

# MANUAL DE MANTENIMIENTO DE LA OBRA CONSTRUIDA

## Estimado propietario:

En la vida útil de cualquier tipo de construcción edilicia, ya sea la destinada a vivienda o comercio, ya sea de una sola planta o una propiedad horizontal, por su propio uso, paso del tiempo, agentes externos y accidentes ocasionales, sus elementos sufren una degradación que no es, en muchas ocasiones, apreciada por el propietario de las mismas.

Es por esta razón que sus propietarios y usuarios deben conocer las características generales de la construcción edilicia y las de sus diferentes partes.

En líneas generales, podemos sostener que un departamento en buen estado debe ser:

### **a) Seguro**

---

El departamento nos proporciona seguridad, pero los edificios, a medida que van envejeciendo presentan peligros: el simple accidente doméstico, el escape de gas, la descarga eléctrica o el desprendimiento de una parte de la fachada. Teniendo el departamento en buen estado eliminamos los peligros y aumentamos nuestra seguridad.

### **b) Durable y económico**

---

Si el departamento está en buen estado dura más, envejece más dignamente y podemos disfrutarlo muchos más años. Al mismo tiempo, con un mantenimiento periódico, evitamos los fuertes gastos que hemos de efectuar si, de repente, es necesario hacer reparaciones importantes originadas por un pequeño problema que se ha ido agravando con el tiempo.

### **c) Ecológico**

---

El aislamiento térmico y el buen funcionamiento de las instalaciones (electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, etc.) permiten un importante ahorro energético. Cuando los aparatos funcionan bien, no gastamos más energía de la cuenta y respetamos el medio ambiente. Un departamento en buen estado es más ecológico.

### **d) Confortable**

---

Podemos disfrutar de un departamento con las máximas prestaciones de todas sus partes e instalaciones. Podemos conseguir un nivel óptimo de confort con una temperatura y humedad adecuadas, un buen aislamiento de los sonidos y una óptima iluminación y ventilación. Un departamento en buen estado nos proporciona calidad de vida.

### **e) Agradable**

---

Un departamento en buen estado tiene mejor aspecto, y hace más agradables las calles de nuestra ciudad.

## CONOZCA EL DEPARTAMENTO QUE HABITA

Nuestros edificios son complejos. Se han construido para dar respuesta a las necesidades de la vida diaria y construidos según la reglas del arte de la construcción. Cada parte tiene una misión específica y debe cumplirla siempre.

### **a) La estructura**

---

Aguenta el peso del Edificio. Tiene elementos horizontales (vigas y forjados), verticales (pilares y muros de carga o paredes maestras) y enterrados (cimientos). Los forjados y vigas aguantan su propio peso, el de los tabiques, pavimentos, muebles y personas. Los pilares o las paredes de carga aguantan los forjados y llevan los pesos a los cimientos, y de ahí al terreno.

### **b) Las fachadas**

---

Nos protegen del calor, el frío, el viento, la lluvia y los ruidos. Proporcionan intimidad, y a la vez nos relacionan con el exterior mediante las ventanas y los balcones.

### **c) La cubierta**

---

Al igual que la fachada protege de los agentes atmosféricos y aísla de las temperaturas extremas. Existen dos tipos de cubierta: las planas o azoteas, y las inclinadas o tejados.

### **d) Las paredes interiores**

---

Dividen las plantas del edificio en diferentes espacios y funciones. Las paredes que sólo tienen función divisoria se llaman tabiques. En cambio, las que aguantan peso se llaman paredes maestras o muros de carga.

### **e) Las Instalaciones**

---

Son el equipamiento y maquinaria que introduce la energía, el gas y el agua dentro del edificio y la distribuye.

## **PROPOSITO**

Este manual le permitirá gestionar y mantener el edificio con mayor eficacia. Le dará una idea de: las recomendaciones de uso, conservación y mantenimiento y descripción de los elementos comunes de la finca, y la información referida a la planificación de su mantenimiento.

La formación, la experiencia y el conocimiento de las técnicas constructivas, sitúan a los Arquitectos y Constructores en posición óptima para dar respuesta concreta al problema de mantenimiento de las edificaciones. Estos profesionales de la construcción además, pueden ofrecerle asesoramiento antes de realizar en su vivienda modificaciones importantes.

## **MANUAL DE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

---

Sr. Propietario:

Para que Ud. pueda mantener su departamento en buenas condiciones de habitabilidad, obteniendo un uso económico y garantizando la calidad de vida que le brinda esta propiedad, es de importancia vital que todo el servicio de mantenimiento para preservar la propiedad se realice con la frecuencia recomendada.

El tiempo transcurrido o el uso que se le da al departamento determinan cuando debe realizarse cada tarea de mantenimiento o reparación.

Nunca efectúe por sí mismo cualquier reparación. Por falta de conocimiento puede llegar a comprometer su propia seguridad y la de otros.

El Plan de Mantenimiento Preventivo en general presupone inspecciones anuales, y servicios de mantenimiento cada tres años para la sustitución o reparación de algunos elementos. Pero esto no quita que dichos plazos puedan modificarse en función del uso o de acontecimientos extraordinarios que obligue a realizar intervenciones en períodos más cortos.

### **QUIEN DEBER REALIZAR LOS TRABAJOS:**

Los trabajos deben ser realizados dentro del plazo de garantía y responsabilidad del constructor por el contratista del rubro y SUPERVISADA POR EL DIRECTOR DE OBRA O EL COND. TECNICO DE LA MISMA.

### **GARANTIA:**

La garantía de obra no se aplicará cuando se verifique que el o los daños fueron provocados por un uso inadecuado, maltrato o por un mantenimiento no acorde con lo establecido en éste manual.

## CRITERIOS GENERALES

### CUBIERTA DE TECHOS

---

Ninguna persona no autorizada, puede acceder a la cubierta del edificio. Ello, además de ser muy peligroso, puede deteriorar los aislamientos e impermeabilizaciones, causando goteras en las últimas plantas.

Para acceder a las cubiertas de chapa metálica galvanizada, se dispondrán tablonces a modo de pasarelas que permitan la permanencia y tránsito de los operarios, de forma que éstos no pisén directamente las placas.

No se transitará sobre la cubierta cuando esté mojado. La cubierta sólo será accesible para su mantenimiento.

No deben recibirse sobre la cubierta elementos, como antenas o mástiles, que perforén la misma o dificulten el desagüe, salvo que un técnico especializado lo autorice.

Se debe evitar el vertido de productos químicos agresivos, tales como aceites, disolventes, etc.,

No deben almacenarse materiales en la cubierta. En el caso de que sea necesario dicho almacenamiento, debe comprobarse que éste no sobrepase la carga máxima que la cubierta puede soportar y, además, debe realizarse una protección adecuada de la impermeabilización.

