



Manual de uso Condominio Vista Marconi

El presente manual tiene como finalidad informar del correcto uso de los recintos privados y comunes de los edificios, tanto a usuarios como administración.

Como primera mención se indica que **Condominio Vista Marconi** se encuentra formado por un conjunto de 3 edificios, uno de 8 pisos y 2 edificios de 10 pisos, con un espacio común consistente en jardines exteriores, juegos y piscina, con un control de acceso general al recinto administrado por conserjes las 24 horas del día.

Cada uno de los edificios está construido sobre las siguientes especialidades.

Estructura soportante

Constituye el soporte total del edificio y está conformada por un conjunto de elementos de hormigón, y fierro que abarca desde:

- Los cimientos, sobrecimientos y radiéres.
- Pilares, vigas y losas.
- Muros estructurales.
- Techumbre, compuesta por losas, vigas y muros.

Todo lo anteriormente mencionado se encuentra indicado en los respectivos planos estructurales de los edificios.

Instalaciones

Son todos aquellos que sirven de abastecimiento de los sistemas básicos que necesita un departamento.

Todas estas estaciones fueron desarrolladas por profesionales competentes y cuentan con proyectos individuales aprobados por cada servicio responsable:

- Red de agua potable.
- Red de alcantarillado.
- Red de gas.
- Red de electricidad.
- Extracción de basuras.
- Red húmeda de incendio.
- Red seca de incendio.

Terminaciones

Constituidos por todo lo no estructural del edificio que son parte de las siguientes partidas estructura de tabiques forros de tabiques, puertas, ventanas, quincallería, grifería, yesos, pastas pinturas, papeles murales, aislación interior y exterior (eifs), muebles de cocina, closets, cierros exteriores etc.

Artefactos

Forman parte de estos W.C., tinas, lavaplatos, calefón, extractores, interruptores eléctricos, control de acceso etc.

Consideraciones del uso

Modificaciones de proyecto:

Los edificios fueron ejecutados de acuerdo a proyectos autorizados por la Dirección de Obras correspondiente, siguiendo todas las indicaciones que de estos emanan en relación a su estructura y detalles constructivos.

Las modificaciones que el propietario desea hacer a la unidad habitacional deberá contar obligatoriamente con el permiso municipal y el proyecto debe ser realizado por un profesional competente que debe respetar los muros estructurales, instalaciones originales

Además cualquier, modificación del diseño original, debe contar con la aprobación de la totalidad de la comunidad del condominio.

Los defectos constructivos que afecten a terceros y a bienes comunes, serán de exclusiva responsabilidad del propietario. Así mismo las obras deberán ejecutarse por personal especializado, autorizado por la administración.

Cuidado de eléctrico

Considerando el aumento de los costos de la electricidad en el presupuesto mensual del usuario y además todas las consideraciones medio ambientales que se encuentran implementando en el país, que buscan proteger el medio ambiente, hacer del ahorro de energía una manera de vivir y de usar una vivienda.

- Use solo ampolletas Led de acuerdo a las necesidades que la habitación necesite y que la capacidad visual de cada persona requiera.
- Priorice el uso de luz natural durante el día, abrir cortinas durante todas las horas de sol de cada día.
- Use solo artefactos que estén clasificados como económicos en el uso de la electricidad, la clasificación va de la "A" hasta la "G", elija los artefactos de inicio de la lista.
- Las redes de enchufes de los departamentos solo están hechos para usos domésticos.
- Existe una red de fuerza mayor, con amperaje mayor solo para los calefactores con limitante protección máxima. No sobrecargue los circuitos con más artefactos que los que permite la instalación.

- Usar lavadoras, secadoras y lavavajillas con carga completa, el uso de la energía es mucho más eficiente, así como en el lavado emplear agua fría, ya que los detergentes actuales están diseñados para trabajar de esta manera.
- Mantener los aparatos de control remoto apagados una vez usados, el modo stand-by siempre consumen energía.
- No intervenga ni manipule la red existente, solo deben intervenir instaladores autorizados que respeten la instalación y cargas eléctricas diseñadas.
- Especial mención hacemos en el uso de la calefacción eléctrica complementaria, la cual tiene una función de entibiar el recinto, con un consumo de energía razonable, debiendo considerar lo siguiente:
 - La calefacción es de bajo consumo y para mantener una temperatura estable se debe mantener las placas encendidas por un período constante de tiempo.
 - Colocar el termostato a la temperatura que necesita que trabaje el calefactor, llegada a esa temperatura automáticamente se detendrá.
 - Al inicio de la temporada de frío el departamento demorará en alcanzar una temperatura de equilibrio, mantener encendido por largo período de tiempo para que los muros logren absorber la temperatura.
 - Los calefactores son complementarios, cualquiera temperatura mayor que se quiera lograr, deben hacerse por otros medios de calefacción.
 - Los calefactores no son secadores de ropa, podrían producir daños a los artefactos.
 - Nunca obstruir o cubrir los calefactores, podría producir un sobrecalentamiento del artefacto y posible daño.
 - Los calefactores están diseñados para funcionar por largos períodos sin ser desconectados, por su sistema de termostato que regula la temperatura, cortando el suministro en forma automática sin necesidad de desconectar.
 - Como medida funcional, siempre que va a emplear calefacción, cerrar todas las ventanas y cubrir las ventanas con cortinas térmicas y no visillos, que protejan de las pérdidas de calor.

