



GUÍA GENERAL PARA EL USO Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

INTRODUCCIÓN

La presente guía contiene un conjunto de actividades las cuales se deberán llevar a cabo para garantizar un mantenimiento seguro, eficiente y económico de cada una de las partes del edificio y su entorno, y así dar una mayor vida útil al mismo.

Ante cualquier rotura o desperfecto, se solicita dar aviso a la Dirección Departamental (Interior) o al Departamento de Arquitectura y/o Departamento de Intendencia vía SITI, Apia o mail (Montevideo).

Índice:

1 / USO Y MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- 1.1 Descripción de la instalación eléctrica
- 1.2 Uso y mantenimiento
- 1.3 Qué hacer ante un corte de energía eléctrica

2 / MANTENIMIENTO DE MEDIDAS DE INCENDIO

- 2.1 Componentes
- 2.2 Medidas para el mantenimiento de extintores
- 2.3 Medidas para el mantenimiento de luces de emergencia

3 / USO Y MANTENIMIENTO GENERAL

- 3.1 Estructura
- 3.2 Albañilería
- 3.3 Instalación de Aire Acondicionado, Electrodomésticos y Otros
- 3.4 Instalación Sanitaria
- 3.5 Instalación de Gas

ANEXOS

- 1. Planilla de registro de testeo de llaves diferenciales
- 2. Planilla de registro de testeo de luces de emergencia
- 3. Planilla de registro de control de extintores.
- 4. Glosario
- 5. Información general

1 / USO Y MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA

1.1 / DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA:



a) **Medidor de UTE** se encuentra en el frente del inmueble o en la línea de propiedad, es **propiedad de UTE** y no debe manipularse en ningún caso.



b) **Interruptor de control de potencia (ICP)** se ubica próximo al cajón medidor. Es **propiedad de UTE** y **únicamente puede levantarse si se dispara por sobrecarga o cortocircuito**. Lo instala y lo precinta UTE, sólo ellos pueden cambiarlo.



c) **Descargas a tierra**, generalmente se encuentra en retiros o patios en cámaras con marco y tapa. Nunca deben retirarse.



d) **Tableros generales y derivados**, son los encargados de alojar todos los dispositivos de seguridad, protección y distribución de la instalación interior de la vivienda.



TABLEROS:

Están compuestos por una caja embutida o aparente en la pared y consta de dos puertas, la primera permite acceder a los comandos de las protecciones, la segunda (frente muerto) **únicamente debe manipularse por un técnico autorizado.**

En la contratapa se encuentra un esquema de distribución de la instalación, indicando a qué circuito se corresponde cada llave.



Componentes del tablero:

a) Un interruptor general automático con accionamiento manual con protección contra sobrecargas y cortocircuitos. **Corta toda la energía del inmueble.** Puede ser de tres tipos:

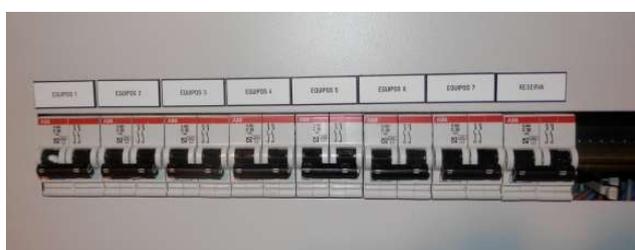


b) Uno o varios interruptores diferenciales encargado de proteger a las personas por contactos indirectos, son a su vez anti-incendios. Todos tienen un botón con la letra **T** (test).



Es posible que algunas instalaciones tengan un relé diferencial que comanda el interruptor general, en este caso tienen un botón **T** (test) y otro **R** (Reset), en este último caso hay que pulsarlo para poder subir la llave general.

c) Interruptores automáticos de circuitos para protección de las líneas que alimentan luces y tomacorrientes.



MÓDULOS Y PLAQUETAS: Son los tomacorrientes (enchufes) y comandos de luz (llaves).

1.2 / USO Y MANTENIMIENTO**- MÓDULOS Y PLAQUETAS:**

- . Asegurarse que ninguno tenga los conductores (cables) a la vista
- . No usar electrodomésticos próximo a la ducha o lugares húmedos.
- . Los tomacorrientes en baños, cocinas y lavadero tienen una llave de corte bipolar (1 - 0) que debe estar en 0 para limpiar o desconectar electrodomésticos con las manos mojadas.

**- TABLEROS**

- . **No intervenir en el tablero.** No cambiar interruptores termomagnéticos, diferenciales, conductores, etc. **No hacer cambios en la instalación eléctrica sin la intervención de un técnico autorizado por UTE.**