No se deberá proceder a ninguna modificación o alteración de la cubierta sin el previo estudio y dirección de obra de un técnico competente.

Se deberá realizar una verificación general de la cubierta del techo de chapa una vez por año a los efectos de detectar picaduras, oquedades, fijaciones flojas, deformaciones producto de dilataciones o por caída de algún objeto contundente (cascote, granizo, etc.) que puedan ocasionar una filtración de agua de lluvia.

Se deberá verificar que no existan deformaciones de los elementos de hojalatería que impliquen algún riesgo de filtración de agua y/o viento, como que tampoco sean signo de movimientos estructurales indeseables.

Se deberán realizar las tareas de limpieza de las limahoyas, de las canaletas y de las bocas de desagües a los fines de evitar que se produzcan obstrucciones (con hojas, papeles, cascotes, etc.) que hagan colapsar el sistema de desagüe de la cubierta.

Para la limpieza, se pueden realizar barridos, chorro de agua, siempre a favor de la pendiente. No es aconsejable utilizar productos de limpieza que alteren la coloración o textura, ni ácidos que dañen, o elementos que ataquen el metal. Cada 6 meses se aconseja limpiar los canalones.

El musgo y los hongos se eliminarán con un cepillo y, si es necesario, se aplicará un fungicida.

Para la eliminación de restos de cemento, utilizar limpiadores específicos, de venta en almacenes de materiales de construcción, aplicándolos con cepillos de raíces.

**USTED ESTA OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCION DE CUALQUIER ANOMALIA EN UN PLAZO MÁXIMO DE DOS DIAS CORRIDOS DE DETECTADA LA MISMA**

### TERRAZA

---

Se deberá poner especial cuidado en la revisión de las juntas de dilatación diseñadas y de las juntas entre piezas cerámicas de piso. Sin lugar a dudas las juntas de dilatación constituyen el principal punto de riesgo de filtración de agua, por lo tanto se debe prestar la máxima atención a su mantenimiento. En el caso de hallarse algún sector defectuoso se deberá proceder a su total remoción y posteriormente realizar una adecuada preparación de la superficie para volver a aplicar un impermeabilizante fluido, diluible en agua que al vulcanizar forma un cuerpo como goma. Dicha superficie debe estar libre de polvillo y de todo aquello que represente un problema para la adherencia del material que se va a utilizar.

Si se verifican sectores "saltados o flojos" de las juntas tomadas entre las piezas de cerámica del piso o zócalos, se deberá proceder a su inmediata remoción a fin de poder recomponer los mismos con la pastina de color y característica adecuada, para evitar la filtración de agua que ocasione un daño mayor en la superficie del piso.

El Propietario está obligado a dar aviso al Profesional en el caso de detección de cualquier anomalía en un plazo máximo de 2 días de detectada la misma.

## INSTALACIONES

---

Se deberán realizar por lo menos una vez al año las verificaciones correspondientes de todas las cañerías, cámaras de inspección y rejillas del sistema de desagües pluvial y cloacal a fin de otorgarle a los mismos las condiciones favorables para un funcionamiento adecuado.

En lo referente al sistema de desagües cloacales y servicio de agua potable por red, las obligaciones de mantenimiento a cargo del propietario de dichas instalaciones se acotan a los límites propios del departamento. Los servicios y acometidas correspondientes, son por cuenta de Aguas Provinciales de Santa Fe desde la conexión en vereda hasta la red troncal.

La obra cuenta con los sistemas de seguridad determinados oportunamente, por lo que a los efectos de poder contar con las máximas prestaciones se deberán recargar los matafuegos ABC de 5Kg anualmente o luego de cada uso (lo que se produzca primero).

Tener en cuenta de realizar la recarga de los acumuladores de energía que alimentan las luces de emergencia según lo indicado por el proveedor. El periodo máximo para el recambio de un acumulador es de 3 años. La vida útil del mismo depende de la frecuencia e intensidad de uso que tuvo el mismo, lo cual puede acortar considerablemente su prestación.

En caso de tener que realizar alguna reparación de algún elemento de cualquier artefacto, grifería o instalación de agua, gas, cloaca, electricidad, telefonía, etc., asegúrese de reemplazarlos por repuestos legítimos de igual calidad y marca, a fin de mantener en óptimas condiciones las prestaciones de las mismas.

En caso de detectar olor a gas en cualquier ambiente de la casa, lo primero que tiene que hacer es verificar si la perilla de encendido se encuentra abierta y el piloto o la llama apagada. Luego cerrar la llave de paso del artefacto que se encuentre en el ambiente (cocina, horno o calefactor). De no asegurarse que con estas precauciones se ha superado el problema, llame comuníquelo inmediatamente a su instalador o directamente a Litoral Gas. No intente localizar las pérdidas de gas mediante el uso de llamas de cualquier tipo.

Antes de poner en funcionamiento los equipos para calefaccionar o refrigerar un ambiente (luego de varios meses sin uso) se deberá proceder a su limpieza y desinfección a fin de evitar un aporte mayor de microorganismo en el aire que posteriormente favorezca la formación de colonias de hongos en dichos ambientes.

En los calefactores; se deberán limpiar, para que las partículas de polvo no se quemen al encenderse. Además se deberá verificar el correcto funcionamiento del encendido electrónico, el piloto, los quemadores y la válvula de seguridad, para que mantengan sus prestaciones intactas durante su vida útil.

Anualmente se deberán realizar las tareas de limpieza y desinfección de los tanques de bombeo y reserva a fin de mantener las condiciones de salubridad del servicio de agua potable por red. Dichas tareas deberán ser realizadas por empresas o personas especializadas y habilitadas a tal fin.

**EL PROPIETARIO ESTÁ OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALÍA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 2 DÍAS DE DETECTADA LA MISMA.**

## PISOS

---

Se recomienda evitar golpes con objetos duros que puedan dañar la superficie de la baldosa.

Si se observan fisuras en las juntas de las cerámicas proceder a su tapado con cualquier tipo de sellador, como el cemento blanco, eliminando los restos.

Si alguna pieza se mueve, repararla de inmediato.

Limpiar los suelos habitualmente con agua y jabones neutros o detergente líquido no agresivo. No utilizar ácido clorhídrico ni detergentes alcalinos, como la soda cáustica. Los productos que incorporan abrillantadores no son recomendables, ya que pueden aumentar la adherencia del polvo. Eliminar las manchas que aparezcan.

Se recomienda cada 2 años realizar una inspección general del pavimento.

Cada 5 años es conveniente hacer un repaso del estado de las juntas.

