se consumen alimentos y bebidas, y zonas cercanas a las puertas exteriores.

En las áreas cercanas a las puertas, la limpieza debe comenzar con una aspiradora de doble motor –un motor para mover el cepillo y el otro para succionar–. La persona que esté llevando a cabo la limpieza debe tirar hacia atrás sobre el suelo, hacia sí misma, y en contra de la dirección del suelo. Con esta limpieza, todas las partículas de suciedad que se han ido dejando atrás en la limpieza diaria, se pueden eliminar fácilmente de la base, a la que es difícil llegar.

En los lugares en los que se consumen alimentos y bebidas, el primer paso debería ser siempre quitar las manchas. Con un poco de suerte, si se ha realizado una limpieza diaria en condiciones y se han seguido los procedimientos de mantenimiento que proponemos, la suciedad y las manchas desaparecerán con el mínimo esfuerzo.

Extracción de la suciedad con agua caliente

Este método ofrece una manera muy efectiva de eliminar la suciedad incrustada:

- El agua caliente o templada con el detergente se aplica con una pistola pulverizadora sobre las losetas, a alta presión; la misma máquina se usa después para aspirar los restos de agua, detergente y suciedad. Las losetas necesitarán, en este caso, unas 24 horas para secarse y no se podrá caminar sobre ellas hasta que no estén completamente secas.
- Comience aplicando un pre-spray sobre todas las áreas que se van a limpiar. Esto aumenta el tiempo de contacto del detergente y mejora la eficiencia de la limpieza.
- Deje que el pre-spray permanezca en contacto con el pelo durante aproximadamente 10 minutos antes de extraerlo con una buena máquina de extracción de spray (diez minutos es el tiempo recomendado para obtener una máxima eficacia; si se dejase durante más tiempo, el pre-spray podría comenzar a secarse, reduciendo su eficacia).
- Se debe desarrollar un sistema de trabajo por el cual, mientras en una zona de la sala se está aplicando el pre-spray, antes de proceder a su limpieza, en la zona adyacente ya se está limpiando.
- Las tasas de secado se pueden mejorar aumentando la ventilación o usando motores de aire.

Este método es efectivo cuando se lleva a cabo correctamente, aunque puede tener los siguientes inconvenientes:

- El exceso de humedad puede hacer que se ondule la loseta, facilitar que se vuelva a ensuciar o llenar de moho, provocando malos olores, sobre todo en las zonas que tardan más en secarse.

Nota: este método aumenta la humedad en la habitación siendo, por tanto, poco apropiado para las salas o habitaciones con ordenadores. Tampoco es apto para suelos técnicos, ya que no está garantizado que el suelo sea impermeable y, por tanto, los circuitos eléctricos podrían verse afectados. Los adhesivos que se usan en ocasiones durante la instalación del suelo, también podrían verse afectados por el agua.

Milliken no se responsabiliza de ningún daño causado por el exceso de agua.

- Como con estos métodos se puede utilizar detergente, muchos operarios inexpertos tienen una tendencia a excederse en su aplicación, creyendo que eso conllevará una mejor limpieza. Sin embargo, el exceso de detergente puede dejar restos en las fibras, lo que atraerá rápidamente la suciedad de nuevo, dando lugar a la pérdida de la apariencia inicial.

Con quién contactar si necesita asistencia

Milliken se compromete a ofrecer servicio y calidad. En Milliken creemos que el mantenimiento es una parte esencial de la elección y adquisición del producto para el suelo. Por ello, Milliken cuenta con un equipo de Servicio Posventa de Atención al Cliente, con una gran experiencia en los aspectos técnicos y prácticos del tratamiento del suelo. Para obtener productos de limpieza o para recibir más información, por favor, póngase en contacto con nosotros:

T +44 1942 612 735

E carpetenquiries@milliken.com