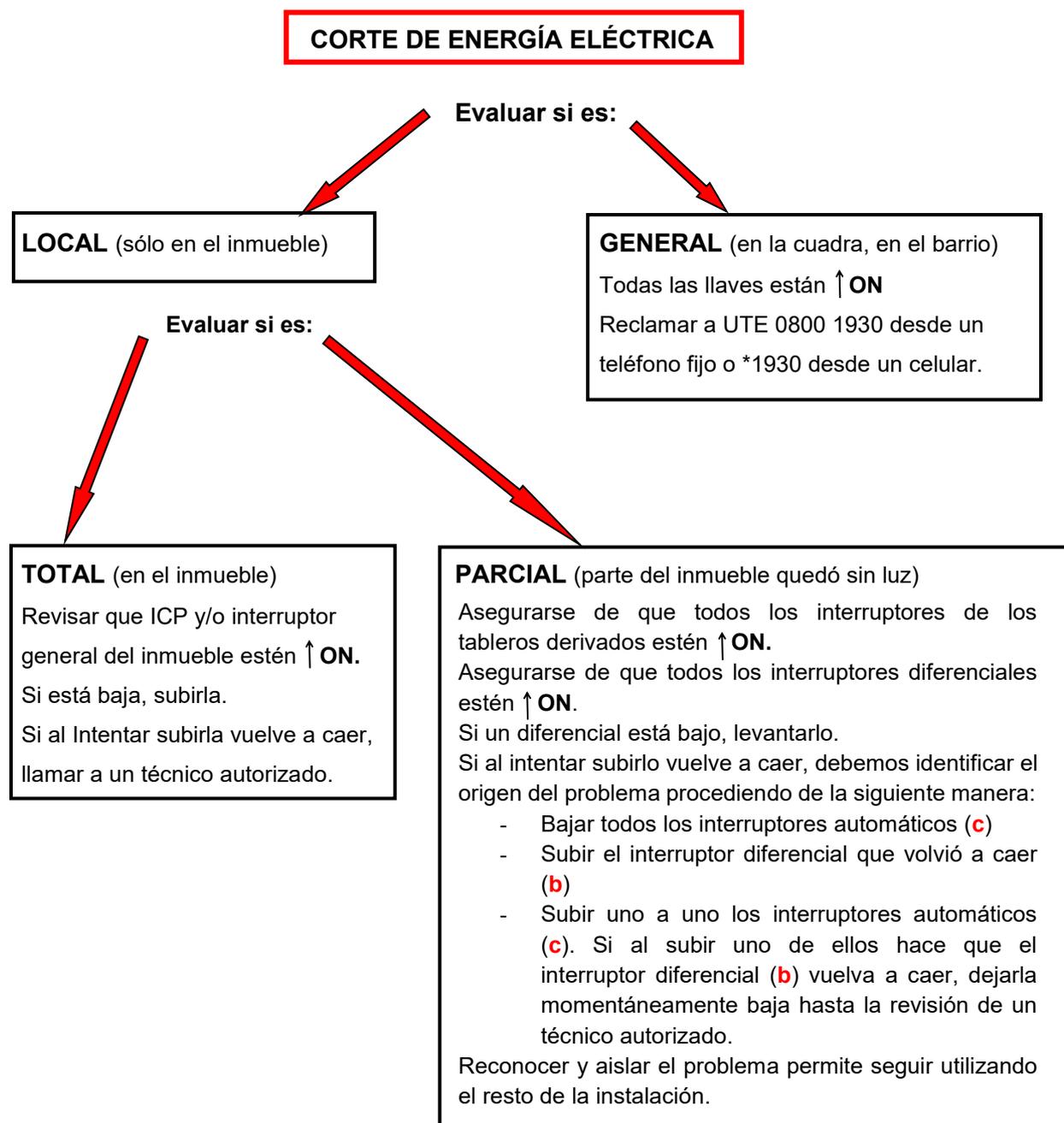


Es responsabilidad de la Dirección del Centro (o quien ésta designe) el TESTEO o MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LOS INTERRUPTORES DIFERENCIALES:

Una vez al mes se deberá pulsar el botón (T) de cada uno de los interruptores diferenciales (ver imagen “b”). Si al pulsar el botón baja la llave, significa que se encuentra en buen estado. Si alguna de estos diferenciales no baja al pulsar el botón (T), significa que no está funcionando correctamente, por lo que se deberá solicitar que un técnico autorizado la sustituya a la brevedad.

Recordar que este componente es el único que protege a las personas de electrocución y evita incendios.

Se anexa a la presente Guía una planilla donde se deberá registrar los testeos mensuales para su seguimiento (ANEXO 1). Esta planilla debe conservarse en el inmueble y estar siempre actualizada. Se podrá requerir su presentación para control.

1.3 / ¿ QUÉ HACER ANTE UN CORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA ?

Por favor registrar el número de cuenta del servicio de UTE ya que éste lo solicita en caso de reclamar por falta de energía eléctrica (solicitarla por mail al Departamento de Arquitectura arquitectura@inau.gub.uy o a Cuentas Oficiales cuentasoficiales@inau.gub.uy).

Nº de CUENTA UTE:

2 / MANTENIMIENTO DE MEDIDAS CONTRA INCENDIO .

Todas las medidas instaladas en el inmueble deben preservarse para que funcionen de manera adecuada, de esta forma se protege de cualquier riesgo de daño a las personas y a los bienes, y se da cumplimiento a la Normativa vigente de la DNB.

2.1 / COMPONENTES

* EXTINTORES



Los extintores deberán estar correctamente posicionados junto con el cartel indicador, en su ubicación original. Bajo ningún concepto pueden retirarse, cambiarse de lugar y/o colocar elementos delante (mobiliario, etc.) que obstaculicen su uso.