**EL PROPIETARIO ESTÁ OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALÍA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 2 DÍAS DE DETECTADA LA MISMA.**

## **CIMENTACION . Muros de contención**

---

Están encargados de contener las tierras en garajes. Suelen ser generalmente de hormigón, aunque también podemos encontrarlos de ladrillo.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

No se deben introducir cuerpos duros en las juntas.

No se adosarán al muro elementos estructurales y/o acopios que puedan alterar su estabilidad.

La zona debe mantenerse exenta de elementos que alteren la humedad del terreno contenido.

No se dispondrán líquidos o sustancias que puedan alterar sus paramentos.

Se evitarán en la zona los elementos o productos químicos, que puedan alterar química o mecánicamente al muro o a las tierras contenidas.

Mantener los drenajes en perfecto estado de funcionamiento.

No abrir zanjas paralelas al muro y junto a la base del mismo.

### **Revisiones Periódicas**

Cada año, deberían inspeccionarse los paramentos después de cada período de lluvias.

Cada 5 años, deberían comprobarse las juntas de dilatación.

Cada 10 años, deberían inspeccionarse los muros de contención.

## **RESTO DE CIMENTACIONES**

---

Las cimentaciones de un edificio son fundamentales. Según el tipo de cimentación, un escape de agua o una fuga de un desagüe bajo un edificio pueden provocar efectos muy graves.

Estos elementos están siempre enterrados, sin embargo, siguiendo unas sencillas recomendaciones podemos influir en su mejor estado de conservación, y en la estabilidad de los terrenos sobre los que se apoya.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

En caso de que se produzcan fugas, tanto en las tuberías de evacuación del edificio como en las de suministro de agua potable, se dará inmediato aviso, para una rápida reparación, pues en caso contrario se pueden producir graves alteraciones en el terreno, que podrían transformarse en deterioros importantes en el resto de la estructura.

No deben realizarse perforaciones que alteren su resistencia.

No modificar las cargas previstas en cálculo, sin un estudio previo.

La zona de cimentación debe mantenerse en el mismo estado en que se presentó, exenta de todo elemento que pueda alterarlo o dificulte su mantenimiento o inspección.

Si se observan defectos, fisuras u otros, en el edificio, estas deben ser estudiadas por un técnico competente, que dictamine su importancia y peligrosidad, así como, las medidas y actuaciones que deban adoptarse.

Si por causa de nuevas construcciones próximas al edificio, aparecen desperfectos, será necesario la inspección y el dictamen de un técnico competente.

Después de fuertes lluvias se observarán las posibles humedades y el buen funcionamiento de las perforaciones de drenaje y desagüe.

### **Revisiones Periódicas**

Cada 2 años, debería comprobarse el estado general y buen funcionamiento de los conductos de drenaje y desagüe.

Cada 10 años, deberían inspeccionarse los elementos que conforman la cimentación.

## **ESTRUCTURAS DE HORMIGON**

---

Dentro de este apartado están incluidas las vigas y las columnas de hormigón armado. Son las estructuras más frecuentes en bloques de viviendas.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

No debe variar el peso de la carga para la que fue diseñada la estructura.

Si se aprecia alguna anomalía aparente, fisuras, deterioro o alteración de un elemento estructural, será necesaria una inspección y un informe técnico por parte de un especialista, que haga una revisión total.

No exponer a la humedad los soportes y vigas, y reparar de inmediato cualquier fuga en las instalaciones de suministro o evacuación de agua, tomándose las medidas de protección de la estructura que sean necesarias.

No efectuar perforaciones en el hormigón armado. Si ello es imprescindible, los huecos no serán mayores de 3 cm. y con una separación mínima de 30 cm. En todo caso, consultar con un técnico competente.

Si los pilares y vigas son vistos, la limpieza se llevará a cabo con un cepillo de raíces y agua.

### **Revisiones Periódicas**

Es conveniente que cada 2 años se realice una inspección (o antes en caso de detectar anomalías), observando el estado de conservación de vigas y soportes y la existencia de fisuras, grietas y deformaciones. En caso necesario se procederá a una reparación.

Cada 10 años, se deben realizar las pruebas adecuadas de resistencia de estas estructuras, por técnico competente, para observar su evolución.

## **FORJADOS Y LOSAS DE ESCALERA**

---

Los forjados están elaborados por hormigón, igual que los pilares y las vigas.

Estructuras muy similares a los forjados, pero de espesor más reducido, son las losas de escaleras.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Las cargas sobre forjado y escaleras no deben superar, en ningún caso, las de proyecto. Si se prevé algún cambio que pueda alterarlas, será necesario recurrir a un técnico competente.

No se permiten huecos no previstos en el proyecto que afecten a los nervios de forjados y escaleras o a las viguetas y a las vigas.

Se prohíbe cualquier uso que los someta a una humedad habitual, se reparará inmediatamente cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

### **Revisiones Periódicas**

Cada año se deberá comprobar si aparecen señales de humedad.

Cada 3 años es conveniente realizar una inspección en las losas de escaleras, o antes en caso de detectar alguna anomalía, observando si hay fisuras, si el tramo tiene excesiva flecha, etc.

Cada 5 años, se deberá realizar una inspección del forjado, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras en el falso techo, tabiquería, suelos u otros elementos o flechas excesivas. En caso de observar alguno de estos síntomas, será necesario realizar un estudio por técnico competente, para determinar su importancia y peligrosidad, y la reparación que en su caso sea necesaria.

## **VOLADIZOS**

---

Los voladizos son las estructuras que componen los suelos de balcones y terrazas. Generalmente constituyen una continuación de los forjados. Están expuestos a doble agresión, de una parte por los medios atmosféricos, y de otra por los productos de limpieza.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

El voladizo está calculado para soportar un peso determinado, bajo ningún concepto debe sobrepasarse.

No colocar pesos excesivos en su borde, por ejemplo jardineras, ni utilizarlo como apoyo de andamios u otros elementos, como poleas, etc., que sirvan para elevar cargas.

### **Revisiones Periódicas**

Es conveniente realizar inspecciones periódicas para comprobar que el estado inicial del voladizo permanece intacto. También se debe revisar el solado, que no haya piezas sueltas, y que las uniones con barandillas u otros cerramientos están en correcto estado, etc. En caso de deficiencias, se repararán de inmediato.

---

## **MUROS DE CARGA**

Los muros de carga de los edificios tienen dos funciones: por un lado estructural, ya que sujetan a los forjados de las distintas plantas, y por otro sirven como cerramientos exteriores.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Es aconsejable no cambiar las cargas previstas en el proyecto, ni someterlos a humedades fuera de lo normal.