Cuidado de gas

Uso de calefón

- Mantener el gas cortado cuando el calefón no se utilice, el piloto consume energía innecesariamente, una vez utilizado el calefón cortar el suministro como medida de seguridad.
- No intervenga la red, ni la manipule, esta fue aprobada sólo para los artefactos entregados en la vivienda.
- Las reparaciones debe hacerla técnicos especializados y autorizados para este tipo de red.

- Cuando use el calefón, regule la temperatura directo en este, no mezclando las aguas fría y caliente a la salida de las llaves, esto provoca un sobrecalentamiento innecesario del artefacto, dañando la instalación.
- Realicé mantención todos los años de calefón, reemplazando partes degradables y limpieza de filtros, siempre con personal autorizado.

Agua potable

- Todas las llaves cuando corten el flujo de agua no deben filtrar agua, el corte debe ser total.
- Nunca deje aguas corriendo sin control presente, puede provocar inundaciones que pueden dañar a terceros.
- Una vez al año debe hacer una mantención de llaves de corte y desagües, para evitar filtraciones y daños de sellos. Especial consideración en la mantención hay que tener en llave de lavaplatos, por su alto uso y desgaste.
- Los flexibles de duchas están protegidos para la flexión, no forzar los movimientos, puede producir quiebres de flexible producto del mal uso.

Uso y mantención de la vivienda

El máximo bienestar en el uso de la vivienda, y la prolongación de su vida útil, requieren de una preocupación constante de sus usuarios. Ésta debe expresarse mediante la aplicación permanente de un conjunto de medidas preventivas de mantención, reposición y reparación, desde el inicio de uso de la vivienda.

Debe tenerse en cuenta, además, que no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que sean producto de un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.

Recomendaciones generales

Humedad y filtraciones

Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa; igualmente, debe preocuparse de emplear calefacción seca. De no ser esto posible, no exagerar en el uso de estufas a Parafina y gas.

Humedad por lluvias

Por la entrada de agua por obstrucción de las vías de escurrimiento de aguas lluvias, o bien, por falla de los sellos en las ventanas.

Mantención

- Todos los años, antes que comiencen las lluvias, personal especializado debe hacer una revisión acuciosa de canales, forros, bajadas, gárgolas desagües de aguas lluvias, despejándolas de hojas secas, polvo, excrementos de palomas, etc.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas y perforaciones en el riel que permite la salida de agua desde éste. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.
- Revisión periódica de techos, canaletas y bajadas de agua Lluvia.

Recomendaciones

- Las personas que suban a los techos (para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros) deben cuidar de no dañar planchas de techo, tejas o canales de aguas lluvias, al caminar sobre ellas. Es recomendable usar tabloncillos o placas para repartir el peso, y utilizar medidas de seguridad para evitar accidentes personales.
- Nunca subirse a la techumbre durante una lluvia, o cuando la techumbre se encuentra húmeda.

Humedad de jardineras, terrazas y logias

- La existencia de jardineras y/o jardines adosados a la vivienda, ya sea por exceso de riego u obstrucción del drenaje, pueden constituir fuente de humedad interior.
- Las terrazas y logias que cuentan con despiches, son exclusivamente para evacuar eventuales salpiques de lluvias. Queda expresamente prohibido baldear o manguerear las terrazas y logias, o regar en exceso las jardineras.

Condensación y humedad intradomiciliaria

Durante los meses de otoño e invierno, las paredes y vidrios pueden mojarse, especialmente por las mañanas y, con mayor frecuencia, en días de baja temperatura exterior. Esta agua es producto de un fenómeno llamado condensación.

La condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire se transforma en agua al contacto con las superficies frías de los muros o vidrios de las ventanas. A mayor diferencia de temperatura, entre el aire interior y el exterior, se tienen muros perimetrales más fríos, los que se condensarán con mayor facilidad.

Este problema se acentúa en los muros de la vivienda con Orientación sur.

La condensación en general tiene consecuencias graves, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos, que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Este problema se debe, en parte, a una falta de ventilación, al tipo de calefacción usado y a los hábitos de uso de la vivienda.

Recomendaciones

- No usar en forma prolongada estufas a parafina y gas, ni encender estufas por las noches mientras duerme.
- Si tiene la estufa encendida, mantener en alguna parte de la habitación, una ventana entre abierta que permita la libre circulación del aire.
- Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios mojados por efectos de condensación.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire.
- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros.
- Mantener limpias las perforaciones que existen en la parte inferior de las ventanas correderas.
- Ventilar los baños, durante y después de haber tomado duchas calientes.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca esté en contacto con el vidrio.

- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario o sin sus tapas.
- No secar ropa en el interior de su vivienda.
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores.
- Regar plantas interiores con moderación.

Ventilación

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda es fundamental una ventilación prolongada y habitual.

Recomendaciones

- Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.
- Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.
- Si es posible, sólo utilice calefacción seca, es decir, calefacción central o la producida por estufas eléctricas y calefactores a gas o parafina que evacuan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda, mediante chimenea o ducto.
- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

Fijaciones a muros y cielos

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

Recomendaciones

Fijaciones en muros revestidos en cerámicas

- Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón, albañilerías o tabiques estucados según sea el caso.
- Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión, utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta una vez perforado el primer agujero, se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ya que ésta se trizará.
- En zonas húmedas(tinas y duchas), rellenarlas con silicona.

Fijaciones en tabiques y cielos de yeso cartón

- Para perforar tabiques de yeso cartón se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales, en el mercado se le denomina *tarugo murito* o *tarugo mariposa* o *paloma*.
- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso, con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.
- No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.
- Evitar colgar elementos en cielos falsos. Sino es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico de la estructura. La estructuración del cielo falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de yeso cartón, y no para lámparas u otros elementos de mayor peso.

Fijación a losas de hormigón

- Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser ésta efectuada.

Impermeabilización

Habitualmente, las losas en baños, cocinas, logias, terrazas y jardineras, cuentan con sistemas impermeabilizantes que cumplen con las exigencias contenidas en las normas respectivas.

Al efectuar alguna reparación o modificación de las instalaciones sanitarias o eléctricas que van a través del piso, puede dañarse la impermeabilización de las zonas húmedas, donde ésta se haya proyectado e instalado. En este caso, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.

Puertas de Madera

Las puertas y ventanas de madera han sido fabricadas con maderas secas y terminadas con barniz o pinturas que las protegen de las lluvias, la humedad y el calor.

- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas, ya que éstas se deterioran.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de la bisagra.
- Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.
- Evitar el golpe de la ventana contra el marco cuando sean cerradas.

- Limpiar las partes inferiores de las ventanas, cuando sean trabajados los macizos o jardines aledaños.
- Limpiar los cristales con productos certificados para este uso. El producto deberá ser aplicado sobre un paño húmedo y no directamente sobre los cristales para evitar generación de manchas en la madera.

Puertas y ventanas de aluminio

Fabricadas con perfiles de aluminio de distintas dimensiones de acuerdo a la norma. Los perfiles pueden ser anodizados o pintados.

Mantenición

- Revisar el sello de las ventanas en el encuentro de los marcos con muros y el sello de tornillos.
- Limpiar los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje antes de la temporada de lluvias y verificar la durante ésta.
- Revisión de carros y reemplazarlos en caso necesario.

Recomendaciones

- No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora el muro o tabique que las soporta.
- Cuidar el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y maltrato.
- En las puertas y ventanas de corredera de aluminio, deben mantenerse limpio los perfiles inferiores, evitando así dañar los carros de desplazamiento.
- Si es necesario, corregir algún defecto y usar sellante de siliconas adecuada (no ácida), o similares.
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura.
- No pula las superficies de aluminio para no rayar la capa de protección. Mantenga limpio los rieles de los ventanales para una operación suave, y así evitar que se dañe el marco del ventanal.
- Los lubricantes funcionan bien para estos rieles.

Artefactos

Los artefactos sanitarios instalados en una vivienda son productos certificados. Para su buen funcionamiento se deben considerar algunas recomendaciones y una adecuada mantención.

Mantención

- Cambiar sellos de silicona de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando éstos se vean dañado, se debe utilizar siliconas con fungicidas.
- Limpiar o cambiar sifones de lavamanos, lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.
- Si el mecanismo del WC no corta el paso de agua correctamente, deberá regular la posición del flotador para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse. Puede ser necesario el cambio del flotador o del sistema completo.
- Revisar el ajuste de la goma de descarga.

Recomendaciones

- Evite golpear los artefactos sanitarios o someterlos a esfuerzos para los cuales no han sido diseñados, para evitar quiebres en los de loza o abolladuras y saltaduras del esmalte en los metálicos.
- No utilice productos que contengan cloro en el interior de los estanques de WC, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se pueden deteriorar.
- No permitir al gásfiter sellar el estanque del inodoro con “pasta de gásfiter”, pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.
- No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y su limpieza no será la adecuada.

Grifería

La grifería es un elemento móvil que debe tener un uso cuidadoso y requiere de mantención periódica, ya que su mal funcionamiento origina gastos innecesarios de agua.

Mantención

- Cambiar las gomas cuando el cierre no sea total.
- Limpiar aireadores.

Recomendaciones

- No utilizar en la limpieza de la grifería y flexibles productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloros.
- El cierre de la grifería debe ser suave; no forzar sino cierra totalmente, ya que esto indica que requiere cambio de gomas o limpieza.

- El teléfono de las duchas debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte.
- No estirar la manguera de la ducha para evitar su daño.
- Evitar someter a esfuerzos flexibles de conexión de artefactos.

Calefón

Para la producción de agua caliente se ha instalado uno o más calefones a gas, cumpliendo con todas las exigencias de ubicación, ventilación y evacuación de gases tóxicos.

Mantenición

- Se debe hacer una limpieza y mantención periódica preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

Recomendaciones

- El calefón, por ser un artefacto que puede llegar a constituir un peligro por mal funcionamiento, requiere de una cuidadosa mantención, debiendo ser revisado y limpiado por lo menos una vez al año o de acuerdo a las instrucciones del fabricante.
- Si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el medidor de gas. Llamar inmediatamente
- Compañía de gas o a un servicio técnico autorizado.
- No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.
- En caso de cambio o reemplazo de calefón, haga la instalación con un instalador autorizado.
- Verifique la capacidad y chimeneas de ventilación de acuerdo al nuevo artefacto.

Electricidad

Red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación, funcionamiento de artefactos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación y para enchufes. El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero, en el que se encuentran ubicados un interruptor principal o general, que controlan toda la energía eléctrica de la vivienda, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos, y el dispositivo diferencial.

El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la fase tierra del medidor para que, en el caso de una eventual descarga eléctrica, la corriente se conduzca hacia la malla a tierra o barra Cooper Weld y evite daños a las personas o artefactos.

Mantenición

- Se debe revisar el estado de interruptores y enchufes, cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o no funcionen correctamente sus interruptores.
- Se deben reapretar las conexiones del tablero eléctrico.

Recomendaciones

- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos.
- Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito a que corresponde y su zona de alcance. En el caso de ocurrir un corte de suministro eléctrico en alguna parte de su vivienda, examine siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda, verificando su estado.
- Cuando se desactiva un interruptor automático, éste queda en una posición neutral. Para activarlo nuevamente deberá bajarlo completamente y volverlo a subir.
- En el caso que efectuado este procedimiento el automático vuelva a saltar, es recomendable revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas al circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados respecto de la capacidad instalada.
- Para realizar alguna alteración al sistema eléctrico, contrate un electricista autorizado que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema. Este mismo deberá inscribir dichas modificaciones en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- Cuando el corte de energía eléctrica sea externo, baje los automáticos, con el fin de que una vez que se reponga el suministro, los artefactos no se dañen ante el golpe de corriente.
- Si tiene niños pequeños en su vivienda, instale tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enseñe a los niños a no tocar las salidas de electricidad, los soquetes, los centros de alimentación de la luz, y todo artefacto que funcione con corriente eléctrica. La instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el suministro de energía eléctrica de los enchufes en caso de falla.
- No conectar artefactos eléctricos de mayor consumo que la capacidad del circuito.

Telefonía, Internet, TVCable

La vivienda puede contar con ductos que permiten la instalación y conexión del servicio telefónico, Internet y de TV cable.

Citofonía

La vivienda puede contar con sistema de citófono que comunica cada vivienda con la conserjería. Además, la conserjería puede hacerlo con los citófonos del portón de acceso vehicular, la puerta de acceso del edificio y puertas de subterráneos.

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

Extracción forzada de baños

Con el objeto de mantener una adecuada ventilación de los recintos de baños sin ventanas al exterior, los edificios cuentan con un sistema de extracción forzada central o con extractores independientes en los baños.

Mantenición

- Mantener limpias las rejillas en el caso de extracción centralizada.
- Limpiar cuidadosamente los extractores individuales.

Recomendaciones

- No modificar las aperturas de las rejillas, ya que éstas corresponden a una calibración que permite el funcionamiento adecuado de los sistemas.

Automatización de portón

El acceso vehicular al conjunto o vivienda, puede estar cerrado por un portón automático accionado por un control remoto.

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
- Revisar ajuste del portón, limpiar zona de ruedas, cambiar si los rodamientos se encuentran en mal estado.
- Si las cerraduras se endurecen, coloque lubricante de silicona. No use aceite.
- En el caso de portones de abatir, no someterlos a cargas concentradas en la punta.

Terminaciones Pinturas

Las pinturas que se han aplicado a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de maderas y fierro, tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantención. En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que por efectos del tiempo, el sol y especialmente de la humedad, las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Pinturas exteriores mantención

Pintar muros con pinturas para exteriores, antes retirar toda la pintura suelta o humedecida.

Recomendaciones

- Es frecuente que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia.
- Utilizar pinturas de acuerdo a recomendación de especialistas.
- Proteger de la absorción de humedad los muros, en especial muros sur.

Pinturas de elementos metálicos mantención

Las estructuras deben pintarse con anticorrosivo y esmalte, previa limpieza de óxido.

Recomendaciones

- Revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido, en ese caso, repintar previa limpieza y aplicación de un anticorrosivo.

Barnices

Las maderas barnizadas se deben rebarnizar con un barniz que tenga la misma base, de lo contrario se debe raspar y pulir totalmente la madera antes de su aplicación.

Es normal que el barniz se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia. Para retoques menores de barniz, existen en el mercado protectores o embellecedores con tinte fácil de usar, que se mezclan con la veta de la madera.

Papeles murales

Los papeles murales que cubren muros y tabiques interiores pueden ser vinílicos y se encuentran pegados a la superficie con pegamentos solubles en agua.

Revisar y pegar puntas de papel levantadas

- Limpiar manchas si es papel vinílico con una esponja húmeda y secar posteriormente sin frotar.
- Revisar si la condensación al interior de la vivienda ha afectado al papel mural. En este caso séquelo, evitando así el riesgo de la aparición de hongos o que el papel se despegue.
- Separar muebles de la pared, para permitir ventilación atrás de ellos y evitar la humedad en el papel mural.
- En invierno evitar que los alfeizer de las ventanas se mojen por condensación en las ventanas.

Cerámicas y fragües

Los pisos de baños, cocinas y terrazas están recubiertos con palmetas de cerámicas de colores inalterables y de fácil limpieza y mantención.

- Para obtener una mejor terminación del piso, se ha colocado entre las palmetas una pasta llamada fragüe que no cumple fines de unión.
- Revisar y refraguar cuando éste se haya quebrado y permita el paso de agua a través del recubrimiento a los muros, tabiques o pisos.
- Las palmetas de cerámica son un material frágil, que sometido a caídas de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.
- Los pisos de cerámica son fáciles de mantener, por lo que deben ser simplemente aspirados cuando sea necesario. Ocasionalmente, pasar un paño húmedo.
- La colocación de fragüe (pasta con la que se rellenan las separaciones entre cerámicas) no sostiene las cerámicas, y colabora a la impermeabilización del muro. Las grietas que se producen en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe nuevo.
- Las cerámicas instaladas en paredes o cubiertas de mesones de la vivienda se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado y pueden terminar manchándolo.

- Mantener un stock de cerámicas para eventuales cambios de palmetas. Normalmente, los tonos de diferentes partidas no son iguales o no existen en el mercado.

Pisos flotantes

Los pisos flotantes utilizados en la vivienda están constituidos por palmetas machihembradas de madera natural o aglomerada revestida con una película plástica.

El cuidado diario de estos pisos es el objetivo principal. Con cuidado y la mantención adecuada, estos pisos le darán años de servicio y satisfacción, reteniendo su belleza natural.

- Limpiar periódicamente con paño ligeramente húmedo.
- Respetar rigurosamente las indicaciones de uso y mantención recomendadas por el fabricante.
- Barrer diariamente o según necesidad. Limpiar el piso con un paño seco.
- Limpiar periódicamente su piso con el producto recomendado por el fabricante, para remover todo residuo o película opaca de suciedad.
- No encerar, no envirutillar, no usar jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso, no usar productos con amoníaco.
- No dejar caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos.
- Instalar protectores de piso adecuados en las patas de los muebles que se apoyen sobre los pisos de madera.
- Los protectores ayudarán a que las sillas se muevan fácilmente sobre el piso, sin rayarlo. Limpie periódicamente los protectores para sacar la arenilla que se pueda haber acumulado.
- Usar limpia pies en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de estos pisos.
- Colocar protectores a patas de sillas y muebles en general para evitar dañar cuando éstos se mueven.

Quincallería

Las cerraduras, chapas, manillas y bisagras colocadas en la vivienda han sido producidas con alta tecnología, lo que garantiza su buen funcionamiento durante un largo período de uso.

- Lubricar periódicamente para prolongar su vida útil.
- Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención. Sin embargo, en el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, y ocasionalmente puede ser necesario apretar sus tornillos.
- Limpiar con productos no abrasivos.

Muebles de clóset, cocina y baños, puertas, módulos y cajoneras

Los muebles de clóset, cocinas y baños son generalmente construidos en madera aglomerada enchapada o madera aglomerada pintadas o lacadas; en el caso de baños y cocinas, las cubiertas pueden ser pos formado, granito, mármol o resinas.

- Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación.
- Revisar y apretar tornillos de rieles de cajoneras.
- Cambiar rieles si los rodamientos están malos.
- Revisar y cambiar enchapes de borde de puertas o paneles cuando estén saltados o despegados.
- Para el cuidado de sus muebles de cocina (puertas y módulos), de superficies (laminadas-lacadas) utilizar un paño húmedo, no utilizar detergentes abrasivos o virutillas.
- Secar el exceso de agua en las superficies y revisar periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.

- Con el fin de evitar el desajuste de las bisagras, la operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo.
- En muebles murales de cocina, se recomienda almacenar elementos livianos, con el objetivo de minimizar el riesgo de daños a personas en caso de caída de estos elementos durante un sismo.

Cubiertas de muebles de baño y cocina

Recomendaciones

- Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de cortes, piquetes o rayaduras.
- Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use las cubiertas como tablas de planchar, ya que desprenderá el revestimiento de su base.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón o vanitorios, ya que se dañarán, mancharán o englobarán.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie.
- Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.

Espejos

Son elementos instalados en un marco o pegados directamente al muro con silicona o huinchas adhesivas especialmente fabricada para estos fines.

Mantención

- Revisar, reparar o cambiar sello de borde del espejo cuando esté dañado o suelto para impedir la humedad entre la pared y el vidrio.

Recomendaciones

- No cargar los espejos al limpiar y no apoyarse en ellos, ya que sólo parte de la superficie se encuentra adherida al muro, en el resto hay espacios libres.
- Para limpiar espejos use líquidos limpia vidrios, cuide la caída de líquidos limpia vidrios sobre los artefactos sanitarios y cubiertas de mármol, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.
- Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cerca de ellos, ya que un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se quiebre.

Artefactos de cocina

La vivienda puede estar equipada con cocina y horno a gas y campana extractora.

Mantención

- Limpiar quemadores periódicamente, en especial después de derrames de líquidos.
- Se debe hacer una mantención preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

- Cambiar filtro a campana según recomendación del fabricante.

Recomendaciones

- En la cocina u horno a gas, al igual que en el caso del calefón, si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el medidor de gas. Llamar inmediatamente a la compañía de gas o a un servicio técnico autorizado.
- Seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad. Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía de ellos.
- No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.

Mantenimiento de la vivienda

Listado de partidas principales

| Partida | Frecuencia | Acción | E | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |
|--|----------------------------|---------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HUMEDAD | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda en general | Después de cada lluvia | Revisar | | | | | | | | | | | | |
| Sectores afectados por riego | Cada 3 meses | Revisar | x | | | x | | | x | | | x | | |
| TECHUMBRES Y RECOLECCIÓN AGUASLLUVIAS | | | | | | | | | | | | | | |
| Cubiertas | Cada año | Revisar | | | x | | | | | | | | | |
| Bajadas de agua | Cada año | Limpiar | | | x | | | | | | | | | |
| Sumideros y rejillas | Después de lluvia o viento | Limpiar | | | | | | | | | | | | |
| PUERTAS Y VENTANAS (ELEMENTO) | | | | | | | | | | | | | | |
| Ajuste | Cada 2 años | Revisar | | | x | | | | | | | | | |
| Quincallería | Cada 2 años | Lubricar | | | x | | | | | | | | | |
| INSTALACIONES | | | | | | | | | | | | | | |
| Red de agua potable | Cada 2 años | Revisar | | | | | | | | | | x | | |
| Red de alcantarillado | Cada 2 años | Revisar | | | | | | | | | | x | | |
| Artefactos, estado y sello | Cada 2 años | Revisar | | | | | | | | | | x | | |
| Grifería | Cada año | Revisar | | | | | | | | | | x | | |
| Sifones | Cada 6 meses | Revisar | | | | x | | | | | | x | | |
| Red de gas | Cada 2 años | Revisar | | | | | | | | | | x | | |
| Red eléctrica, enchufes, interruptores | Cada año | Revisar | | | | | | | | | | | x | |
| Calefacción | Cada año | Mantenimiento | | | | x | | | | | | | | |
| Citofonía | Cada año | Revisar | | | | | | | | | | x | | |
| Alarma de robo (en especial sensores) | Cada año | Revisar | | | | | | | | | | x | | |
| Extracción forzada de baños | Cada año | Limpiar | | | | | | | | | | x | | |
| Portón automático | Cada 6 meses | Mantenimiento | | | | | x | | | | | x | | |
| PINTURAS, BARNICES, PAPELMURAL | | | | | | | | | | | | | | |
| Exteriores | Cada 3 años | Pintar | | | | | | | | | | x | | |
| Maderas | Cada 2 años | Pintar | | | | | | | | | | x | | |

Uso y mantención de espacios comunes

1. Instalaciones sanitarias

Las instalaciones sanitarias de un edificio están compuestas por un sistema de agua potable formado normalmente por un estanque de agua potable, planta elevadora, matrices, remarcadores, matrices de agua caliente y redes internas de cada vivienda, estas últimas se tratan en capítulos anteriores; un sistema de alcantarillado de aguas servidas normalmente compuesto por una red de cañerías, cámaras y eventualmente por una planta elevadora.

Además de estos sistemas generales, los edificios cuentan con baños de personal, kitchenettes, centros de lavado cuyas instalaciones se deben tratar como si fueran de una vivienda y su descripción, mantención y recomendaciones se encuentra en capítulos anteriores.

2. Estanque de agua potable

Los estanques de agua potable en un edificio son estructuras de hormigón alimentadas desde la red pública, y cuyo objetivo es almacenar agua para el uso del edificio.

En general, se proyectan dos estanques contiguos de forma tal de abastecer a los usuarios mientras se efectúa mantención en uno de ellos.

Mantención

- Revisión de válvulas de corte automático.
- Limpiar y desinfectar el interior del estanque.
- Revisar y reparar impermeabilización.
- Leer los consumos diariamente, con el fin de detectar pérdidas de agua por filtraciones o roturas.
- Mantener cerrado el recinto de estanques.

Red de agua potable

Los edificios cuentan con una red que abastece desde el estanque de acumulación a cada departamento, esto se hace por medio de una matriz vertical que normalmente se encuentra a la vista en la sala de medidores, desde esta matriz se alimenta a cada departamento previo paso por un remarcador.

Mantención

- Revisar existencia de fugas.
- Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos, limpiar y observar; si persiste, reparar.

Recomendaciones

- Realizar reparaciones por personal calificado.
- Cortar el suministro de agua antes de reparar.
- Tomar precauciones para el vaciado de la cañería.

Remarcadores

Los edificios normalmente cuentan con remarcadores de agua fría. Los que tienen sistema central de agua caliente, también poseen remarcadores de agua caliente; éstos se ubican en salas de medidores en los pasillos de los pisos.

- Revisar si existe fuga de agua.
- Sólo manipular por especialistas.
- Mantener clara la identificación del departamento al que corresponde este medidor.

Red de alcantarillado de aguas servidas

Los edificios cuentan con una red de aguas servidas que las recolecta de los departamentos y las entrega a la red pública; estas redes en general son de PVC.

Revisar y reparar fugas

En el caso de emanación de malos olores, revisar el sistema. Esto se puede deber a fugas en cañerías visibles o que se encuentran en el interior de un shaft o a fallas en las tuberías de ventilación.

3. Instalaciones eléctricas y corrientes débiles

Tableros

En los edificios las instalaciones eléctricas de espacios comunes están controladas por tableros generales y tableros específicos para los diferentes servicios tales como ascensores, bombas, iluminación y otros.

- Limpiar, reapretar conexiones de los elementos que lo componen.
- Sustituir aquellos en mal estado y/o dañados (termomagnéticos, diferenciales, fusibles, conductores, barras, conectores, etc.).
- Mantener los tableros cerrados.
- Sólo intervenir en su interior por personal capacitado.
- Debe existir personal en el edificio capacitado para operar el tablero.

Iluminación de emergencia

Los edificios cuentan con un sistema de iluminación de emergencia. Según la nueva reglamentación, cada foco debe ser energizado en forma independiente por baterías.

- Revisar ampollitas y cambiar las que sean necesarias.
- Revisar estado de las baterías.
- Realizar mantención y verificación de baterías por personal especializado.

Citofonía

El edificio cuenta con una central de citofonía que permite la comunicación con cada vivienda; con los citófonos en el portón de acceso vehicular, la puerta de acceso del edificio y con los subterráneos.

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

Circuito cerrado de TV

Algunos edificios cuentan con un circuito cerrado de cámaras de vigilancia ubicadas en lugares estratégicos. Parte de estos edificios cuentan con un grabador de baja velocidad que permite registrar la historia de cada cámara. Esto es lo ideal, ya que queda registro de los movimientos dentro del edificio.

Mantenición

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor.
- Revisar en pantalla el funcionamiento de las cámaras.
- Revisar en pantalla la posición de la cámara, corregir si se ha movido.
- Revisar y mantener sellos de cámaras de intemperie.
- Revisar si equipo de grabación se encuentra registrando las imágenes.
- Realizar la mantención por un servicio técnico autorizado.
- Mantener dvd grabados al menos por dos meses antes de su reutilización.
- Sólo efectuar mantenciones mayores con servicios técnicos especializados.

Ascensores

Los edificios de más de cuatro pisos están obligados por la Ordenanza general de urbanismo y Construcciones a tener uno o más ascensores.

Los sistemas electromecánicos, hidráulicos y electrónicos son de alta complejidad, por lo que sólo deben ser intervenidos por especialistas.

Mantenición

- Realizar mantenciones preventivas mensualmente según indicaciones del fabricante y normativa vigente.
- La mantención debe ser contratada a un servicio técnico idóneo.
- Se debe mantener un archivo con los informes de cada mantención realizada.
- En el edificio debe haber permanentemente una persona capacitada para el rescate de pasajeros.
- Se debe mantener la sala de máquinas limpia, sin objetos ajenos a los equipos, con iluminación en buen estado.
- Las mudanzas deben ser supervisadas por una persona capacitada para ello, la operación de puertas debe ser por medio de llaves.
- No se debe permitir el ingreso de personas ajenas a la administración o mantención a la sala de máquinas.

4. Instalaciones de prevención de incendio

Red seca

Los edificios de más de 7 pisos deben contar con una red seca según lo establecido en la Ordenanza general de urbanismo y Construcciones. Esta red consiste en una cañería que tiene una entrada en el exterior del edificio y una boca de salida en cada piso. En caso de incendio, ésta es utilizada por bomberos conectando su carro a la boca de entrada de la red y conectando una manguera en la boca de salida del piso del siniestro.

- Revisar que estén operativas las válvulas y siempre cerradas.
- Mantener despejada el área.

Red húmeda

Los edificios están obligados a contar con una red húmeda. Ésta consiste en mangueras conectadas a la matriz de agua potable en cada piso y son accionadas por una válvula de apertura y corte rápido. Este sistema funciona con la presión del sistema de agua potable del edificio.

- Revisar estado de las mangueras y pitones.
- Revisar enrollado de la manguera, éste debe estar como lo indica el fabricante para su fácil desenrollado.
- Instruir al personal del edificio en su uso.
- Proteger la manguera de eventuales roturas.

Alarma de incendio

Los edificios tienen sistemas de detección de incendio. Este sistema está compuesto por una red de detectores de humo y calor, sirenas y palancas de activación manual, todo esto conectado a una central que indica el punto donde se activó el sensor y activa las sirenas.

Existen sistemas sencillos hasta otros muy sofisticados que en pantalla muestran un plano que indica la zona donde se ha activado el sistema.

- Se debe solicitar al servicio técnico la verificación del sistema, dado que es un trabajo que requiere personal calificado.
- En esta visita se debe verificar el funcionamiento de cada sensor, el estado de las palancas manuales y las sirenas.
- Se deben limpiar los sensores para garantizar su funcionamiento en caso de incendio.
- Sólo intervenir por personal especializado.
- Instruir al conserje para leer la información entregada e identificar el punto del edificio donde se activó el sistema.

Basuras sala de basuras

Los edificios cuentan con una sala para almacenamiento de basuras, a la cual llega el o los ductos que las recolectan desde cada piso.

La sala cuenta con contenedores con ruedas para su traslado, repisas para almacenar papeles y botellas que en muchos casos se entregan por separado para su reciclaje, o elementos pesados o de gran volumen que no pueden ser procesados en el compactador.

Las salas deben tener pisos y muros lavables, y contar con un dren para recibir las aguas producto de la limpieza de la sala.

La sala de basura tiene al menos un punto de agua con una válvula y conexión para manguera.

- Revisar y reparar cerámicas dañadas, ya que en ellas se acumula basura que luego se descompone.
- Revisar y mantener limpia la pileta de recolección de aguas de lavado.
- Mantener la sala limpia.
- Retirar cada vez que pase el camión recolector, la basura acumulada en bolsa y con los contenedores cerrados.
- Es posible contratar servicio de desodorización para la sala, esto minimiza los olores al abrir las tolvas de cada piso.
- El personal que manipula los contenedores y otros dentro de la sala debe tomar las precauciones necesarias desde el punto de vista sanitario.

Techumbre y bajadas de agua

Se denomina techumbre al conjunto compuesto por la cubierta, su estructura y soluciones para la evacuación de aguas lluvias generalmente en hojalatería.

- Limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella.
- Revisión soldaduras, sello de pernos si se trata de plancha onduladas y estado de las planchas.
- Evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Revisar los sellos y uniones periódicamente y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.

Drenajes

Todas las viviendas tienen la obligación de infiltrar las aguas lluvias generadas, en el mismo terreno. Esto se logra por drenajes construidos bajo la cota de piso de subterráneo o bajo jardines.

El dren tradicional es una excavación que se ha rellenado con bolones dentro de la cual va una tubería ranurada que reparte las aguas recolectadas por el sistema de aguas lluvias al terreno, previo paso por cámaras decantadoras. También se utilizan pozos profundos de infiltración, los que son perforados en el terreno donde se infiltran las aguas lluvias.

Mantenición

- Limpiar las cámaras decantadoras antes de la temporada de lluvias y después de lluvias importantes.

Recomendaciones

- Verificar el funcionamiento del dren durante las lluvias, inspeccionando las cámaras de ingreso al dren.

Canaletas y rejillas

Los sistemas de recolección de aguas lluvias tienen canaletas o pendientes de terreno que llevan a puntos de recolección para ser incorporadas a las tuberías del sistema. En estos puntos existen piletas con rejillas.

- Limpiar piletas y mantener rejillas libres de hojas o basuras que impidan el ingreso de las aguas.
- Reemplazar rejillas de sumideros que se encuentren en malas condiciones.
- Mantener el terreno aportante libre de hojas y basuras.
- Mantener el terreno libre de hojas y basuras para minimizar los efectos de éstas en el sistema.
- No botar a canaletas la tierra o basura resultante de barrer la superficie o del corte de pasto.

Riego automático

El riego automático de jardines es un sistema de cañerías con regadores que cubre toda la superficie de jardines. Puede ser de operación manual, accionando las válvulas para iniciar y terminar riego, o automático, accionado por un programador que activa válvulas eléctricas.

- Revisar regadores, que estén en buen estado y que estén regulados para regar las zonas requeridas.
- Revisar filtraciones en las conexiones de válvulas o manifold.

- En el caso de riegos programados, revisar los tiempos de riego.
- Programar el riego en función de la época del año.

Recomendaciones

- Para la programación del riego, asesorarse por un especialista que indique los tiempos necesarios.
- Instalar un remarcador de uso interno para controlar volúmenes de agua utilizados en el riego y para detectar fugas que no se perciben en la superficie.

Jardines

Los jardines son una combinación de zonas de césped, plantas, arbustos, árboles y elementos decorativos.

- Mantener los jardines, árboles, juegos y mobiliario es responsabilidad de todos los copropietarios.
- Esta responsabilidad se manifiesta mediante la colaboración personal, en los casos que sea necesaria, y la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del administrador.
- Debe contarse con personal calificado para la mantención de áreas verdes, que además tenga conocimiento del cuidado que debe tenerse con las instalaciones subterráneas.
- Dadas las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de áreas verdes depende de la oportunidad y cantidad del riego, especialmente durante la época de verano.

Luminarias

Los condominios cuentan con un sistema de iluminación de calles y pasajes que son construidos según un proyecto. Las luminarias pueden estar en postes de hormigón, madera o metálicos.

Las luminarias normalmente se encienden en forma automática, accionadas por la instrucción de una fotocelda.

- Revisar periódicamente que las ampolletas estén en buen estado, cambiar en caso de que se encuentre una quemada.
- Limpiar las fotoceldas, para evitar el encendido anticipado y el corte tardío de las luminarias.
- En el caso de postes metálicos, revisar efectos de la corrosión, pintar o galvanizar en frío si es necesario.
- Revisar sellos de cajas de transformadores en el interior del poste.
- Intervenir sólo por personal especializado y con los elementos de seguridad adecuados.

Programa de mantención espacios comunes

| Partida | Frecuencia | Acción | E | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |
|---|----------------|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| INSTALACIONES SANITARIAS | | | | | | | | | | | | | | |
| Estanque de agua | Cada 2 años | Limpiar | x | | | | | | | | | | | |
| Planta elevadora | Cada 2 meses | Mantención | x | | x | | x | | x | | x | | x | |
| Alternado de bombas | Cada 2 semanas | Alternar | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Red de agua potable | Cada 2 años | Revisar | x | | | | | | | | | | | |
| Remarcadores (conexiones) | Cada 2 años | Revisar | x | | | | | | | | | | | |
| Red de alcantarillado | Cada 2 años | Revisar | x | | | | | | | | | | | |
| Cámaras | Cada año | Limpiar | x | | | | | | | | | | | |
| Planta elevadora de aguas servidas | Cada 2 meses | Mantención | x | | x | | x | | x | | x | | x | |
| INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES | | | | | | | | | | | | | | |
| Tableros | Cada 2 años | Reapretar | | x | | | | | | | | | | |
| Grupo generador (Partida forzada) | Cada mes | Funcionar | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Grupo generador | Cada año | Mantención | | x | | | | | | | | | | |
| Iluminación de emergencia (ampolletas) | Cada mes | Revisar | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Iluminación de emergencia baterías | Cada año | Revisar | | x | | | | | | | | | | |
| Citofonía | Cada año | Revisar | | | | x | | | | | | | | |
| Alarmas | Cada año | Revisar | | | | x | | | | | | | | |
| Extracción forzada central | Cada 6 meses | Mantención | x | | | | | | x | | | | | |
| CALEFACCIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
| Caldera central | Cada año | Mantención | | | | x | | | | | | | | |
| Válvulas y remarcadores | Cada año | Mantención | | | | x | | | | | | | | |
| ASCENSORES | | | | | | | | | | | | | | |
| Ascensores | Cada mes | Mantención | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| INSTALACIÓN PREVENCIÓN INCENDIO | | | | | | | | | | | | | | |
| Red seca | Cada 2 años | Revisar | x | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|-----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Red húmeda | Cada 2 años | Revisar | x | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Extintores | Cada año | Mantenión | x | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alarma de incendio | Cada año | Mantenión | x | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Presurización (partida forzada) | Cada 2 meses | Funcionar | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Presurización | Cada 2 años | Mantenión | x | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BASURAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sala de basura (aseo profundo) | Cada mes | Aseo | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Compactador | Cada 2 años | Mantenión | x | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AGUAS LLUVIAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Techumbre | Cada año | Revisar | | x | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bajadas de agua | Cada año | Limpiar | | x | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Drenajes (cámaras decantadoras) | Cada año | Limpiar | | | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| Canaletas y rejillas | Permanente | Limpiar | | | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| JARDINES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Riego automático (regadores) | Cada 6 meses | Revisar | x | | | | | | | x | | | | | | | | | | |
| Riego automático | Cada 3 meses | Programar | | | x | | | x | | | | x | | | | | | | | x |
| PAVIMENTOS Y AGUAS LLUVIAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pavimentos | Cada 3 años | Revisar | | | | | | | | | | | | | | | | | | x |
| Sumideros | Cada año | Limpiar | | | x | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cámaras decantadoras | Cada año | Limpiar | | | x | | | | | | | | | | | | | | | |
| ILUMINACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Luminarias (ampolletas) | Semanal | Revisar | | | | | | | | | | | | | | | | | | |