Es necesario asegurarse de que cada uno se encuentra en óptimas condiciones, para lo cual se detallan las medidas a tomar en el punto 2.2.

* ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA



Las luminarias de emergencia se encuentran colocadas en los espacios de evacuación. Bajo ningún concepto pueden retirarse y/o cambiarse de lugar.

Para comprobar su estado y asegurar su funcionamiento, deben realizarse pruebas que permitan verificar su autonomía, las cuales se detallan en el punto 2.3.

* SEÑALIZACIÓN



En el inmueble se disponen carteles que señalizan las salidas más próximas así como la ubicación de los extintores.

Los carteles indicadores deben estar ubicados en el lugar correspondiente y quedar siempre visibles.

* SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMA

Si el inmueble cuenta con sistema de detección y alarma, se deberá seguir las instrucciones en el Manual de Uso particular de ese Centro.

En general el sistema está compuesto de sensores, jaladoras, sirenas, central de alarma.

Todos los componentes deben mantenerse en su lugar y en buen estado. Bajo ningún concepto se puede desactivar y/o desconectar ningún componente.

2.2 / MEDIDAS PARA EL MANTENIMIENTO DE EXTINTORES:

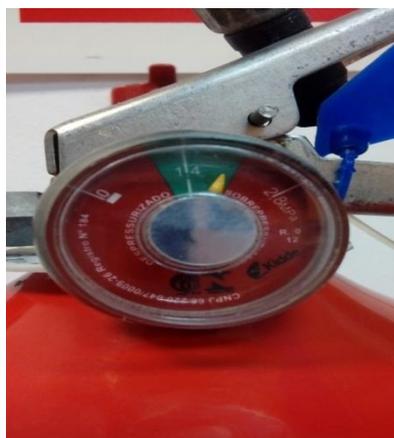
Es responsabilidad de la Dirección de cada centro (o quien ésta designe):

**1/ Verificar fecha de vencimiento de la recarga.**

La fecha de vencimiento corresponde a 2 años a partir de la fecha indicada en la etiqueta.

Dos meses antes de cumplir dicha fecha, se deberá solicitar por SITI al Departamento de Arquitectura (Montevideo) o a la Dirección Departamental (Interior) la recarga del mismo.

En caso de ser necesario su uso, dar aviso inmediato para su recarga y/o reposición.

**2/ Controlar que el extintor se encuentra en buenas condiciones**

La flecha amarilla del manómetro deberá encontrarse dentro de los parámetros verdes.

Si se encuentra fuera de esos parámetros, en la zona que indica "RECARGA", se deberá dar aviso al Departamento de Arquitectura (Montevideo) o a la Dirección Departamental (Interior).

**3/ Verificar fecha de vencimiento de ensayo hidrostático.**

Dicho vencimiento corresponde a 4 años a partir de la fecha indicada en la etiqueta.

Dos meses antes de cumplir dicha fecha, se deberá solicitar por SITI al Departamento de Arquitectura (Montevideo) o a la Dirección Departamental (Interior) la realización de un nuevo ensayo hidrostático.

4/ Otros

Verificar el estado de los diferentes componentes, que no tengan partes faltantes o rotas.

Deben estar en buen estado: precinto, manguera y etiquetas (que se pueden leer claramente).

Se deberá realizar controles cada dos meses y registrarlos en la planilla que se adjunta (ANEXO 2). Esta planilla debe conservarse en el inmueble y estar siempre actualizada. Se podrá requerir su presentación para control.

2.3 / MEDIDAS PARA EL MANTENIMIENTO DE ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA:



Es responsabilidad de la Dirección de cada centro (o quien ésta designe):

1/ Revisión de operación de la instalación



- **Frecuencia: BIMESTRAL** (Cada 2 meses)
- Se procede a cortar la corriente eléctrica del inmueble desde el Tablero (bajar interruptor general).
- Se inspecciona que todas las luces queden encendidas.
- Se registra la actividad.
- En caso de que alguna luminaria no encienda, deberá advertirse inmediatamente al Departamento de Arquitectura a través de SITI (Montevideo) o a la Dirección Departamental (Interior).

2/ Revisión de estado de carga de las baterías de las luces

- **Frecuencia: SEMESTRAL** (Cada 6 meses)
- Proceder a desenchufar las luminarias o en forma manual accionar el botón de testeo.
- Las luminarias deberán encenderse automáticamente.
- Controlar que permanezcan encendidas sin alimentación eléctrica por lo menos durante 60 minutos (ésto verifica la carga de la batería interna)
- En caso de que alguna luminaria se apague antes de los 60 minutos deberá advertirse inmediatamente al Departamento de Arquitectura a través de SITI (Montevideo) o a la Dirección Departamental (Interior).

Se deberá realizar un registro de las actividades de mantenimiento tanto bimestral como semestral, en planilla adjunta (ANEXO 3). Esta planilla debe conservarse en el inmueble y estar siempre actualizada. Se podrá requerir su presentación para control.

Esta información deberá estar fácilmente accesible para todo el personal, en todo momento. (Decreto 184/018_ Dirección Nacional de Bomberos).