No efectuar perforaciones ni inclinadas ni horizontales de profundidad superior a 1/6 del espesor del muro, ni otros huecos sin realizar un estudio previo por técnico competente.

Se limpiarán con cepillo y agua o una solución de ácido acético.

En caso de fisuras, descenso del muro total o parcial, u otros movimientos, deberán comunicarse a un técnico competente para que dictamine las posibles causas, y las soluciones a adoptar.

### **Revisiones Periódicas**

Cada 5 años es conveniente realizar una comprobación del estado del mortero en las juntas, y del estado de la masilla de las juntas de dilatación.

Cada 10 años, realizar las pruebas adecuadas de la resistencia de los materiales, observar si existen fisuras y analizar las posibles causas recurriendo a un técnico competente.

---

## **FACHADAS**

Las fachadas separan las viviendas del ambiente exterior, por lo que deben cumplir determinadas exigencias frente al frío, el ruido, la entrada de aire y la humedad.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Evite añadir elementos o realizar modificaciones que produzcan humedades que puedan perjudicar a la fachada. Cualquier modificación que se quiera realizar, deberá ser avalada por un técnico competente.

Las causas principales de deterioro suelen tener como motivo agentes agresivos, polución atmosférica, etc., o la alteración de su configuración de origen.

La aparición de manchas de salitre en las fachadas de ladrillo o de hormigón, es una reacción química de los materiales y no indica en ningún caso mala calidad de la construcción. Con el tiempo y la acción de la lluvia desaparecerán.

Una falta de aislamiento térmico puede ser la causa de la existencia de humedades de condensación. Si esto sucede, conviene consultar con un técnico competente.

### **Revisiones Periódicas**

Cada 2 años se debería revisar las impostas, recercados, aplacado y anclajes de elementos de fachada.

Cada 10 años, se recomienda realizar una inspección de toda la fachada por la existencia de posibles desperfectos.

Cada 15 años, se aconseja revocado o pintado de fachadas.

## **PARTICIONES INTERIORES (TABIQUES)**

---

Separan las distintas estancias del edificio. En general el mantenimiento es sencillo.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

No deben colgarse elementos pesados ni realizar empujes que puedan dañar la tabiquería.

Los tabiques detectan fácilmente los movimientos estructurales fisurándose o agrietándose. En estos casos, solicitar el informe de un especialista.

Antes de perforar un tabique, comprobar que no afecte a alguna conducción que pase, empotrada, por ese punto (tuberías de agua, cables eléctricos, etc.). Es importante tener la información sobre los trazados ocultos de las instalaciones del edificio.

Los daños producidos por escape de agua deben ser reparados de inmediato.

Para la fijación de elementos de decoración en tabiques de ladrillo, se aconseja utilizar taco de plástico y tornillo metálico roscado.

### **Revisiones Periódicas**

Cada año conviene realizar una revisión de los tabiques en locales no habitados, para detectar lesiones como fisuras, desplomes, etc. En caso de apreciarse alguno de estos síntomas consultar a un técnico.

Cada 10 años, se recomienda realizar una inspección ocular en locales habitados, o antes si se aprecia alguna anomalía. Observar la existencia de lesiones (fisuras, desplomes, etc.) y, en caso de apreciarse alguno de estos síntomas, será estudiado por un técnico que expondrá el problema, su solución y reparación.

## **REVESTIMIENTOS . Revoques**

---

Los revestimientos más comunes en edificios de viviendas suelen ser: enfoscados, revoques, revestimientos monocapa (de piedra proyectada sobre una base de mortero) y pinturas (la plástica es la más común). En caso de revestimientos especiales, como pueden ser los estucados, consultar con técnico competente.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Evitar, en lo posible, los golpes y roces. No sujetar elementos pesados a la fachada, anclados solamente en el espesor del revestimiento.

Cada 5 años se recomienda su limpieza con agua a baja presión.

Se repararán los golpes y cuarteamientos que puedan permitir el paso de humedad, con material compatible.

Cada 5 años se aconseja repintar la fachada, y cada 10 realizar un decapado, si es necesario.

Es inevitable el cambio gradual de color (por decoloración del pigmento). La presencia de mohos o suciedad implica una fijación de humedad, y deben eliminarse, así como la causa que los produce.

### **Revisiones Periódicas**

Cada 5 años, realizar una revisión general, observando si el revestimiento se ha fisurado y si está bien adherido al soporte.

## **REVESTIMIENTOS INTERIORES DE PAREDES Y TECHOS . Enlucidos de yeso**

---

Consiste en una capa de yeso de 1,5 ó 2 cm. de espesor que posteriormente se cubre con la pintura. Se utiliza el mismo revestimiento para paredes y techos.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Generalmente no se requiere otro cuidado que una observación periódica comprobando que no existen fisuras o manchas de humedad. Deberán estar siempre secos. No someterlos a humedades ambientales superiores al 70 %, ni

salpicar con agua. Si por cualquier causa recibe un exceso de agua, el revestimiento puede perder sus propiedades y únicamente podrá volver a su primitivo estado mediante una total sustitución.

Los techos van provistos de los soportes necesarios para lámparas. Si hay necesidad de modificar su situación, poner especial cuidado en la correcta sujeción al techo de los elementos a colgar.

No sujetar elementos pesados anclados sólo al espesor del revestimiento.

Sobre los techos y paredes, es posible que se encuentren conducciones eléctricas y tuberías que podrían dañarse e incluso producir accidentes al realizar taladros. Es conveniente conocer los trazados ocultos de las instalaciones del edificio

Para la limpieza sólo es necesario desempolvar periódicamente con una mopa seca.

Si es necesario hacer reparaciones, reponer el revestimiento con los mismos materiales utilizados originalmente.

### **Revisiones Periódicas**

Cada 5 años es conveniente realizar una inspección de la superficie del yeso, para ver posibles desperfectos.

## **CARPINTERIA EXTERIOR**

---

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

No apoyar sobre la carpintería pescantes de andamios, poleas o mecanismos que puedan dañarla.

No sujetar acondicionadores de aire a la misma, sin haber realizado un análisis por persona especializada, y lo mismo en caso de otras adaptaciones, modificaciones y colocación de persianas o contraventanas.

No dar golpes secos en la apertura y cerrado, se evitará la rotura del sistema de cierre y desajustes en la carpintería.

Se recomienda el uso de burlletes de neopreno, para una mayor estanqueidad.

Los agujeros practicados en la parte inferior del cerco, son para facilitar la evacuación del agua recogida en la superficie de las ventanas. Los mismos deben mantenerse libres y evitar su obstrucción.

En las ventanas correderas conviene mantener limpios y engrasados los raíles.