3 / USO Y MANTENIMIENTO GENERAL

3.1 / ESTRUCTURA

Es importante tener presente:

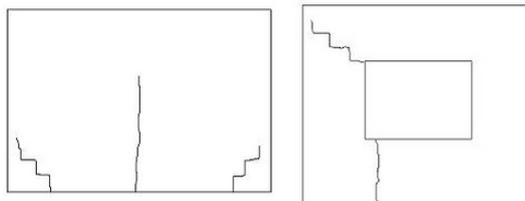
a) Atención a la aparición de patologías

Es importante dar aviso de manera urgente ante cualquier desprendimiento de materiales. El Departamento de Arquitectura evaluará la situación e indicará las medidas necesarias.

De manera preventiva, es fundamental advertir lo antes posible si existe alguna deformación a nivel estructural, para esto deberá observarse si la construcción presenta fisuras profundas. Éstas se distinguen de las superficiales, las cuales suelen deberse a dilatación de revoque (ver imagen). Fundamentalmente deberá prestarse atención a las esquinas: encuentro de dos paredes, esquinas de aberturas (ver dibujos).



Fisura patología estructural



Ubicación de fisuras a atender

En muchas situaciones la estructura puede encontrarse oculta, tal es el caso de la presencia de cielorrasos que no permiten ver la cubierta y su estructura. Si el cielorraso es desmontable (espuma o similar), puede removerse una pieza a los efectos de inspeccionar. Ésta tarea puede realizarse trimestralmente. En caso de que el cielorraso sea de yeso, pueden tener una tapa de inspección por la cual realizar la observación. En caso de no tenerlo es importante observar si cambia la forma o color.

b) No modificar ni alterar elementos estructurales

La construcción actual responde a las exigencias de uso definidas al momento del proyecto. Un cambio en los mismos o una modificación o reforma que afecte los elementos de la estructura, podría afectar la seguridad del edificio. Todo cambio o modificación que pueda afectar a la estructura deberá ser realizado por un técnico responsable y contar con las correspondientes autorizaciones.

En caso de necesitar realizar perforaciones o pases amplios (mayores a 30cm de ancho) en muros, consultar al Departamento de Arquitectura. Bajo ningún concepto realicen perforaciones en los elementos de hormigón armado o perfiles metálicos.

3.2 / ALBAÑILERÍA

Se recomienda la ventilación periódica de todos los locales del inmueble. Ésta es fundamental para la renovación de aire, asegurando la habitabilidad del inmueble, la higiene de los locales y previniendo condensaciones.

La ventilación debe realizarse durante todo el año (aún en invierno) al menos 30 minutos, dejando abiertas ventanas y puertas de los locales.

1- TECHOS / AZOTEAS (CUBIERTAS)

Deberá realizarse la limpieza general y particular de los canalones y puntos de desagües cuidando el buen funcionamiento de los mismos y evitando la acumulación de hojas, tierra u otros elementos que dificulten el pasaje de agua. Esta tarea se recomienda realizarla 1 vez al mes y cada 15 días en período otoñal y primaveral; dependiendo del entorno del edificio, si es muy arbolado, requerirá limpieza diaria.

Los puntos de desagüe siempre deben contar con la protección correspondiente (“cebolla”) y ésta debe estar libre de basura, hojas, etc.

Respecto a la posibilidad de acceso a techos o azoteas diferenciamos en:

*Cubierta transitable: Son azoteas con piso de baldosa o cemento o con camineros sobre la membrana. En este último caso, se recomienda transitar sólo por éstos.S

*Cubierta no transitable: Se trata de techos livianos (chapa, isopanel) o cuya terminación superior es membrana. Sólo se podrá acceder a estos tipos de cubierta para realizar las inspecciones o tareas de mantenimiento necesarias. No se colocarán elementos que puedan perforar o deformar la superficie.

2- PAREDES

a) Perforaciones. Para la fijación de cualquier objeto en paredes, tales como cuadros, espejos, estanterías, armarios, etc. es necesario tener especial reparo en no perforar cañerías. En caso de ser imprescindible realizar una perforación, y previa consulta al Departamento de Arquitectura, háganlo cuidadosamente, utilizando taladro y mechas de fino calibre. Nunca utilicen elementos como macetas y puntas de acero.

b) Fisuras. Los materiales que se utilizan en la construcción de los edificios se contraen y dilatan en forma distinta lo que puede producir pequeñas fisuras en las superficies, principalmente en las zonas de unión entre materiales diferentes. Si la fisura no permite el pasaje de agua, el problema sólo es de orden visual y puede ser solucionado con el mantenimiento normal del edificio.

c) Condensación. Las diferencias de temperatura interior-exterior y el alto porcentaje de humedad en el aire producen condensaciones del vapor de agua en las superficies frías. Para prevenir la condensación es necesario ventilar las habitaciones para favorecer la renovación de aire, así como reducir las fuentes de humedad, por ejemplo lavando los pisos con paños apenas húmedos.

Cuando se producen condensaciones suelen aparecer manchas negras o verdes producto de hongos. Para eliminarlas limpiar con un paño con fungicida y luego hipoclorito de sodio. En caso de que la pintura se haya visto deteriorada, se aplica posteriormente una mano de pintura anti hongo.

d) La limpieza de paredes pintadas se realiza con un trapo limpio humedecido con agua limpia. Consultar al referente técnico respecto al catálogo de colores utilizado.

e) Para la limpieza de las paredes revestidas evite el uso de productos abrasivos (esponjas de acero o pulidores) que puedan dañar la capa de protección de la pieza y la junta. el rejunto. Se deberá cuidar especialmente que las piezas no sufran rajaduras, quiebres o

desprendimientos, así como que las juntas entre las piezas cerámicas se mantengan completas.

3- PISOS

Evite la caída de elementos pesados sobre el piso, que pueden dañar la superficie del material, e incluso quebrar piezas colocadas.

Del mismo modo, es necesario proteger las patas de muebles, sillas y todo elemento que se apoye (uso de regatones o fieltro) para evitar que se raye. Para la limpieza de los pisos de porcelanato, cerámica, monolítico o plastificados es suficiente con utilizar un paño humedecido con agua con el agregado de productos apropiados (específicos para cada tipo de piso) que existen en el mercado.

Para la limpieza de pisos de madera sin protección podrán además protegerse con encerado. Deberá evitarse el contacto agua.

Es fundamental mantener secos los pisos de los baños para evitar accidentes y posibles pasajes de humedad hacia los locales contiguos.

Nunca limpiar pisos interiores (sobre todo en planta alta) mediante "baldeo", se recomienda siempre el uso de paños húmedos y secar inmediatamente.

4- CIELORRASOS

Se deberá prestar atención a deformaciones o fisuras en los cielorrasos de yeso, así como la observación de la presencia de manchas. En caso de notar alguna alteración en los mismos, notificar al Departamento de Arquitectura.

5- PUERTAS Y VENTANAS

a) Carpintería. Para el lavado de las puertas y placares de madera, se realizará mediante el uso de paño apenas humedecido con agua y con detergentes suaves, sin realizar presión excesiva sobre la superficie, para evitar dañar la capa protectora. No es necesario la utilización de lustra muebles.

Evitar golpear las hojas de puertas y ventanas.

b) Aluminio. Las aberturas de aluminio deberán limpiarse con paño humedecido con alcohol. No utilizar productos abrasivos o elementos punzantes que puedan deteriorar la pintura y protección de la perfilera. Es importante garantizar que las guías de las ventanas corredizas se encuentren siempre libres de restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su perfecto funcionamiento.

c) Herrería. Se debe asegurar que la pintura mantenga sus condiciones de protección y terminación durante la vida de la edificación. Para ello, los elementos metálicos deben ser repintados cada 3 años. Se prestará atención a la aparición de óxido o desprendimiento de pintura.

d) Herrajes. Las pomelas, bisagras y manijas de las puertas, deben ser tratadas con cuidado evitando esfuerzos excesivos que puedan dañar a la pieza. Cada vez que se perciba algún problema en su funcionamiento, deben ser ajustadas para evitar daños mayores. Una vez por año podrá lubricarse con aceite 3M o similar. La limpieza de los herrajes (manijas, pomelas y bisagras) debe realizarse evitando siempre el uso de materiales abrasivos como esponjas de aluminio o pulidores.

e) Vidrio y policarbonato. Para su limpieza utilizar productos adecuados siguiendo las instrucciones de uso. No utilizar productos abrasivos que puedan rayarlos. Para los policarbonatos, usar únicamente agua y jabón neutro, con un paño suave. En caso de rotura o fisuras debe remplazarse por una pieza de las mismas características (espesor y tipo).

f) Espejos de acrílico. Para su limpieza usar agua y jabón neutro con un paño suave.

6- PLACARES

Limpiar las superficies con un paño húmedo y posteriormente secar. No usar limpiadores abrasivos o con amoníaco. Revise periódicamente su correcto cierre y funcionamiento.

Para el caso de los muebles bajo mesada de cocina, es importante revisar los sifones de las piletas para evitar pérdidas y humedad que puedan deteriorar el interior de los muebles.

Los muebles y cajones deben mantenerse siempre limpios y secos.

7- MESADAS

Las mesadas deben ser lavadas con agua y jabón y debe ser bien enjuagadas.

Evitar apoyar sobre las mesadas objetos pesados, sobre todo en sus partes más débiles (cerca de las piletas, de los bordes, etc.). Controlar la fijación de las piletas y el sellado; en caso de percibir algún deterioro se deberá proceder de manera inmediata a su ajuste y resellado, limpiando y retirando previamente el material deteriorado.

Las mesadas deben mantenerse siempre secas, evitando derrames hacia los cajones, puertas y/o estantes de los muebles bajo mesada.

3.3 / INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO, ELECTRODOMÉSTICOS y OTROS

En todos los casos siempre consultar el Manual de Uso específico del equipo.