En otoño, limpiar los carriles de las correderas, y los canalones de recogida de aguas, pues pueden obstruirse.

Para la limpieza de vidrios y carpinterías metálicas, no se utilizarán materiales duros o abrasivos. Evitar el uso de disolventes, acetonas, alcohol y otros elementos que atacan la carpintería. Emplear únicamente bayetas suaves o esponjas que no raye, y agua jabonosa o detergentes rebajados, que no contengan cloro.

Para carpinterías de aluminio anodizado, y acero inoxidable, utilizar detergentes no alcalinos y agua caliente. Conviene limpiar todos los años el polvo y la polución del acero inoxidable. Si hay manchas aisladas, usar igual sistema que para limpiar el resto, añadiendo polvos de limpieza, y si es necesario, un poco de amoníaco.

Limpiar la carpintería de madera con aceite, parafina, o agua y jabón neutro. No se deben usar ácidos, lacas ni productos químicos. Cada 6 meses se aconseja realizar una limpieza con un trapo húmedo, y cada 2 años es conveniente aplicar productos insecticidas y fungicidas.

Para la restauración de la carpintería de aluminio, consulte a un especialista.

En las carpinterías pintadas o barnizadas, se procederá a la renovación de su pintura cada 5 años, o antes si está visiblemente deteriorada.

En caso de que se realicen trabajos de pintura, revoque o estuco, proteger la carpintería con cinta adhesiva, que se retirará al final de los trabajos.

Engrasar cada año los elementos de giro o movimiento con aceite para máquina de coser.

### **Revisiones periódicas**

Vigilar los vierteaguas, su fijación y que no tengan fisuras.

Cada año se revisarán juntas y sellados de la carpintería. Las siliconas que se utilizan para el sellado tienen una duración relativa, siendo frecuente su resecado y agrietamiento. En tal caso se debe proceder a su reparación o sustitución.

Cada 2 años comprobar el estado de los herrajes de las ventanas y balcones. Se repararán si es necesario. Se revisarán también los elementos pintados, lacados, anodizados, galvanizados o con cualquier tipo de protección superficial, y se restaurarán las zonas dañadas.

Cada 3 años comprobar la estanqueidad, estabilidad y defectos de acabado.

Cada 5 años, realice una revisión general, llevando a cabo una prueba de estanqueidad, comprobando los mecanismos de cierre y la correcta sujeción de los vidrios.

## **CARPINTERIA INTERIOR**

---

Se incluyen en este apartado las puertas interiores (de madera, aluminio, etc.), con sus diferentes acabados (pintura, barniz, etc.).

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Evitar su cierre brusco y forzado, ya que se puede romper la cerradura, desajustar la carpintería y perjudicar la fijación del marco.

La limpieza de las carpinterías de madera se puede efectuar con bayeta seca o ligeramente humedecida y jabón neutro, también se puede utilizar parafina. La carpintería pintada o barnizada puede lavarse con productos de droguería adecuados a cada caso.

En carpinterías de aluminio, utilizar detergentes neutros y agua caliente, aplicarlos con un trapo suave o una esponja que no raye, enjuagar con agua y secar con un paño. Deben evitarse: los productos abrasivos, acetonas, alcohol y otros.

Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, se pueden utilizar aerosoles del tipo utilizado para cerraduras de automóviles o aceite de máquina de coser.

Realizar un repaso de la protección de la carpintería cuando su estado lo exija, ya sea con esmaltes, pinturas o barnices, siguiendo, en cualquier caso, las instrucciones impresas en los envases de los productos a utilizar.

Se recomienda mantener el grado de humedad ambiental, para evitar deformaciones en las carpinterías de madera.

## **VIDRIOS**

---

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Evitar los golpes fuertes al abrir o cerrar puertas y ventanas con vidrios.

Si se pinta la carpintería, proteger el borde de los cristales, en contacto con la misma, con cinta adhesiva.

No colocar dentro del radio de giro de puertas o ventanas acristaladas objetos o muebles que puedan golpearlas accidentalmente. Es aconsejable poner topes en las puertas o agarres para evitar portazos.

En caso de rotura, no deben sacarse de la carpintería los restos de cristales que queden, y si se hace, no empezar nunca por los de abajo. Restituir de inmediato las piezas rotas.

En caso de lluvias, vientos, etc., cerrar bien puertas y ventanas.

No instalar aparatos de aire acondicionado sobre los vidrios, pues podrían romperse por diferencia de temperatura.

Es recomendable utilizar únicamente agua para la limpieza de los cristales, ya que numerosos productos los engrasan y exigen una limpieza mucho más frecuente de los mismos. Evitar, en todo caso, los productos abrasivos.

### **Revisiones Periódicas**

Revisar periódicamente los sellados y las masillas que sujetan el vidrio.

## PROTECCIONES . Barandas

---

Estos elementos de cierre se utilizan para cerramientos perimetrales de las terrazas y balcones.

### Uso - Conservación y Mantenimiento

No se utilizarán nunca para apoyar andamios, tabloneros ni otros elementos destinados a la subida de muebles o cargas que puedan afectar a su estabilidad.

En barandillas, el mantenimiento se limita a renovar periódicamente su protección, aplicando primero un antioxidante y como acabado pintura o esmalte.

### Revisiones Periódicas

Revisar cada año los anclajes, tanto a paramentos verticales como horizontales.

## PINTURAS

---

Se deberán revisar todas las superficies interiores y exteriores pintadas de paredes y cielorrasos a fin de detectar la formación de colonias de hongos. Estos microorganismos alojados generalmente en el interior de los ambientes resultan perjudiciales para la salud, formándose por la condensación del vapor de agua retenido en los ambientes mal ventilados y que se desarrollan en los sectores más fríos de las habitaciones. En las superficies exteriores el mayor problema resulta ser un defecto estético.

En caso de tener que remover una colonia de hongos se deberá rociar la superficie afectada y sus adyacencias con una solución fungicida y conseguir su remoción total. Posteriormente, a las 48 horas dicha superficie puede volver a pintarse.

La verificación de la aparición de grietas y fisuras es muy importante, dado que constituyen el principal punto de riesgo de filtración de agua, por lo tanto se debe prestar la máxima atención y se deberá poner especial cuidado en la revisión de los paramentos exteriores. En el caso de hallarse alguna de un espesor mayor a 2mm es conveniente profundizarla y agrandarla, de manera de lograr luego que el producto que se aplique especialmente para tal fin, penetre lo más profundamente posible, sellándola en toda su extensión. Se recomienda la aplicación de una manta o cinta elástica sobre la superficie tratada a fin de que se produzca un puente de trabajo que permita que la grieta quede activa sin perjudicar al revestimiento plástico aplicado de terminación de la superficie.