AIRE ACONDICIONADO:

- Con el fin de aumentar la vida útil del equipo, se sugiere regular en invierno a 21°C y durante el verano a 24°C.
- Al menos 2 veces al año (al comienzo del invierno y al inicio del verano) limpiar los filtros siguiendo estos pasos:
 1. *Levantar con ambas manos la tapa del equipo.*
 2. *Desmontar los filtros (es lo primero que vemos cuando levantamos la tapa).*
 3. *Colocarlos bajo un grifo y limpiarlos con agua hasta que no quede polvo en cada rejilla.*
 4. *Dejarlos secar agitándolos y luego dejándolos reposar hasta eliminar el agua.*
 5. *Una vez secados, montarlos nuevamente y cerrar la tapa del equipo.*

CALEFONES:

- Nunca regular el termostato al máximo. Regulado a 60° se reduce las pérdidas y aumenta la duración del equipo.

HELADERAS:

- Controlar que las puertas cierren bien.
- La temperatura ideal de la heladera es entre 3° C y 5° C, el freezer en -15° C.

LAVARROPAS:

- En lo posible, lavar siempre la máxima cantidad de ropa indicada por el fabricante del lavarropa.
- Utilizar jabón baja espuma y en las cantidades indicadas en el envase. **El exceso de jabón daña el artefacto y contribuye a la obstrucción de los desagües.**

LÁMPARAS y LUMINARIAS:

- Para cambiar lámparas o luminarias siempre cortar la energía desde el tablero.
- Sustituir siempre por el mismo modelo, categoría A y como norma serán cálidas o neutras para interior y frías para exteriores.
- Apagar las luces que no sean necesarias, aprovechar la luz solar cuando sea posible.
- En muchos casos en baños las luminarias están asociadas a extractores de aire y éstos no apagan hasta que no se apaga la luz.

COCINAS

- Realizar limpieza permanente de todas las superficies, no sólo por razones de higiene sino porque la acumulación de grasa, aceite, etc. en quemadores, horno y demás **puede provocar incendios.**
- De constatarse roturas en algún componente, solicitar la intervención de un técnico.

EXTRACTORES

- Se ubican en cocinas y en algunos baños, como complemento de la ventilación natural o en el caso de baños interiores, como sustitución de ésta.
- Mantener limpios regularmente rejillas y hélice mediante paño húmedo y detergente suave. Antes de manipular, verificar que esté desconectado de la red.
- El buen funcionamiento de los extractores contribuye a la habitabilidad de los locales, por lo que éste debe asegurarse.

ESTUFAS A LEÑA / PARRILLEROS

- Mantener siempre limpias las chimeneas y todo el sistema.
- Se recomienda desobstruir previo al inicio de la temporada de uso la misma.
- No utilizar combustibles líquidos para el encendido; no quemar plástico, nylon, etc.

3.4 / INSTALACIÓN SANITARIA

El proyecto de instalación sanitaria fue realizado en función de un determinado programa de uso. Cualquier modificación al mismo podría implicar la reformulación del proyecto original.

El mantenimiento implica la realización de inspecciones periódicas para detectar mal funcionamiento o deterioro de algún componente de la instalación. Las actividades de mantenimiento de la instalación sanitaria pueden ser realizadas por personal de la Institución o bien contratar un servicio de conocida solvencia y garantía. Esto puede depender de la complejidad y magnitud de la tarea.

3.4.1 Abastecimiento

*** Llaves de paso**



a) Llave paso general. La instalación sanitaria de abastecimiento comienza en la acometida de OSE con una llave de paso general. La misma se encuentra en un nicho próxima a la entrada de un que puede ubicarse en la vereda o en pared.

b) Llave de paso de baños y cocinas, que permiten independizar los servicios y poder realizar cortes en caso de necesitarlo.

c) Llave de paso individual, que permiten poder cortar el paso del agua y realizar alguna reparación puntual. Por ejemplo, cada termotanque (calefón) y cada cisterna suele contar con su propia llave de paso.

*** Colillas**



Cada grifería de mesada, termotanque y cisterna tiene su correspondiente colilla (manguera metálica). Es un punto frágil de la instalación de abastecimiento, por lo que necesita su observación a fin de detectar pérdidas. Revisar mensualmente todas las colillas, fundamentalmente las de los termotanques que no se encuentran muy visibles. Estas colillas pueden presentar pérdidas porque el aro de goma en la unión suele desgastarse, o la misma manguera puede pincharse.

*** Grifería y Cisterna**

Es importante advertir la presencia de pérdidas o cualquier mal funcionamiento. En caso de la cisterna, verificar que luego de completar la descarga no presente pérdidas.

*** Loza Sanitaria**

Para su limpieza se recomienda diariamente la utilización de un trapo húmedo con hipoclorito rebajado en 60%. Nunca usar productos abrasivos que puedan rayarla.

***Tanque de agua y depósitos de bombeo**

Se debe realizar anualmente un vaciado, limpieza y desinfección de los tanques de agua. En caso de tener bomba hidráulica, la misma debe ser manejada por personal idóneo. Se deberá impedir el acceso al sistema de bombeo a personas ajenas a las tareas de mantenimiento.

Nota: se sugiere contar con un servicio de mantenimiento de bombas para poder asegurar su correcto funcionamiento y extender su vida útil.

**Qué hacer frente la aparición de pérdidas:**

En caso de observarse pérdidas tanto en grifería como colillas, deberá cerrarse la llave de paso correspondiente al servicio y contactar a personal calificado que pueda realizar la tarea de reparación o sustitución por material de igual calidad y tipo.