En las superficies exteriores, luego del tratamiento de reparación de una grieta o fisura, se deberá restaurar la superficie aplicando una capa de enduido plástico a fin de disimular las diferencias de espesor y luego aplicar el revestimiento, utilizado originalmente. Los paños de trabajo deben ser de tal dimensión que aseguren disimular la restauración.

En las carpinterías de madera hay que realizar una verificación del estado del recubrimiento existente. Si el mismo se encuentra íntegro y firme, con el brillo y color original no será necesario realizar ningún trabajo de reparación. Las carpinterías más expuestas, a las exigencias de uso pueden limpiarse con cierta regularidad con un paño humedecido con una solución (de 90% de agua + 10% de alcohol) a fin de retirar la suciedad más arraigada en las superficies de madera, y luego secar con un paño limpio y seco. Si la superficie se encuentra entizada, se debe realizar un lijado suave y proceder a aplicar dos manos del mismo tipo de producto que el utilizado originalmente. Para brindar un tratamiento homogéneo y regular, si la película existente tiene un aspecto blanquecino (por la acción de los rayos UV del sol o la filtración de humedad) o está cuarteada, hay que removerla totalmente hasta llegar a una base firme, luego lijar para emparejar el nivel de la superficie y limpiarla adecuadamente para posteriormente aplicar la cantidad de manos de producto que resulten necesarias (mínimo 4 manos) hasta obtener la protección adecuada. Para las carpinterías interiores se recomienda la aplicación de un poliuretano de última generación que está formulado especialmente para su aplicación en maderas interiores, protegiéndola de golpes y ralladuras; otorgando un acabado satinado tipo "lustre a muñeca".

En condiciones normales de uso y de exposición, a las carpinterías de madera interiores se le deberán realizar tareas de tratamiento preventivo cada 4 o 5 años.

**EL PROPIETARIO ESTÁ OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALÍA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 2 DÍAS DE DETECTADA LA MISMA.**

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Es recomendable utilizar pinturas de calidad y garantía. No todas las pinturas o barnices son adecuados para todas las superficies.

Un buen pintado depende de la preparación previa que se realice de la superficie a proteger.

Se deben evitar los golpes, roces y el contacto con materiales cáusticos. Es aconsejable proteger los cantos de los muebles que estén en contacto con las paredes.

Para limpiar las pinturas al temple utilizar sólo bayetas secas suave o un plumero. No debe utilizarse nunca agua ni sustancias húmedas. Algunas manchas pueden quitarse con goma de borrar. Requiere un repintado cada 2 años, con material compatible y decapado, y nueva pintura cada 4 años.

Las pinturas plásticas, esmaltes, barnices, etc., se pueden limpiar con bayeta humedecida en agua jabonosa o detergente no agresivo, o bien en seco con plumero o paño suave. Cada 5 años necesitan un repintado con material compatible.

### **Revisiones periódicas**

En pinturas interiores se recomienda revisión general cada 5 años.

Las revisiones periódicas de las pinturas en el exterior, dependen de las superficies pintadas:

- a) Cemento y derivados: cada 3 años.
- b) Superficies metálicas: cada 5 años, aunque es recomendable realizarla cada 2 ó 3 años.

## **ELECTRICIDAD**

---

La instalación eléctrica del edificio se compone básicamente de:

- Una línea general hasta el Cuadro General de Protección (en lugar accesible para la Compañía Suministradora).
- Una línea hasta la centralización de contadores.
- Una línea desde cada contador hasta el cuadro de la vivienda al que corresponda.

Según el tipo de conductor, los colores serán diferentes:

- Fases: marrón, negro o gris.
- Neutro: azul
- Tierra: amarillo-verde.

Existe un circuito de toma de tierra, que está en contacto con el subsuelo. A la red de toma de tierra deben estar conectados: los enchufes y masas metálicas.

El contacto con la tierra se produce a través de una barra de cobre hincada en el terreno. Por cada barra hincada habrá una arqueta.

El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del contador, es a cargo de cada uno de los usuarios; entre la caja general de protección y los contadores corresponden a la Comunidad de Propietarios, y hasta la caja general de protección, a la compañía suministradora.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

El Cuadro General de Protección y los contadores sólo los manipulará la compañía suministradora.

El tablero de contadores será accesible sólo para el portero o vigilante, y el personal de la compañía suministradora o de mantenimiento.

Para cualquier manipulación de la instalación, se desconectarán los interruptores automáticos de seguridad. En todo caso, acudir a un instalador electricista autorizado.

No se pueden conectar a los enchufes aparatos de potencia superior a la prevista o varios aparatos que, en conjunto, tengan una potencia superior. Si se aprecia un calentamiento de los cables o de los enchufes conectados en un determinado punto, deben desconectarse.

Para la limpieza de los mecanismos y puntos de luz, utilizar plumero o paño seco, nunca húmedo.

Nunca debe efectuarse la toma de tierra a través de conexiones que no sean específicas a tales fines (tuberías, barrotes, etc.).

#### **Revisiones Periódicas:**

Cada mes, accionar el pulsador de prueba de los interruptores diferenciales (que protegen los servicios de la Comunidad), para comprobar su buen funcionamiento.

Una vez al año, en la época más seca, se comprobarán las arquetas de conexión entre las líneas de toma de tierra y la red enterrada.

Cada 2 años, comprobar la puesta a tierra, si hay corrosión en las conexiones de la línea general, y la continuidad de ésta.

Cada 4 años, se realizará una revisión general de la instalación comunitaria, comprobando los dispositivos de protección, la sección de los conductos, el aislamiento, y la continuidad de las conexiones entre masa, conductores y red de toma de tierra, siempre por personal especializado.

## **INSTALACION DE AGUA**

---

El mantenimiento de la instalación de agua desde la llave de paso del edificio hasta los contadores, pertenece a la Comunidad de Propietarios. Y desde cada contador, el mantenimiento es del propietario del departamento a la que pertenezca.

#### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

En reparaciones o modificaciones, no mezclar materiales diferentes (PVC, polipropileno, etc.) en la instalación. Utilizar los que correspondan en cada caso.

No cerrar las canillas apretándolas en exceso ya que esto deteriora sus sellos (cueritos).

Se precisa un estudio previo para realizar cualquier modificación.

#### **Revisiones Periódicas:**

Revisión de válvulas (cueritos) de grifería cada 6 meses.

Realizar una limpieza periódica de pileta de patios y sifones (en baño) ya que estos suelen obstruirse con pelos u otros elementos.

Limpieza periódica de sifón en bajo mesada (cocina).

Cada año se debe revisar el correcto cierre y funcionamiento de la sopapa de la mochila del inodoro, para evitar fugas de agua por este elemento.

Cada 2 años, revisar la instalación, y el contador general, por personal de la compañía suministradora.

Si las instalaciones pasan más de un mes sin usarse puede suceder que el agua contenida de las piletas de patio se evapore, provocando el no sifonado de las mismas, con lo cual los olores de la instalación sanitaria pasaran al medio ambiente. Por esto se recomienda hacer un uso periódico de los servicios sanitarios (cocina, lavadero y baño) para no tener los mencionados problemas.

Anualmente revisar que no se registren perdidas de agua en el colector del tanque principal, válvulas y caños de bajada de montantes de departamentos.

Una vez al año controlar el correcto funcionamiento del flotante instalado en tanque cisterna inferior.

## **INSTALACIONES DE GAS . Gas natural**

---

El gas natural es suministrado por una red pública y medidos por contador. El mantenimiento de las instalaciones situadas entre la llave de entrada del inmueble y el contador, corresponde al propietario del inmueble o a la Comunidad de Propietarios.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

No modificar la instalación de gas sin consultar con un técnico especialista.

Los elementos generales de distribución tienen que estar accesibles para la compañía suministradora.

Hay que vigilar que las rejas de ventilación no estén obstruidas.

El grado de peligrosidad de esta instalación es superior a las demás, razón por la cual se extremarán las medidas de seguridad.

Si el regulador de finca se bloquea, el/la representante del consorcio, deberá llamar al Servicio de Emergencias de la Distribuidora, para que se proceda a su rearmado con la máxima rapidez.

### **Revisiones Periódicas:**

Cada 2 años, se inspeccionará la arqueta de la acometida y se comprobará su estanqueidad.

Cada 4 años, un instalador especializado deberá comprobar la estanqueidad de la instalación y certificar la misma.

## **CONDUCTOS DE VENTILACION Y EXTRACCION DE HUMOS Y GASES EN VIVIENDAS**

---

Una buena ventilación es necesaria en todos los edificios.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Las rejillas deben estar libres de obstáculos, al igual que las salidas de aire.

Cada 3 meses, limpiar las rejillas, y cada 2 años los conductos de ventilación.

No deben obturarse jamás estas ventilaciones, aun cuando se piense que a través de ellas se producen pérdidas de temperatura.

No se fijarán a los conductos antenas de televisión ni tendederos de ropa.

Cualquier variación de este tipo de instalaciones requiere un estudio previo por un técnico competente.

### **Revisiones Periódicas:**

Periódicamente debe comprobarse la estanqueidad de los conductos.

Cada 2 años, se revisarán los conductos y, en caso de encontrarse anomalías, se repararán de inmediato.

## **VENTILACION EN GARAJES**

---

Todos los garajes deben tener un sistema de ventilación para evitar la acumulación de gases tóxicos en su interior. Esta ventilación puede ser forzada o natural. Forzada cuando se colocan aparatos extractores, y natural cuando hay huecos abiertos al exterior lo suficientemente grandes como para evacuar los gases.

### **Revisiones Periódicas:**

Trimestralmente, se comprobará el buen funcionamiento del sistema de ventilación forzada.

Si la ventilación del garaje es natural, debe revisarse trimestralmente la limpieza de las ventanas de entrada de aire.

## **INSTALACIONES CONTRA INCENDIO Y PREVENCION**

---

Las instalaciones de protección contra incendios son de dos tipos: unas de fácil revisión, como letreros, señalizaciones, luces de emergencia, etc. y otras que exigen personal especializado, como son extintores, hidrantes, mangueras, etc.

También es importante considerar la evacuación en caso de incendios, y que dependerá de los criterios de diseño del edificio (dimensiones, puertas, nº de escaleras, etc.)

### **Uso – Conservación y Mantenimiento**

La prevención contra incendios se basa en diversas medidas cuya complejidad dependerá del tipo de edificio de que se trate.

No manipule la instalación sin el adecuado conocimiento de la misma.

Estas instalaciones son de prevención y no deben usarse en la vida del edificio, la falta de uso favorece las averías por lo que es precisa una revisión muy continuada. Si se observan anomalías, deben repararse de inmediato, haciendo constar la reparación documentalmente.

#### **Revisiones Periódicas:**

Es conveniente concertar un contrato de mantenimiento con empresas especializadas del sector, para realizar las pruebas.

Las lámparas de emergencia siempre deben estar conectadas a la red, no se deben manipular, son indispensables para que en el caso de corte de fluido eléctrico indiquen la vía de salida. Se limpiarán cada 3 meses, para mantener la luminancia, y sin presionar.

Cada 3 meses se revisará:

La accesibilidad, señalización y estado, procediendo a desplegar la manguera en toda su extensión, para la reposición de los elementos dañados y volver a plegarla después.

El estado, accesibilidad y situación de los extintores móviles.

Cada 6 meses se revisará:

Observar si los extintores están en su sitio y precintados, comprobando fecha de caducidad, peso de los botellines, presión y accesibilidad.

Cada año se realizará:

Una verificación de los hidrantes, de las bocas de columna seca (también después de cada uso).

Cada 5 años se realizará:

El desmonte de la manguera y se someterá a ensayo de fugas adecuado, comprobando el correcto funcionamiento de las posiciones de la boquilla. Se someterá la manguera a una presión de 15 Kg./cm<sup>2</sup> para comprobar su resistencia.

La efectividad del sistema de cierre, también se comprobara la estanqueidad de esta a la presión de trabajo, así como de las juntas de los racores.

---

## **ASCENSORES**

### **Uso – Conservación y Mantenimiento**

La conservación de los ascensores y su instalación ha de realizarse por personal o empresas especializadas.

El cuarto de máquinas será accesible solamente para el portero o vigilante, y el personal de mantenimiento. Debe vigilarse que las rejillas de ventilación no estén obstruidas así como tampoco el acceso al cuarto.

La utilización de la cabina está limitada a un número limitado de personas, indicado en la placa de carga, no se debe sobrepasar. Los ascensores no se pueden utilizar como montacargas.

Tener especial cuidado con el funcionamiento de las puertas, y evitar que los niños lo utilicen solos.

No se pondrán obstáculos para mantener las puertas abiertas.

Se impedirá el uso de la instalación cuando no ofrezca las debidas condiciones de seguridad.

Si el ascensor se queda sin electricidad, no se debe intentar salir de la cabina. Se debe esperar a que se restablezca el suministro de electricidad, o que la cabina se remonte manualmente hasta el piso más próximo.

Cada mes se realizará una limpieza del foso del ascensor, y se limpiará el cuarto de máquinas evitando que caiga suciedad al recinto.

Se mantendrán limpias las guías de puertas correderas, a fin de que éstas puedan desplazarse con suavidad.

Si existe alguna anomalía en el funcionamiento de la instalación, avisar al servicio técnico correspondiente.

### **Revisiones Periódicas**

Cada mes como mínimo, el personal de la empresa encargada, revisará la instalación.

De acuerdo a la normativa municipal en vigor, la dependencia estatal correspondiente realizará el respectivo control de todo el sistema de elevación.

---

## **PARARRAYOS**

Las instalaciones tradicionales de pararrayos, constan de un elemento metálico, el pararrayos; una red conductora, y una toma de tierra, que descargará al propio pararrayos y a los elementos metálicos próximos.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Evitar el contacto directo con el material que lo compone.

En caso de avería, debe procederse inmediatamente a su reparación, ya que un pararrayos en mal estado es un peligro latente.

No manipular la instalación, sin la intervención de un técnico.

### **Revisiones Periódicas:**

Cada año, debe revisarse que esté firmemente sujeto al soporte, y la continuidad eléctrica de la red conductora.

Cada año se debe revisar la resistencia del terreno en la época más seca, para la toma de tierra, así como la unión del cable con el electrodo.

Cada 4 años, se debe revisar la firmeza de la sujeción de la red conductora, así como el estado de las fijaciones aislantes. También se comprobará la existencia de corrosión en la toma de tierra y su correcta conexión con el resto de la instalación.

Todas las revisiones deberán ser realizadas por un técnico competente.

---

## **GARAJES**

Recinto destinado al almacenaje de vehículos, con un número determinado de plazas.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Tratar que los coches mantengan el motor encendido el tiempo mínimo imprescindible, dentro del garaje.

No almacenar en el interior del garaje productos inflamables, ruedas, latas de aceite, etc.

Para un buen mantenimiento del garaje es obligatorio e imprescindible "no hacer fuego ni fumar", "aparcar en el sentido de más rápida salida" y "no usar ascensor en caso de incendio".

Existen unas normas de convivencia, destinadas al buen uso del aparcamiento, como evitar hacer modificaciones en las instalaciones, no condenar accesos ni salidas de vehículos o personas, etc.

Hay que respetar las instalaciones y los sistemas de primeros auxilios en caso de incendio, ya que pueden evitar que vaya a más un pequeño accidente.

Aunque constituye una "costumbre" de seguridad contra robos, NO SE DEBE CERRAR NUNCA CON LLAVE LAS PUERTAS DE SALIDA DE EMERGENCIA, puesto que va contra las normas de seguridad de las personas. Ante cualquier modificación que se quiera llevar a cabo conviene consultar con un técnico competente en la materia.

Cada 3 meses debe limpiarse el recinto. Es imprescindible una buena ventilación del mismo, natural o forzada, dada la cantidad de gases tóxicos que desprenden los vehículos.

### **Revisiones Periódicas:**

La revisión y el mantenimiento de las instalaciones del garaje, se realizará por personal especializado. El chequeo técnico se recomienda contratarlo a una empresa competente.

## **PUERTAS DE GARAJE**

---

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Evitar los golpes que puedan deformar las superficies, los armazones de las hojas o los marcos, guías o mecanismos.

Procurar que ni en guías ni en cualquier elemento móvil manual o electromecánico exista suciedad o restos de pintura. En caso de que disponga de célula fotoeléctrica, se mantendrá limpia, y también su espejo.

Cada 6 meses, procederá a engrasar los mecanismos.

El mantenimiento y la limpieza de las puertas, serán los adecuados, según el material de acabado (tipo de pintura de protección, etc.). Las partes bajas de la hoja y de los marcos pueden dañarse, por causa de los agentes agresivos con los que tengan contacto (humedades, ácidos, álcalis, restos orgánicos, etc.).

### **Revisiones Periódicas:**

Cada 6 meses, revisar el reglaje y engrasar los mecanismos, incluso dispositivos electromecánicos o manuales de apertura y cierre (poleas, cables, motores, retenedores, etc.), preferentemente por personal especializado.

Cada año, inspección del funcionamiento de la apertura remota del garaje.

## **BASURAS**

---

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

Es imprescindible respetar los días y horarios de colocación de bolsas de basuras para tener un orden cronológico y evitar multas.

Los cubos de almacenamiento colectivo, provistos de tapa, se limpiarán diariamente y se desinfectarán cada 3 meses como máximo.

El lugar de almacenamiento de los cubos se barrerá diariamente y se procederá a su limpieza con manguera una vez a la semana.

Una vez al año se procederá a la desinfección y desinsectación del lugar de basuras, con productos no tóxicos para las personas.

## **SISTEMAS DE COMUNICACION**

---

El Punto de Conexión de Red (P.C.R), es el elemento físico frontera entre la red cuya conservación corresponde a la empresa instaladora de telecomunicaciones y la instalación privada del abonado. Este punto (P.C.R.) debe estar situado en el punto de conexión del teléfono principal de cada vivienda del edificio.

### **Uso - Conservación y Mantenimiento**

La canalización telefónica sólo será manipulada por la Compañía Telefónica o por quien ésta autorice, al ser de su propiedad habitualmente.

### **Revisiones Periódicas:**

Cada 4 años, revisión general, realizándose la comprobación de las conexiones e inspeccionarse los armarios y caja de conexión. Se revisará: el armario de enlace (fijaciones y conexiones y ausencia de humedad), el armario base, el armario de registro y las canalizaciones (inspección ocular, fijaciones y bornes). Deben repararse de inmediato los defectos encontrados.

## PORTERO AUTOMATICO

---

Aparato de control, conectado mediante conductos a la botonera de llamada, instalada en el portal.

### Uso - Conservación y Mantenimiento

Deben controlarse las humedades, corrosión de bornes, etc.

En caso de avería, se recomienda que se acuda al mismo técnico que montó la instalación, pues como es lógico, conoce mejor sus características.

### Revisiones Periódicas:

Cada año, se realizará una revisión por un instalador competente, vigilando en especial los pulsadores susceptibles de golpes, el alimentador, la apertura y el funcionamiento general.

## CABLE VIDEO

---

El sistema de TV por cable, puede ser elegido arbitrariamente, pero se debe controlar al personal de instalación de cable video, cuando ejecuta su trabajo tanto adentro del departamento como también en los lugares que son comunes, por ejemplo palier.

*"Si Ud. conserva su departamento en buenas condiciones de habitabilidad, no tendrá gastos excesivos, de lo que supondría por la falta del uso y mantenimiento adecuado; se garantizará una buena calidad de vida y mantendrá el valor de reventa de la propiedad."*



UNA EMPRESA EN CONSTANTE CRECIMIENTO