En caso de aparición de humedad por avería de cualquier elemento de la instalación, se deberá proceder inmediatamente al cierre de la llave de corte correspondiente.

Nota: Si no lograra identificar la presencia de alguno de los elementos mencionados, o si le genera alguna duda, por favor dirigirse al referente técnico correspondiente.

3.4.2 Desagüe

Para las instalaciones de evacuación, es muy importante la vigilancia del adecuado uso de la misma especialmente evitando el vertido de materias solidificables u objetos extraños así como sustancias no biodegradables, colorantes, corrosivas, aceites o tóxicos que puedan afectar o alterar la duración de los materiales que integran la red.

*** Pluviales**

Los puntos de desagüe de la cubierta (desagües de pluviales) deben ser limpiados periódicamente como se indica en sección "Techos/Azoteas (Cubiertas)".

Verificar que cada punto de desagüe cuente con la protección correspondiente ("cebolla").

Deberán revisarse las columnas de bajada de pluviales cada 6 meses, lo cual implica observar que no existan obstrucciones a través de los puntos de inspección.

*** Sifones**

Si existen pérdidas debajo de las piletas de baños y cocina puede deberse a algún problema en válvulas y sifones. En éste caso probablemente deba sustituirse la pieza lo cual es conveniente sea realizado por personal idóneo.

Para prevenir obstrucciones, no arrojar objetos, yerba, café, té, etc.

*** Rejilla de piso de ducha**

Realizar limpieza semanal, evitando la acumulación de jabón y pelos.

*** Inodoros**

Para prevenir obstrucciones, no arrojar objetos, trapos, algodones, cartones, envases de nylon, toallas higiénicas, desperdicios orgánicos, etc.

Verificar que el inodoro esté siempre firme, en caso de movimiento se debe solicitar el ajuste de los tornillos y re-sellado de la junta con el pavimento, para evitar filtraciones.

* Interceptores de grasa (Grasera)

Para garantizar el buen funcionamiento de la misma, se recomienda la limpieza quincenal. Esto consiste en vaciarla en su totalidad, retirando agua y sedimentos. Luego podrá llenarse de agua caliente. Verificar que la tapa no esté rota y quede bien colocada. Deberá revisarse la limpieza de la boca de desagüe (cámara situada próxima) que funciona como nexo con la red primaria. Colocar los sedimentos extraídos en una bolsa de nylon y descartarlos junto con los residuos domiciliarios, nunca tirarlos al inodoro.

* Cajas Sifonadas

Es la rejilla de piso que se encuentra en los baños junto al inodoro. Ésta debe limpiarse una vez por mes con el fin de evitar posibles obstrucciones y mal olor.

Al interior de estas cajas se encuentra una tapa de plástico que si bien puede ser removida para realizar una mejor limpieza, es importante que luego se coloque correctamente. Éste dispositivo es el que permite el cierre hidráulico, lo que impide el paso de olores. La caja sifonada debe tener agua siempre.

* Cañería subterránea y Cámaras

Deberá verificarse anualmente el escurrimiento del líquido a través de la instalación. Esto debe realizarse por tramo, destapando las cámaras de inspección, volcando en el punto alto un balde de agua y verificando que rápidamente aparezca en la siguiente cámara. En caso de detectarse obstrucciones, deberán ser retiradas. Si las mismas no son visibles, significa que la obstrucción se encuentra en la cañería por lo cual será necesario contactar a personal idóneo para que pase cinta. Es importante que todas las cámaras se encuentren siempre limpias.

Verificar que tanto las tapas como las contra tapas no sufran daños durante la realización de los trabajos.



En caso de que el agua se estanque en la Cámara N°1 (la que conecta a colector, la más próxima al frente del predio o al pozo negro si no existe colector) es un indicador de que existe una obstrucción en entre la cámara y el colector. Es la Intendencia o la OSE quien está encargada de resolver éste inconveniente, por lo cual deberán ponerse en contacto con ellos.

En ningún caso, con la intención de desobstruir, podrá utilizarse varillas ni ningún elemento punzante que pueda dañar la instalación.

Se recomienda el contrato del servicio de mantenimiento de la instalación con una empresa sanitaria responsable.

3.5 / INSTALACIÓN DE GAS

Generalmente en los inmuebles de INAU, se encuentran tres tipos de instalación de gas: garrafas GLP de 13kg, de 45kg y gas por cañería.

3.5.1 Garrafas de 13kg

Se ubican próximas a la cocina o en nichos especialmente contruidos para ese fin. Se conectan mediante válvula reguladora y manguera de plástico (hasta 1 metro de longitud que cumplan con la normativa UNIT) y/o cañería galvanizada con llave de paso. En caso de accidente, cerrar la llave de paso de inmediato.

3.5.2 Garrafas GLP de 45kg

Se ubican en nichos contruidos especialmente para ese fin. Se conecta la válvula de cierre a través de una colilla de cobre con la válvula reguladora de presión y desde ésta por caño de acero hasta llave de paso ubicada próxima a la cocina. La conexión a la cocina se realiza con manguera de plástico. En caso de accidente, cerrar la llave de paso de inmediato.

3.5.3 Gas por cañería

En el caso de instalaciones de gas por cañería, seguir las indicaciones del Manual de Uso particular de la instalación.

ESTUFAS A SUPERGAS

- Controlar siempre que la llama esté de color azul y que no se apague.
- Ubicar la estufa lejos de materiales inflamables (como muebles, cortinas, ropa, etc.)
- No utilizar la estufa en habitaciones pequeñas o sin ventilación.
- No colocar ropa para secar encima de la estufa.
- Las estufas a supergas consumen el oxígeno en la habitación y producen dióxido de carbono, por lo que es importante que la habitación se encuentre siempre ventilada mediante rejillas, ventanas o puertas.
- No dormir con estufas a supergas encendidas.
- Mantener siempre limpios oído, quemadores, etc.



Tener presente la ubicación de las llaves de paso, para poder actuar rápidamente en caso de accidente.

Revisar la fecha de vencimiento impresa en las mangueras, momento en que deben sustituirse. En caso de sospechar fuga de gas, nunca probar con llama sino mediante agua jabonosa.

No obstruir ni tapar las rejillas de ventilación instaladas en cocinas.

Mantener siempre ventilados los locales con instalación de gas.

No manipular los componentes de las instalaciones.

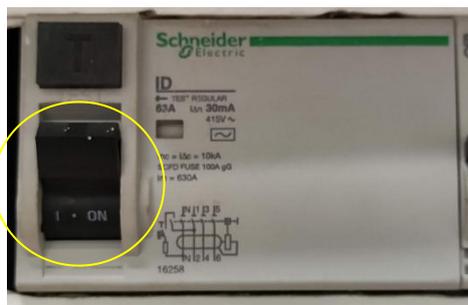
ANEXO 4 / GLOSARIO



Peligro! No tocar!



Atención!



Interruptor ↑ **ON**



Llave de paso **CERRADA**



Llave de paso **ABIERTA**



Protector de desagüe pluvial o “**cebolla**”

ANEXO 5 / INFORMACIÓN GENERAL

Ante cualquier desperfecto o necesidad de apoyo para realizar las tareas de mantenimiento, realizar solicitud a través de sistema SITI (Montevideo), vía mail, teléfono o Apia (según corresponda).

Contactos de referencia:

Departamento de Arquitectura INAU / Teléfono: 2708 97 17

- Unidad de Proyectos y Obras - Región 1 / Arq. Referente Juan Pablo Lescano
jplescano@inau.gub.uy / interno 21
(Salto, Paysandú, Río Negro, Soriano).
- Unidad de Proyectos y Obras - Región 2 / Arq. Referente Darwin Carballo
dcarballo@inau.gub.uy / interno 20
(Colonia, Canelones, San José, Flores, Florida)
- Unidad de Proyectos y Obras - Región 3 / Arq. Referente César Padilla
cpadilla@inau.gub.uy / interno 20
(Artigas, Tacuarembó, Rivera, Durazno)
- Unidad de Proyectos y Obras - Región 4 / Arq. Referente Ania Yim Leone
ayim@inau.gub.uy / interno 21
(Treinta y Tres, Cerro Largo, Rocha, Maldonado, Lavalleja)
- Unidad de Mantenimiento y Servicios / Técnico Referente Ay. De Arq. Mauricio Muñoz
mmunoz@inau.gub.uy / interno 22
- Téc. Elect. Ariel Burmidad / aburmidad@inau.gub.uy / interno 19.

Departamento de Intendencia (Montevideo) / Teléfono 2915 07 12

- Director: Sr. Gonzalo Carreño / gcarreno@inau.gub.uy / interno 333



ENCUESTA QUE ACOMPAÑA LA GUÍA DE USO Y MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES

OBJETO: El objeto es evaluar el grado mínimo de seguridad que ofrece el inmueble, por lo que agradecemos leer atentamente la Guía de Uso y Mantenimiento de los Inmuebles de INAU y completar la encuesta que encontrarán a continuación. Se solicita remitirla a la brevedad por mail a la Dirección Departamental y al Departamento de Arquitectura (arquitectura@inau.gub.uy).

¡Muchas gracias!

A) El inmueble dispone de uno o más **interruptores diferenciales** de alta sensibilidad (0.03A o 30mA)? (ver punto b), página 5).

SI NO NO SABE

Observaciones:

Si la respuesta es **SI**, por favor realizar el **TESTEO** detallado en la página 6 de la Guía, y de acuerdo al resultado, proceder como se indica.

B) El inmueble cuenta con extintores de incendio?

SI NO NO SABE

Cantidad: Tipo:

Si la respuesta es **SI**, indicar cuántos y de qué tipo. Por favor realizar las **verificaciones y controles** que se detallan en la página 9 de la Guía y proceder como se indica.

C) El inmueble cuenta con luminarias de emergencia?

SI NO NO SABE

Cantidad:

Si la respuesta es SI, por favor indicar cuántas. Realizar las **revisiones** detalladas en la página 10 de la Guía y proceder como se indica.

Nombre del Servicio:

Dirección: Ciudad:

Departamento: Teléfono:

Nombre de quien completa la encuesta:

Firma: