inmobiliaria Almahue

MANUAL DE USO Y CUIDADOS
DEPARTAMENTOS ALMAHUE

www.ialmahue.com

Este manual ha sido preparado por Almahue como guía para ayudar al propietario a conocer en detalle las características de su vivienda, de manera de aclarar aspectos relacionados a su uso y mantención, así como ejercer las garantías de sus diferentes elementos.

El manual es aplicable a todos los departamentos de Almahue, ya que contiene un amplio conjunto de recomendaciones. Por esta razón es responsabilidad del propietario tener en cuenta aquellas que corresponden a su vivienda, de acuerdo a las especificaciones técnicas de venta. Este manual actúa como complemento de otros documentos entregados en venta.

INDICE

1. Introducción 5
2. Mantenimiento preventivo 6
3. Duración y cobertura de la garantía 7
4. Cómo y cuándo recurrir a la garantía Almahue 8
5. Descripción del proyecto 9
6. Obra gruesa 10
    6.1 Hormigón 10
7. Terminaciones 11
    7.1 Pinturas y barnices 11
    7.2 Papel mural 12
    7.3 Cerámica o porcelanato en muros 12
    7.4 Cerámica o porcelanato en pisos 13
    7.5 Pisos de madera 14
    7.6 Pisos fotolaminados y vinílicos 15
    7.7 Pisos de mármol 16
    7.8 Cubiertas de mármol 16
    7.9 Cubiertas de granito 17
    7.10 Piedra pizarra 18
    7.11 Puertas enchapadas 18
    7.12 Espejos 19
    7.13 Ventanas 19
    7.14 Puertas pintadas 20
    7.15 Cerraduras y quincallería 20
    7.16 Muebles de cocina, closet y baño 21
    7.17 Mamparas de vidrio 21
    7.18Enchape de ladrillo 22
8. Instalaciones 23
    8.1 Instalación eléctrica 23
        8.1.1 Instalación de alumbrado y fuerza 23
        8.1.2 Citofonía 24
        8.1.3 Telefonía 24
        8.1.4 T.V. Cable 24
        8.1.5 Alarma 24
        8.1.6 Sistema contra incendio 24
    8.2 Sistema de agua potable 24
    8.3 Sistema de alcantarillado 25
    8.4 Sistema de calefacción por central de agua caliente (en caso de tenerla) 26
    8.5 Aspiración centralizada (en caso de tenerla) 26
    8.6 Campana, cocina, horno 27
    8.7 Calefonts 28
9. Equipos 28
    9.1 Sistema de extracción forzada de aire 28
    9.2 Automatización portón vehicular 28
    9.3 Ascensores 29
    9.4 Sistema de extracción de basura 29
    9.5 Piscina 30
    9.6 Grupo electrógeno 30
10. Otros aspectos importantes 31
    10.1 Humedad y filtraciones 31
    10.2 Aislación térmica 32
    10.3 Fijaciones 32
    10.4 Seguridad 32
    10.4.1 Red seca de incendio 33
    10.4.2 Red húmeda de incendio 33
    10.4.3 Detectores de humo 33
    10.4.4 Palancas accionadoras de alarma 33
    10.4.5 Extintores de incendio 33
    10.4.6 Línea eléctrica sin energizar 34
    10.4.7 Cámaras de televisión 34
    10.4.8 Portería 34
    10.4.9 Zonas de acceso con autorización 35
    10.4.10 Contratos de mantenimiento y manuales que debe mantener vigentes la administración 35
11. Bodegas 35
12. Programa de mantención de departamentos 36
13. Programa de mantenciób n de espacios comunes 37

1. INTRODUCCIÓN

Lo invitamos a disfrutar su nuevo departamento Almahue y le hacemos entrega de este Manual de Uso y Mantenimiento, el cual tiene como objetivo dar a conocer a cada propietario diversos consejos prácticos y aspectos técnicos que lo ayudarán a prolongar la vida útil de su departamento.

Este manual de Uso y Mantenimiento está hecho en general para distintos tipos de departamentos, por lo tanto, el usuario o comprador sólo debe considerar los ítems que corresponden a su departamento y su entorno (áreas comunes y de servicios), ya que puede haber un equipo, material o especificación aquí nombrado que no existe.

Le recordamos que las normas de uso y mantenimiento de los espacios comunes de su edificio se encuentran detalladas en el reglamento de copropiedad y el manual de mantenimiento de espacios comunes que se entrega a la administración.

Este documento también permitirá clarificar y detallar las garantías de cada desperfecto y los plazos de éstas. Es importante mencionar que dichos desperfectos serán clasificados dependiendo de la causa de éstos: Si es relacionada a la construcción; por uso indebido o falta de mantenimiento; o debido a problemas naturales, producto de la estabilización de materiales y su exposición al medio ambiente.

Esperamos que la información de este manual sea de su utilidad, que pueda guiarlo al momento de hacer reparaciones y ayudarlo en relación a obras complementarias, para que disfrute plenamente de las bondades de su nuevo hogar.

Aconsejamos guardar este manual junto con los demás antecedentes de su departamento y esperamos que esta información sea de su utilidad.



2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Los propietarios deben tener presente que los materiales y equipos que forman parte del departamento sufrirán un deterioro a través del tiempo, ya sea por desgaste natural por uso, como también por la acción de otros agentes externos tales como los climáticos (humedad, temperatura, contaminación, rayos ultravioleta, etc.).

Por lo anterior, es necesario considerar que los materiales y equipos necesitarán ser tratados con el debido cuidado, y tendrán que ser mantenidos preventivamente para evitar problemas en el corto plazo y de este modo maximizar su vida útil con un mínimo de fallas e imprevistos.

Será importante que el propietario identifique la ubicación exacta de las llaves de paso de agua potable, gas, calefacción, de los medidores y de tableros eléctricos, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con estas instalaciones sepa donde y como cortar el suministro respectivo para prevenir perdidas o daños fácilmente evitables.

El principal responsable de que el departamento se conserve adecuadamente es el propietario, por lo tanto le aconsejamos invertir tiempo y recursos en mantenerlo y así conservarlo en óptimas condiciones.

TENGA PRESENTE

Para que las garantías se apliquen de forma correcta, deberán seguirse las instrucciones de este manual, hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar las manutenciones periódicas necesarias. Además debe tener claro las pautas y plazos establecidos por el fabricante o instalador, según corresponda. En caso de no cumplirse las condiciones mencionadas en este manual, la garantía se extinguirá.



3. DURACIÓN Y COBERTURA DE LA GARANTÍA

Los inmuebles tienen asociada por ley una garantía que cubre fallas o defectos originados durante su construcción. Esta garantía se extiende por diez años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio, en el caso de defectos que afecten la estructura que soporta el inmueble; por cinco años cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; y por tres años en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras.

No obstante lo anterior, es importante volver a resaltar que los problemas o desperfectos que cubren la garantía no pueden ser producto del mal uso, falta de mantenimiento o intervenciones de terceros. La garantía de las instalaciones de su departamento, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida por Almahue a los propietarios, requiere que éstas hayan sido mantenidas periódicamente por personal calificado según las sugerencias contenidas en este manual. Es su responsabilidad acreditar mediante comprobantes la realización de estas mantenciones. **Para los artefactos conectados a dichas instalaciones, rigen las condiciones y plazos establecidos por sus fabricantes**.

Para efectos de uso correcto de la garantía, se asumirá que el lector ha leído correctamente los puntos y criterios de mantenimiento descritos en este manual. La garantía no cubre daños provocados a bienes muebles que no estuviesen incluidos al momento de la entrega afectados durante un desperfecto. Es responsabilidad del propietario asegurar los bienes de este tipo que estime conveniente. Recomendamos informarse de las cláusulas contenidas en pólizas de seguro de créditos inmobiliarios que cubren daños en bienes muebles a causa de filtraciones, rotura de cañerías, etc. Tampoco es aplicable la garantía en casos de reparaciones no autorizadas, uso inadecuado o abuso de los elementos que conforman el inmueble.



4. CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTÍA ALMAHUE

El propietario podrá recurrir a la garantía de su departamento cuando se produzcan fallas en su vivienda relacionadas a problemas de construcción del inmueble. Es aconsejable acudir a este manual como primer paso, ya que, usualmente, los desperfectos de tipo menor son solucionables de forma rápida y cómoda para usted. Es importante que sepa que el inicio y el término de los trabajos realizados por post-venta pueden verse afectados por razones climáticas, tiempo de respuesta de proveedores e instaladores o motivos de fuerza mayor.

Tenga presente que en este manual se han incluido los problemas más comunes o de mayor importancia, ya que sería casi imposible abarcar y detallar todo tipo de desperfectos y sus causas, debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su departamento.

Si usted desea solicitar atención de postventa, contacte por escrito vía e-mail a postventa_clientes@ialmahue.com; por teléfono al +562 2246 5757; a través de nuestra página web: www.ialmahue.com o envíenos una carta a Nueva de Lyon 145, piso 15, Providencia.

En su solicitud, describa claramente la naturaleza del problema, su ubicación y los síntomas visibles (sea lo más específico posible); agregue su nombre, el nombre del propietario, la dirección completa, correo electrónico y teléfonos de contacto.

Al recibir una solicitud de atención, Post venta entregará una confirmación de recepción y el número de solicitud correspondiente. Posteriormente, evaluará si los trabajos solicitados están cubiertos por garantía. Esta evaluación será hecha tomando en cuenta los criterios informados en el presente manual. Normalmente, Post venta se contactará con Ud. para efectuar una visita de inspección, aunque en algunas ocasiones es posible que esta visita no sea necesaria para efectuar un diagnóstico o definir si el trabajo solicitado está cubierto por garantía. Tanto las visitas de inspección como los trabajos de reparación serán programados en horarios hábiles de lunes a viernes entre 9:00 y 18:00 hrs.

Una vez realizada la evaluación, si el defecto o problema es atribuible a un error constructivo se determinarán los trabajos a realizar para su corrección. Si el defecto o problema corresponde a situaciones producidas por desgaste, procesos naturales descritos en este manual, accidentes domésticos, intervención de terceros; uso indebido o falta de mantenimiento, la reparación no será realizada por Post venta, debiendo el propietario contratar por cuenta propia a un especialista. Antes del inicio de los trabajos de reparación, se solicitará su aceptación de los trabajos a realizar, mediante la firma de una orden de visita. De igual manera, al término de los trabajos se solicitará al propietario la recepción de los trabajos efectuados, mediante la firma de la orden de trabajo respectiva. Si un propietario se negase a firmar la recepción de trabajos efectivamente realizados o mantuviera deudas con Almahue, Post venta se reserva el derecho de no recibir nuevas solicitudes de atención, mientras algunas de estas situaciones persistan.

En caso de tratarse de trabajos urgentes que requieran de atención inmediata por afectar la habitabilidad del inmueble, deberá dar aviso telefónico a Post venta. Sin perjuicio de lo anterior, será preciso reconfirmar por escrito los trabajos requeridos. El horario de atención de Post venta es de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 hrs.

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Este manual tratará los siguientes temas principales:

Obra gruesa.-

Corresponde a la estructura resistente del edificio, es de hormigón armado y normalmente no lo vemos porque está revestido por materiales que mejoran su aspecto estético. Los elementos principales son las fundaciones, muros, pilares, vigas, losas y techumbres, que dan la forma y el volumen al edificio.

Terminaciones.-

Son todos aquellos materiales con que ha sido revestido la estructura del departamento, y que cumplen una función decorativa o de protección.

Instalaciones.-

En este rubro se incluyen todos los sistemas que permiten el funcionamiento del departamento, luz eléctrica, teléfonos, citófonos, alarmas, etc.

Equipos.-

Son unidades que se complementan con diferentes instalaciones y servicios para desempeñar una función determinada, como por ejemplo, bombas, grupo electrógeno, etc.

Son unidades independientes que han sido incorporadas a la obra para desempeñar una función determinada.

Artefactos.-

Son todos aquéllos elementos que pueden considerarse anexos al departamento para la habilitación y uso de las diferentes instalaciones, como por ejemplo artefactos sanitarios (lavamanos, w.c.), artefactos eléctricos (interruptores, enchufes, luminarias, campanas extractoras), artefactos electrodomésticos (horno eléctrico y cocina encimera), etc.

Obras exteriores y complementarias.-

Corresponden a jardines, cierros, piscina, accesos, cubiertas, etc., que normalmente se encuentran en el primer piso.

Aquellas ubicadas sobre losas de hormigón consideran la impermeabilización de ésta, además de una capa de ripio que hace las veces de drenes para conducir los excesos de agua hacia las salidas.

La topografía de los jardines no debe alterar el escurrimiento de las aguas, sea de riego o de lluvias.

6. OBRA GRUESA

6.1 HORMIGÓN

El hormigón armado es un conjunto de elementos cuya función será soportar con éxito todos los esfuerzos a que estará sometido el edificio durante toda su existencia (peso propio, muebles, personas, viento, frío, calor, sismos etc.). El responsable de su comportamiento es un ingeniero calculista quien dimensionó, con extremo cuidado, cada uno de sus elementos, además de cumplir con las normas chilenas de construcción.

En consecuencia, está absolutamente prohibida toda intervención o modificación de esta estructura que no cuente con la expresa autorización por escrito del ingeniero calculista y del arquitecto patrocinante del proyecto quien deberá, formalmente, solicitar su aprobación a la Municipalidad correspondiente, la cual podrá, eventualmente, aprobarla o rechazarla.

Cualquier intervención no autorizada puede traer como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural o legal, por incumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza Municipal sobre la materia.



TENGA PRESENTE

El proceso natural de fraguado dura entre 2 y 3 años y se caracteriza por la disminución de volumen de morteros y hormigones debido a la liberación del agua que fue agregada en el momento de ser confeccionado. Esta liberación produce retracción en el material, lo que se manifiesta en fisuras o grietas en su superficie. Cabe destacar que estas fisuras son normales y no afectan la resistencia a esfuerzos del edificio.

Dado que estas grietas son normales, deben ser asumidas por el propietario como parte del proceso de mantenimiento del inmueble. Recomendamos esperar un período de dos años luego de la entrega de su departamento y realizar una reparación consistente en retapar, pintar o empapelar, según corresponda.

Su departamento está formado por distintos tipos de estructuras y materiales, esto hace que durante el proceso de construcción se comporten de forma diferente, provocando fisuras en sus uniones.

7. TERMINACIONES

7.1 PINTURAS Y BARNICES

Las pinturas utilizadas en el departamento son de primera calidad, sin embargo tienen una duración limitada que variará dependiendo del trato y cuidado que le brindemos (suciedad, golpes, rayas, etc.), como también de la exposición particular a agentes externos (luz solar, calor, humedad, etc.).

a) Recomendaciones

En general se recomienda evitar la acumulación de humedad de condensación, especialmente en baños y cocinas, ventilando adecuadamente dichos recintos. Ni los barnices ni las pinturas soportan periodos prolongados de humedad.

Es importante:

Abrir las ventanas del departamento por a lo menos 1 hora durante las mañanas, tal como lo sugieren especialistas ambientales.

Abrir las ventanas de los baños después de duchas a fin de eliminar hacia el exterior los vapores de agua.

Mantener funcionando la campana extractora de la cocina, cuando ésta se encuentra encendida.

Mantener limpias y despejadas las celosías de ventilación dispuestas en los baños que no tienen ventilación natural.

No secar ropa al interior, de modo de evitar el exceso de humedad ambiente.

No cerrar la loggia con elementos que impidan su ventilación al exterior.

La limpieza debe hacerse con un paño húmedo sin frotar, no usar bencina o diluyente. Si no se obtiene resultado satisfactorio, se deberá repintar o rebarnizar.

b) Mantenimiento sugerido

Elementos barnizados de madera: rebarnizar cada 2 años con barniz de igual base química, previa limpieza de polvo y manchas.

Cielos de baños y cocinas: repintar cada 2 años.

Barandas de fierro: repintar todos los años, si aparecen manchas de oxido, aplicar localmente anticorrosivo convertidor de óxido en magnetita.

7.2 PAPEL MURAL

a) Recomendaciones

No topar los muebles en los muros, pues ello puede significar manchas o posibles roturas de papel. Evitar manchas de pintura o aceite.

En caso de que se despegue alguna unión de papel esta deberá ser pegada con un pegamento especial que se puede adquirir en cualquier ferretería.

En caso de englobamiento del papel esto puede deberse a que el muro o tabique presenta algún tipo de humedad y deberá tratarse este problema antes de volver a instalar el papel.

b) Mantenimiento sugerido

Limpieza con paño suave húmedo, sin frotar.

7.3 CERÁMICA O PORCELANATO EN MUROS

Todos los recintos interiores expuestos directamente a humedad, han sido revestidos con cerámicas o porcelanatos de primera calidad, según tipos y formatos que se indica en las especificaciones técnicas del edificio.

a) Recomendaciones

No realizar perforaciones con taladros de percusión, ya que este material es similar al vidrio y se quebrará. Además, previo a perforar se debe verificar ausencia de ductos eléctricos, agua, gas etc.

Evitar golpes con elementos contundentes porque se puede quebrar o dañar el esmalte.

Evitar la exposición directa a artefactos que irradian localmente mucho calor.

Reposición de cerámica debe hacerla un maestro competente.

Sólo utilizar pegamentos indicados en especificaciones técnicas.

b) Mantenimiento sugerido

La limpieza cotidiana de superficies revestidas con cerámica puede hacerse utilizando simplemente un paño húmedo.

La limpieza profunda se recomienda hacerla una vez por semana con algún limpiador de uso doméstico que contenga cloro o similar, para evitar la proliferación de hongos o gérmenes orgánicos.

No usar productos abrasivos o herramientas con filo. Revisar y mantener (retapar) anualmente las canterías entre palmetas para evitar humedades en recintos vecinos.

7.4 CERÁMICA O PORCELANATO EN PISOS

Se debe tratar de evitar la caída de objetos duros sobre las palmetas, debido a que se puede saltar la capa de esmalte, que como sabemos es vidriosa y tiene poca resistencia al impacto.

También se debe evitar arrastrar muebles pesados con estoperoles de acero en la base.

a) Recomendaciones (idem 7.3 punto a)

No realizar perforaciones con taladros de percusión, ya que este material es similar al vidrio y se quebrará. Además, previo a perforar se debe verificar ausencia de ductos eléctricos, agua, gas etc.

Evitar golpes con elementos contundentes porque se puede quebrar o dañar el esmalte.

Evitar la exposición directa a artefactos que irradian localmente mucho calor.

Reposición de cerámica debe hacerla un maestro competente.

Sólo utilizar pegamentos indicados en especificaciones técnicas.

b) Mantenimiento sugerido (idem 7.3 punto b)

La limpieza cotidiana de superficies revestidas con cerámica puede hacerse utilizando simplemente un paño húmedo.

La limpieza profunda se recomienda hacerla una vez por semana con algún limpiador de uso doméstico que contenga cloro o similar, para evitar la proliferación de hongos o gérmenes orgánicos.

No usar productos abrasivos o herramientas con filo. Revisar y mantener (retapar) anualmente las canterías entre palmetas para evitar humedades en recintos vecinos.

En las loggias de los departamento terminados en 5 no se considera pendiente

TENGA PRESENTE

Si cambia una cerámica, existe una gran probabilidad de que ésta sea de distinto tono que las de la partida original.



7.5 PISOS DE MADERA

Los pisos de madera han sido tratados con barniz de poliuretano para lograr un brillo permanente.

a) Recomendaciones generales.
Evitar la acumulación de polvo o tierra sobre la madera. No transitar sobre el piso si lo hemos ensuciado. Limpiarse muy bien los zapatos especialmente los días de lluvia.

Evitar golpes de objetos contundentes, los que pueden ocasionar fisuras o saltaduras ya que se trata de un material relativamente blando. Jamás usar virutilla, pues el barniz se dañara irreversiblemente

En caso de producirse derrames de líquidos sobre el piso, se recomienda secarlo de inmediato para evitar un posible daño permanente. Evitar arrastrar muebles pesados o con estoperoles metálicos en las patas.

b) Mantenimiento sugerido
La limpieza debe hacerse diariamente con un paño suave seco, o ligeramente húmedo, sin detergentes, abrasivos o solventes.

En caso de acumulación de polvo o tierra, recomendamos usar la aspiradora para eliminar estas materias abrasivas sin rayar el piso.

El barniz conserva sus propiedades de brillo por aproximadamente un año, dependiendo del uso, por lo que se recomienda restaurarlo una vez al año.

La restauración o reparación del piso debe hacerla únicamente un instalador autorizado por el proveedor.



7.6 PISOS FOTOLAMINADOS Y PISOS VINÍLICOS

El piso fotolaminado es de fácil mantenimiento y conservación. Algunos cuidados básicos son aconsejados para mantenerlo y así evitar daños posteriores.

El piso vonílico es un revestimiento plástico con cualidades térmicas, acústicas, antiestáticas y antibacterianas, que ofrecen variados diseños que imitan la madera y la cerámica.

a) Para la limpieza diaria usar un paño suave, bien limpio y seco. Periódicamente de acuerdo con la intensidad del tráfico, si existieran alguna manchas rebeldes que no salieran, utilizar un producto alcalino del tipo desengrasante diluído en agua (seguir las recomendaciones del fabricante sobre la concentración) y aplicar en forma puntual con paño suave sobre la mancha y posteriormente paño seco y limpio.

b) NO UTILIZAR CERA COMO MANTENCIÓN; la superficie fotolaminada (overlay) no absorbe la cera, la cual acaba acumulándose sobre el piso, reteniendo y adheriendo la suciedad causando la perdida de brillo, además de mancha acasionadas por la acumulación de cera.

c) Colocar limpiapies en las entradas para eliminar la arena, piedras y otros materiales granulares que se traen en los zapatos, para evitar ralladuras.

d) Las “patas” de los muebles deben ser revestidos con fieltro o pedazos se alfombra.

e) Muebles pesados NO se deben arrastrar sobre el piso.

f) Limpiar inmediatamente el piso cuado ocurra un derrame de líquidos, así como la entrega de agua de lluvia a través de las ventanas y puertas.

g) Evitar el paso de agua de los baños y cocinas para los ambiente donde el piso esté colocado. Si se levan esas dependencias se deberá hacer una contención al agua con un paño de forma de no permitir su infiltración por debajo o deslizar por arriba del piso.

h) Zapatos con clavos o metales expuestos como el caso de tacones de zapatos femeninos sin la protección necesaria podrán marcar el piso.

i) Los maceteros con plantas no deben estar en contacto directo con el piso, pues la humedad lo daña. Utilizar soportes elevados con bandejas para la caída del exceso de agua.

j) Estos pisos son prácticamente insensibles a la luz.

k) Sillas con rueda o camas no pueden rodar directamente sobre la superficie del piso, con el riesgo de dañarlos.

7.7 PISOS DE MÁRMOL

a) Recomendaciones

Perforaciones : vale lo indicado en 7.3

a) Evitar golpes de objetos contundentes, los que pueden ocasionar fisuras o saltaduras ya que se trata de un material relativamente blando.

Evitar arrastrar muebles con estoperoles metálicos en las patas.

Evitar todo contacto con productos químicos en general, porque el mármol es un material poroso que absorbe con facilidad todo tipo de líquidos, que pueden mancharlo o eventualmente atacarlo químicamente.

b) Mantenimiento sugerido

Mantenerlo limpio de polvo o tierra, porque se raya con facilidad cuando se instala como pavimento. Hay que limpiarse bien los zapatos especialmente en días de lluvia.

En cubiertas de vanitorios es conveniente evitar el contacto prolongado con el agua, ya que ésta a la larga puede mancharlo debido a su contenido de cloro.

La limpieza sólo debe hacerse con un paño húmedo y sin utilizar ningún tipo de limpiador abrasivo, químico, cera, solventes, etc.

Si el mármol pierde el brillo, sólo debe consultarse directamente al proveedor y por ningún motivo experimentar con productos convencionales.

Todos los materiales pétreos presentan pequeños defectos superficiales producto de su carácter natural, por lo que admiten retapes y pegaduras.

7.8 CUBIERTAS DE MÁRMOL

a) Recomendaciones

Evitar golpes de objetos contundentes, los que pueden ocasionar fisuras o saltaduras ya que se trata de un material relativamente frágil.

Evitar todo contacto con productos químicos en general, porque el mármol es un material poroso que absorbe con facilidad todo tipo de líquidos, que pueden mancharlo o eventualmente atacarlo químicamente.

Evitar dejar vasos o frascos apoyados directamente sobre el mármol, porque normalmente su base marca la superficie sin que nos demos cuenta.

b) Mantenimiento sugerido

En cubiertas de vanitorios es conveniente evitar el contacto prolongado con el agua, ya que ésta a la larga puede mancharlo debido a su contenido de cloro.

La limpieza sólo debe hacerse con un paño húmedo y sin utilizar ningún tipo de limpiador abrasivo, químico o cera.

Si el mármol pierde el brillo, recomendamos contactar directamente al proveedor y por ningún motivo experimentar con productos convencionales, ya que ninguno sirve.

7.9 CUBIERTAS DE GRANITO

a) Recomendaciones

Siendo el granito notoriamente más resistente que el mármol, también es susceptible a quebrarse ante la acción de elementos contundentes, o por aplicación de temperaturas, por lo que se deberá evitar exposición a estas situaciones.

Además podrá rayarse si trabajamos directamente sobre su superficie con elementos metálicos punzantes o cortantes, por lo que se recomienda el uso de tablas típicas para el trabajo de la cocina.

b) Mantenimiento

La limpieza del granito se recomienda hacerla con un paño húmedo con o sin detergente, pero de ninguna manera con abrasivo ya que el granito perderá rápidamente su brillo.

Si el granito pierde su brillo, es muy complicado y caro recuperarlo, porque habrá que desmontarlo y llevarlo a taller para pulirlo nuevamente, corriendo el riesgo de quebrarlo.



7.10 PIEDRA PIZARRA

a) Recomendaciones

Siendo la piedra pizarra un material natural relativamente frágil, los cuidados y precauciones son los mismos que se indicó para pavimentos de mármol (Punto 7.7)

Evitar transitar cuando el pavimento esté mojado o recién encerado, porque se pone muy resbaladizo y peligroso.

b) Mantenimiento sugerido

Con paño húmedo todos los días y aplicación cera líquida emulsionada en agua para recuperar el brillo cuando sea necesario.

No usar productos abrasivos.

Reposición de palmetas debe hacerla directamente el proveedor.

Revisar y mantener (retapar) anualmente las canterías entre palmetas para evitar humedades en recintos vecinos.

Nota: Los materiales tales como el Mármol, Granito y Piedra Pizarra, normalmente presentan una variedad de vetas y colores diferentes, producto de su carácter natural, por lo que no se puede garantizar que las palmetas o planchas que forman parte de estos revestimientos, puedan llegar a ser iguales entre sí, ni siquiera, aunque sean procedentes del mismo bloque.

7.11 PUERTAS ENCHAPADAS

a) Recomendaciones

En general, se debe evitar el cerrar las puertas mediante golpes violentos, por ejemplo los que provocan a veces las corrientes de aire, porque podrá debilitarse el anclaje de los marcos, especialmente cuando están afianzados a tabiques.

Para ventilar se recomienda tener la precaución de mantener cerradas las puertas, o bien fijarlas con algún tope o cuña para que se mantengan totalmente abiertas.

Usar la manilla para abrir y cerrar la puerta, y así evitar ensuciar la hoja con las manos.

b) Mantenimiento sugerido

Las puertas están barnizadas con barniz natural, y se recomienda limpiarlas en general con un paño húmedo, o eventualmente con lustra muebles de uso doméstico.

No se debe usar solventes tales como diluyente o aguarrás, porque en lugar de limpiar, éstos removerán el barniz provocando un daño.

Pequeñas rayas, picaduras o hendiduras, se recomienda retapar con cera virgen o intentar con lustramuebles si son superficiales.

Es necesario, una vez al año, reapretar los tornillos de las bisagras y de las cerraduras.

Rebarnizar con barniz de igual base química cada dos años.

7.12 ESPEJOS

Limpieza periódica con paño húmedo. Se puede usar detergente especial para vidrios.

Evitar cargas que pueden originar su rotura o rompimiento.

Evitar aplicar temperatura con luces, secadroes de pelo o agua caliente por el mismo motivo.

Se trata de puertas tipo placarol pintadas.

Se recomienda revisar y sellar el perímetro de los espejos cada año, si corresponde, para evitar el ingreso de humedad hacia la parte posterior que puede producir oxidación.

7.13 VENTANAS

Limpieza periódica con paño húmedo, evitar el uso de químicos o elementos abrasivos.

Mantener destapados los desagües de los perfiles de las ventanas.

Reapriete anual de fijaciones y quincallería.

Revisión anual de carros y manillas.



7.14 PUERTAS PINTADAS

a) Recomendaciones

Valen recomendaciones de 7.11

b) Mantenimiento

Limpiar en general con paño húmedo, o con detergente suave si la suciedad es aceitosa o muy antigua.

No usar solventes ni productos abrasivos.

Repintar cada dos años.

7.15 CERRADURAS Y QUINCALLERÍA

Las manillas, guarniciones y quincallerías han sido tratadas con un barniz protector que evita la oxidación y mantiene su brillo por un tiempo razonable.

a) Recomendaciones

No limpiar con productos limpiadores de metal tales como Silvo, Brasso o similares.

No limpiar con diluyentes o solventes tales como bencina o aguarrás.

No limpiar con productos abrasivos.

No limpiar con elementos punzantes o filosos.

Todo lo anterior destruye el barniz protector, y el metal pierde su brillo y se decolora al ser atacado químicamente por los agentes externos.

b) Mantenimiento sugerido

Sólo limpiar con paño húmedo y detergente doméstico suave.

Se recomienda limpiar en la forma señalada 1 vez al mes, evitando que la suciedad despegue o que ataque el barniz protector.

Revisar periódicamente el apriete de los tornillos de la guarnición.

Para un funcionamiento siempre suave, se recomienda lubricar cada 6 meses con un poco de vaselina, la cerradura y el recibidor que se encuentra en el marco. Además de lubricar 1 vez al año con WD40 el mecanismo interior de la cerradura.

7.16 MUEBLES DE COCINA, CLOSET Y BAÑO

Si sus muebles de cocina, closets o baño son de madera aglomerada enchapada y postformados.

a) Recomendaciones

No limpiar con productos abrasivos ni punzantes.

No utilizar solventes para limpiar.

No colocar vasos o frascos con la base mojada para evitar manchas.

No trepar en las repisas o cajoneras.

Instruir a todos los habitantes del departamento, referente a estos cuidados.

La carga máxima en muebles murales es de 25 kg. para un mueble de 80 cm. de ancho

b) Mantenimiento sugerido

Limpiar mediante un paño suave seco o húmedo.

Eventualmente aplicar líquido lustramuebles o limpiador multiuso de uso doméstico.

Se recomienda lubricar una o dos veces por año los carros de las cajoneras, con WD-40 o similar no derivado del petróleo.

Revisar regulación de bisagras y lubricar con WD-40, una o dos veces al año.

Reparar anualmente los sellos de silicona.

Reapretar anualmente rieles, manillas y soportes.

c) Nota Importante

El uso indebido acorta la vida útil de estos muebles y los deteriora en forma progresiva y acelerada.

7.17 MAMPARAS DE VIDRIO

En los baños principales se ha instalado mamparas de vidrios que deben ser limpiadas permanentemente para evitar acumulación de sarro. Además se sugiere hacer mantención en los herrajes periódicamente.

7.18 ENCHAPES DE LADRILLO

Algunos edificios se encuentran revestidos con enchapes del mismo material de los ladrillos, este es un elemento poroso que debe ser protegido para no ser afectado por agentes externos, esto se debe hacer aplicando un hidro-repelente, conocido comercialmente como QHC. Esto impide que el agua ingrese en las chapas y provoque problemas por la humedad.

El QHC tiene un comportamiento óptimo por 2 años y debe chequearse su eficacia antes que empiecen las lluvias de invierno. Si al hacer las pruebas aparecen zonas en la cual se humedecen las chapas deben identificarse y esperar que se seque la zona y proceder a aplicar el QHC en la zona afectada.

TENGA PRESENTE

No deben hacerse perforaciones en los muros porque esto rompe el sello contra la humedad, no deben dejarse los regadores del riego automático mojando los muros permanentemente y evitar acumulaciones de agua contra los muros.



8. INSTALACIONES

8.1 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

8.1.1 INSTALACIÓN DE ALUMBRADO Y FUERZA

a) Precauciones

Evite el uso de “Enchufes múltiples” (dobles, triples, zapatillas o similares) porque se puede recargar las líneas o el enchufe mismo por exceso de artefactos conectados en un mismo punto.

No enchufar en cualquier parte equipos de calefacción eléctrica o equipos de alto consumo.

No enchufar equipos en estado de funcionamiento defectuoso.

No efectuar alteraciones a la red eléctrica existente.

No alterar la capacidad de las protecciones automáticas del tablero.

Evitar el funcionamiento simultáneo de equipos de gran consumo: horno eléctrico, microondas, lavavajillas, lavadora y secadora de ropa, etc.

En caso de frecuentes caídas de alguna de las protecciones del tablero, se recomienda identificar el circuito afectado y desenchufar los artefactos sospechosos hasta comprobar su buen estado.

No introducir elementos extraños en los enchufes, tener especial cuidado con los niños.

Si el edificio no cuenta con red exclusiva para computadoras, se recomienda el uso de equipos estabilizadores de voltaje (UPS).

Es normal que las ampolletas de lámparas embutidas en losas de cielo tengan menor duración que aquellas de los equipos sobrepuestos, debido a su menor ventilación.

b) Mantenimiento sugerido

Limpiar periódicamente las tapas de interruptores y enchufes con un paño ligeramente húmedo, sin solventes o abrasivos que puedan dañar su superficie.

El sistema eléctrico, en general no necesita mantenimiento sin embargo es conveniente poner atención a zumbidos que a veces, por contactos sueltos, se producen en el interior de enchufes o de interruptores, donde alguna prensa puede necesitar reaprieté.

Se recomienda una vez al año hacer una mantención en el tablero eléctrico. Esta consiste en el apriete de cada uno de los componentes en el interior.

Cualquier trabajo en enchufes, interruptores o lámparas debe hacerse desconectando previamente en el tablero el automático del circuito correspondiente.

No se recomienda al usuario alterar el tablero sin recurrir a un instalador autorizado.

8.1.2 CITOFONÍA

En cada departamento existe un citófono conectado a conserjería. Cuando el departamento posea dos o más citófonos, además tendrán comunicación entre ellos si el proyecto asi lo considera.

Se recomienda verificar que la administración esté realizando las mantenciones correspondientes a las CCDD (corrientes débiles)

8.1.3 TELÉFONOS

Para activar la línea, el propietario deberá acercarse a las oficinas de la compañía correspondiente para celebrar el contrato de suministro.

8.1.4 TV CABLE

Los departamentos tienen conexión a T.V. Cable. Para activarla, el propietario deberá acercarse a las oficinas de la empresa correspondiente para celebrar el contrato.

8.1.5 ALARMA

Por lo general los departamentos cuentan con un sistema de alarma contra robo, que protege las puertas principales mediante sensores magnéticos. Existe una botonera en el acceso al departamento.

8.1.6 SISTEMA CONTRA INCENDIO

En general, los edificios cuentan con una red inerte de uso exclusivo de bomberos, la cuál debe ser cuidada por la comunidad para que no sea utilizada en forma indebida y se mantenga con un funcionamiento óptimo, además de contar con un sistema de detección de humo en los pasillos comunes de cada piso.

8.2 SISTEMA DE AGUA POTABLE

El Edificio cuenta con un medidor general, un remarcador para servicios comunes y cada departamento tiene además un remarcador independiente.

En el shaft de distribución hacia los departamentos, se encuentran además de los remarcadores, válvulas manuales de corte y válvulas reguladoras de presión, permitiendo el paso del agua, cerrar el circuito o regular el flujo de agua.

a) Precauciones
No ejecutar perforaciones en pisos, cielos y muros del departamento, sin verificar previamente la ubicación de cañerías para evitar romperlas.

No modificar ni intervenir tabiques que contengan cañerías de agua.

Poner atención a eventuales focos de humedad que pudiesen ocultar filtraciones.

Las reparaciones debe realizarlas personal especializado de acuerdo al tipo de material empleado (cobre, PVC, PEX, HDPE u otro).

b) Mantenimiento sugerido

Controlar el buen funcionamiento de las llaves y de las válvulas de los estanques de los WC, y eliminar oportunamente eventuales goteras en caso de encontrar desperfectos, por medio de un gasfiter autorizado.

Limpiar periódicamente los aireadores de las llaves, porque retienen piedrecillas e incrustaciones con el tiempo.

Si el monomando se pone duro, es porque algo lo está obstruyendo. No forzarlo para no dañarlo y solicite servicio técnico.

Es responsabilidad de la administración hacer la mantención al menos cada 6 meses de las válvulas de reducción de presión tanto de agua fría como caliente en los pisos que corresponda. Estas válvulas se encuentran en el interior de los nichos de agua potable.

Las llaves de corte deben ser manipuladas por lo menos una vez al mes para evitar que las partículas de sarro se incrusten y no permitan el movimiento normal.

En los shaft se debe revisar y reparar las filtraciones en las uniones especiales o cañerías.

8.3 SISTEMA DE ALCANTARILLADO

a) Precauciones

No deben botarse en los WC los siguientes materiales: toallas desechables, algodones, juguetes, etc., se atascan porque son fibrosos y no se deshacen con facilidad. Evitar deshechar aceites y productos abrasivos en lavatorios, lavaplatos y lavaderos; También en WC.

No realizar modificaciones al sistema existente.

En el caso que los tubos de evacuación se obstruyan pueden usarse, de manera excepcional, elementos químicos como la soda cáustica para disolver el elemento que está provocando el problema. En caso que esto no funcione, el sistema cuenta con registros que pueden ser abiertos y por medio de ellos varillar los ramales removiendo el elemento que causa la obstrucción.

Las reparaciones debe realizarlas personal especializado de acuerdo al tipo de material empleado (cobre, PVC, PEX, HDPE u otro).

b) Mantenimiento sugerido

Revisar y limpiar una vez al año los sifones de lavamanos, bidé y lavaplatos porque acumulan toda clase de materias que con el tiempo los obstruyen y generan mal olor

.

El edificio puede contar con calderas de calefacción y de agua caliente. La calefacción del departamento es mediante serpentines embutidos en el cielo o en el piso del departamento, por los cuales circula agua caliente proveniente de las calderas.

8.4 SISTEMA DE CALEFACCIÓN POR CENTRAL DE AGUA CALIENTE

(EN CASO DE TENERLA)

a) Precauciones

No hacer perforaciones sin antes verificar ubicación de serpentines, los cuales también se encuentran bajo el piso de los baños.

Cualquier modificación que afecte al sistema de calefacción deberá ser ejecutada por el instalador, o por quien él autorice expresamente.

La regulación del sistema de calefacción debe ser ejecutada por el instalador directamente.

Las válvulas de regulación sólo las puede mover el instalador al momento de regular el sistema, cuando el departamento esté habilitado.

El control de la temperatura deseada se maneja con del termostato del departamento.

b) Mantenimiento sugerido

El sistema de calefacción debe tener un contrato de mantenimiento preventivo con un servicio técnico autorizado por el instalador, o con el instalador directamente para mantener la vigencia de la garantía.

Se recomieda una vez al año hacer una mantención en manifold de calefacción en el interior de los departamentos, idelamente antes de inciciar el periodo de calefacción.
Los termostatos generalmente funcionan con pilas, por lo que se recomienda cambiarlas una vez al año.

Limpiar antes de la puesta en marcha del sistema de calefacción las válvulas eléctricas, ya que por tratarse de agua a alta temperatura se generan incrustaciones que no permiten el funcionamiento de ella.

8.5 ASPIRACIÓN CENTRALIZADA

(EN CASO DE TENERLA)

a) Precauciones

No aspirar a través de la manguera elementos extraños, tales como lápices, alambres, pelotas, etc. que puedan eventualmente obturar la manguera o las tuberías del sistema. No aspirar líquidos. No destapar la aspiradora mientras esté en funcionamiento.

b) Mantenimiento sugerido
Mantener vigente un contrato de mantenimiento con el proveedor del sistema, o en su defecto, solicitar una revisión preventiva cada 6 meses.

Respetar los cuidados y mantenciones contenidos en el manual del equipo.
Estos equipos vienen garantizados de fábrica por el plazo de un año, por lo que, en caso de producirse algún desperfecto, deberá hacerse efectiva la garantía particular del artefacto, en poder del propietario.

8.6 CAMPANA, COCINA, HORNO

Recomendamos leer los manuales de instrucciones de los respectivos artefactos, y mantenerlos de acuerdo a lo requerido por el fabricante. La garantía de estos equipos depende directamente de la garantía proporcionada por el proveedor.



TENGA PRESENTE

Si la cocina encimera y/o el calefont (en caso de tenerlo) es a gas, se cita la parte pertinente indicada en el Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas:

Capítulo VIII: Mantenimiento de instalaciones

Artículo 168º
Las instalaciones de gas, incluyendo equipos de gas licuado, empalmes, medidores, tuberías y artefactos, podrán ser inspeccionados por la Superintendencia o por las empresas, cuando lo estimen necesario.
Artículo 169º
El mantenimiento de las instalaciones interiores de gas, será responsabilidad de los usuarios.
Artículo 170º
Para obtener un funcionamiento seguro de los artefactos de gas, además de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, los usuarios deberán cumplir las instrucciones del fabricante, referente a la utilización y mantenimiento. Toda reparación o mantenimiento de un artefacto de gas deberá ser realizada por un Instalador de gas o por un Servicio Técnico autorizado por el fabricante o importador, según corresponda.
Artículo 171º
El mantenimiento de la instalación de gas deberá ser realizado por personal especializado, ya sea de la empresa distribuidora representante oficial de los fabricantes de los equipos, o por instaladores de gas.
Artículo 172º
La frecuencia de las revisiones se realizará de acuerdo a la recomendación de los fabricantes de los equipos, pero al menos cada dos años.

8.7 CALEFONTS

Limpieza y mantención periódica una vez al año realizada por personal autorizado o certificado por la SEC.

No obstruir entradas ni salidas de aire.

Mantener celosías despejadas.

Cualquier modificación o reparación del Calefont por instalador certificado.

9. EQUIPOS

9.1 SISTEMA DE EXTRACCIÓN FORZADA DE AIRE

Las cocinas cuentan con un sistema de extracción de olores y vapores, que funciona por medio de ductos de extracción de aire, conectados a ventiladores.

a) Recomendaciones

Cuidar de no obstruir o alterar la abertura de las celosías de extracción existentes en esos recintos.

b) Mantenimiento sugerido

La Administración debe revisar las troneras de salida al exterior y mantenerlas limpias y despejadas.

Se recomienda limpiar periodicamente los extractores y campanas.

En las logias sin ventilación natural, se recomienda siempre mantener la puerta cerrada para que la ventilación se efectúe de forma correcta.

9.2 AUTOMATIZACIÓN PORTÓN VEHICULAR

El portón de acceso vehicular está dotado de un sistema de automatización mediante transmisor remoto, que envía una señal codificada al pulsar un botón para mayor comodidad de propietarios y residentes.

a) Recomendaciones

Evitar que los niños jueguen en el área próxima al portón.

No detener los vehículos en la línea de desplazamiento del portón.

Ante eventuales fallas, no intervenir el equipo y avisar al servicio técnico para que se hagan

cargo.
Se recomienda mantenerlos abiertos en las horas de gran flujo vehicular.

b) Mantenimiento sugerido

La administración debe mantener un contrato de Mantenimiento preventivo con la empresa que realizó su instalación.

9.3 ASCENSORES

Se deberá mantener limpias y lubricadas las piezas móviles, especialmente riel, ruedas, guía superior, cremallera y engranaje.

Para mantener en adecuado funcionamiento los ascensores de su edificio le recomendamos no exceder la capacidad máxima de peso por ascensor, no obstruir el cierre automático de puertas, evitar que niños jueguen con los botones, tener especial cuidado con el uso que le dan los operarios de las mudanzas, etc. La administración de la comunidad se debe enccargar de que el personal de conserjería y servicios tenga conocimiento de la ubicación de los componentes del sistema, un manejo básico de los ascensores y cómo proceder en caso de emergencia. Este entrenamiento lo entrega el proveedor e instalador del sistema de ascensores.

a) Recomendaciones

Un uso adecuado recomienda evitar que niños jueguen con los ascensores y tener especial cuidado con el tratamiento que le dan los operarios de las mudanzas sea para evitar rayaduras en las paredes de las cabinas, sobrecargarlos, trancar las puertas desplazándolas de sus guías, etc.

Para traslado de materiales y equipos la administración debe disponer de protectores para el piso y muros de la cabina.

b) Mantenimiento sugerido

La Administración debe mantener un contrato de Mantenimiento preventivo con la empresa que realizo su instalación.

9.4 SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURA

Este sistema consiste en un ducto metálico vertical por torre, con una puerta tolva ubicada en cada piso del edificio.

En la parte superior del ducto y en su interior, se encuentra ubicada una chaya , que se acciona y libera agua mediante una llave de paso ubicada en el primer piso. Esto para prevenir cualquier amago de incendio.

En la parte inferior, en una sala adecuada en los subterráneos se encuentra el recibidor de desechos y basuras.

En las salas de basura se encuentran tarros y carros que permiten retirar la basura, la que previamente deberá ser embolsada.

a) Recomendaciones

La basura debe eliminarse en bolsas pequeñas que disminuyan la suciedad en el interior del ducto.

No arrojar cartones ni cajas que puedan obstruir el ducto.

Se recomienda no arrojar vidrios y elementos cortantes pues pueden producir accidentes en las personas que manipulan posteriormente la basura. Dichos elementos deben dejarse en el recinto de cada tolva, para ser retirado manualmente por personal de la administración.

El ducto y tolvas por ser metálicos requieren de una revisión cada 6 meses para reparar las saltaduras de pintura que al transformarse en óxido terminan deteriorando los metales.

El personal del edificio deberá mantener aseadas las salas de basura para evitar acumulaciones de desechos los que se transforman en malos olores y fuente de gérmenes.

9.5 PISCINA

Está dotada de: skimmer, aspirador de fondo, filtro de pelo y filtro de cuarzo.

a) Recomendaciones

Confeccionar un horario diario de su uso.

Especial precaución en considerar que los niños siempre requerirán de una vigilancia adecuada.

La administración deberá elaborar un programa de mantenimiento, a lo menos una vez a la semana durante el verano y cada 15 días en el período invernal.

Se recomienda revisar el estado de la pintura de las piscinas cada dos años.

9.6 GRUPO ELECTRÓGENO

Este se conectará manual o automáticamente en caso de corte de energía eléctrica.
Permite mantener funcionando diversos elementos del edificio.

Utiliza petróleo como combustible.

Se recomienda hacerlo funcionar por lo menos 1 vez al mes.

10. OTROS ASPECTOS IMPORTANTES

10.1 HUMEDAD Y FILTRACIONES

Atención especial merece el problema de filtraciones y humedad de los departamentos. Existen diversas fuentes de generación de problemas que es necesario conocer con el fin de evitarlas.

Durante la construcción del edificio se ocupan materiales tales como hormigón, morteros de cemento, yesos, etc. que necesitan gran cantidad de agua en su preparación. Inicialmente quedan saturados de agua y demoran largo tiempo en eliminar su propia humedad.

Es fundamental durante el primer año favorecer el secado de estas humedades residuales de la siguiente forma:
- Ventilando el departamento en forma generosa, en toda estación del año.
- Secado con un paño los vidrios y muros en la mañana, si amanecen húmedos.
- Calefaccionando los recintos sólo con el sistema instalado en el departamento.

Por otra parte, el uso del departamento crea varias fuentes de humedad:
- La cocina, de donde emanan vapores permanentemente.
- El uso del agua caliente en los baños.
- El proceso de lavado y secado de la ropa.
- El eventual uso de calefacción a parafina o a gas, ya que ambos tienen agua en sus componentes y producen vapor.

La falta de ventilación adecuada en estos recintos produce problemas de humedad al interior de los departamentos, provocando consecuencias graves, dañando los papeles murales, manchando y soltando las pinturas, etc. Además puede favorecer la formación de hongos que incluso pueden ser dañinos para la salud.

Por otra parte, los marcos de ventanas están sujetas a cambios volumétricos derivados de las variaciones de temperatura. Debido a esta razón, es de común ocurrencia que en su unión con los muros o pisos presenten pequeñas separaciones.

Por lo tanto es necesario revisar una vez al año los sellos de las ventanas y en caso de ser necesario, proceder a corregir cualquier problema utilizando silicona, producto que es vendido en todas las ferreterías.

Todas las tinas de baños, duchas y cubiertas de muebles en general tienen un sello de silicona en la unión con los muros y, el lavaplatos tiene un sello en el perímetro de la cubierta, el que con frecuencia resulta dañado al realizar labores de limpieza, con lo que puede iniciarse una filtración permanente de humedad hacia el interior de muros y muebles, produciéndose daños de maderas, pinturas y revestimientos, además de olores poco gratos.

Se recomienda efectuar revisiones periódicas de estos sellos y repararlos de inmediato si presentan daños, mediante el resellado de silicona.

También es frecuente el problema de la condensación que ocurre principalmente en muros que dan al sur, y en los dormitorios de servicio. Este fenómeno se reduce ventilando dichos recintos en forma adecuada.

10.2 AISLACIÓN TÉRMICA

Con el objetivo de cumplir con la Norma Térmica exigida, se han adherido a la cara interna de los muro perimetrales unas planchas con aislación de poliestileno expandido que están revestidas con papel mural, pintura o con cerámica dependiendo de la habitacion. Esta instalación cumple con los siguientes objetivos:

Mejora el aislamiento térmico y la temperatura superficial del muro tratado, reduciendo el riesgo de condensación superficial, aumentando la vida útil de la construcción y el confort habitacional.

Como el poliestireno expandido es un aislante térmico de baja conductividad reduce en forma considerable la transferencia de calor a través del muro tratado, entregando con ello un excelente aislamiento térmico, tanto para temperaturas exteriores altas (verano) como bajas (invierno).

Recomendaciones

No instalar en estas zonas elementos de peso excesivos.
No golpear estas zonas con objetos o elementos punzantes.
No aplicar en estas zonas equipos o elementos que entreguen demasiada humedad.
No fijar al muro objetos sin asesoramiento, ya que se necesita un tipo de fijación correcta para el peso correcto.
Si por algún motivo retira la cornisa ya sea en forma parcial o total se recomienda reponerla o sustituirla inmediatamente.

10.3 FIJACIONES

No hacer perforaciones en la losa ni en los pisos.

En el caso de los paramentos verticales usar tarugos adecuados según el tipo de material (hormigón, yeso cartón u otro).

10.4 SEGURIDAD

Los sistemas de seguridad varían entre un edificio y otro, sin embargo, podemos mencionar, en general algunos de los sistemas que se utilizan.

El administrador debe adiestrar a su personal para que tengan el debido conocimiento de la ubicación de los distintos elementos y procedimientos de uso.

10.4.1 RED SECA DE INCENDIO

Consiste en una tubería de acero de 4" de diámetro que cubre toda la vertical de los edificios, incluyendo los subterráneos y que se conecta al perímetro exterior del cierre del terreno.

No contiene agua en su interior ya que es de uso exclusivo de bomberos y que les permite introducirles agua desde sus carros cisternas.

En los diferentes niveles tiene un arranque de 2" con unión storz a la cual se unen las mangueras de bomberos.

10.4.2 RED HÚMEDA DE INCENDIO (EN CASO DE TENERLOS)

Al interior de cada edificio se encuentran ubicadas las mangueras con sus correspondientes pitones para combatir siniestros.

No debe accionarse la llave de paso sin antes extender totalmente la manguera.

Con posterioridad a su uso deben plegarse cuidando de eliminar totalmente el agua de su interior.

Deben revisarse periódicamente para detectar oxidaciones en llaves de paso y roturas en los dobleces de las mangueras.

10.4.3 DETECTORES DE HUMO

Se encuentran ubicados en las zonas comunes y su función es activar las alarmas en presencia de humo. En portería queda indicada la zona amagada. Requieren de revisión permanente.

10.4.4 PALANCAS DE ACCIONAMIENTO DE ALARMA

Se encuentran ubicadas en pasillos comunes de todos los pisos y permiten accionarlas en caso de emergencia, antes de que se activen los detectores de humo.

10.4.5 EXTINTORES DE INCENDIO (EN CASO DE TENERLOS)

Ubicados en distintos sectores del edificio permitirán sofocar los amagos de incendio.
Debe revisarse el estado de su carga anualmente o cuando el manómetro lo indique.

10.4.6 LÍNEA ELÉCTRICA SIN ENERGIZAR

En cada hall de ascensores se encuentra un enchufe para uso exclusivo de bomberos, conectado al muro exterior de la calle, el cual se encuentra debidamente identificado.

10.4.7 CÁMARAS DE TELEVISIÓN

El conjunto cuenta con circuito cerrado de televisión para contro de acceso y salida. Adicionalmente algunos edificios podrán contar con cámaras en primer piso y otros lugares.

10.4.8 PORTERÍA

En la portería se operan diversos sistemas del edificio tales como:

- Casillero para correspondencia separadas para cada departamento.

- Conexión a altavoz de cabinas de ascensores (en caso de tenerlo).

- Botón de emergencia para bajar los ascensores a primer piso en caso de emergencias (en caso de tenerlo).

- Detección de zonas de incendios.

- Detección de robos.

- Conexión de citófonos con todos los departamentos.

- Conexión con altavoz (en caso de tenerlo).

- Accionamiento de sistemas de extracción, presurización (en caso de tenerlo).

- Iluminaciones exteriores.

- Comando de accionamiento de portón automático.

- Riego automático (en caso de tenerlo).

El sistema es eficaz, sin embargo, para ello requiere de que siempre se encuentre personal en su puesto en una actitud vigilante.

10.4.9 ZONAS DE ACCESO CON AUTORIZACIÓN

Debido a consideraciones de seguridad el administrador debe indicar las zonas de acceso restringido. Estas son, independiente de que puedan agregarse otras:
Sala de bombas elevadoras de aguas y sus escotillas a estanques de agua.
Sala de grupo electrógeno.
Salas de equipos de presurización de cajas escaleras (en caso de tenerlo).
Salas de máquinas de ascensores.
Fosos de ascensores.
Sala de transferencia de grupo electrógeno.
Salas de basura.
Salas de medidores eléctricos comunes.
Salas de tableros eléctricos comunes.
Bodegas servicios comunes.

10.4.10 CONTRATOS DE MANTENIMIENTO Y MANUALES QUE DEBE MANTENER VIGENTES LA ADMINISTRACIÓN

Sistema de agua caliente (en caso de tenerlo).
Sistema de calefacción (en caso de tenerlo).
Ascensores con su manual.
Sistema elevación de agua con su manual.
Sistema de extracción de aire y presurización con sus manuales.
Piscina.
Grupo electrógeno.
Portón vehicular.
Manual eléctrico de los comandos ubicados en portería.
Compactador de basura (en caso de tenerlo).
Sistemas de corrientes débiles (CCDD)

11. BODEGAS

Revisar y tener conocimiento de la materialidad de los muros de su bodega, ya que de ello depende el tipo de fijación a utilizar, estos muros pueden ser tabiques volcometal, hormigón, hormigón celular, etc.

Se recomienda en el interior de las bodegas dejar los elementos en altura (no dejar cosas en el piso) ya que pueden haber posibles filtraciones que lo afecten.

12. PROGRAMA DE MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO

Partida	Frecuencia		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		
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	cada 2 años	Revisar										X		
Sellos	cada año	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	
Tableros eléctricos	cada año	Mantención											X	
Calefacción	cada año	Mantención				X								
Citofonía	cada 2 años	Revisar											X	
Alarma de robo	Cada año	Revisar											X	
Extracción forzada de baños	Cada año	Limpiar											X	
Pinturas, barnices, papel mural														
Exteriores	Cada 3 años	Pintar										X		
Interiores	cada 2 años	Pintar										X		
Maderas	cada 2 años	Pintar										X		
Elementos metálicos	cada 2 años	Pintar										X		
Papel mural	Cada año	Revisar									X			
Cerámicas														
Cerámicas sopladas o quebradas	cada año	Revisar				X								
Fragüe (revisar anualmente)	cada año	Reparar				X								
Mueble de closet, baños y cocinas														
Puertas	cada 2 años	Ajustar				X								
Sellos	cada año	Revisar				X								
Enchapes	cada 2 años	Revisar				X								
Artefactos a gas														
Calefont o calderas individuales	cada año	Revisar			X									
Cocinas, hornos	cada año	Revisar			X									
Estufas	cada año	Revisar			X									

13. PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES

Partida	Frecuencia		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 (llaves de corte y VRP)	Cada 6 meses	Revisar	X						X					
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	Revisar	X											
Red de alcantarillado	Cada 2 años	Revisar	X											
Cámaras	Cada año	Limpiar	X											
Planta elevadora 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 6 meses	Mantención				X						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	Mantención	X											
Alarma de incendio	Cada año	Mantención	X											
Presurización (partida forzada)	Cada 2 meses	Funcionar	X		X		X		X		X		X	
Presurización	Cada 2 años	Mantención	X											
Basuras														
Sala de basura (aseo profundo)	Cada mes	Aseo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Compactador	Cada 2 años	Mantención	X											
Aguas lluvias														
Techumbre (Hojalatería y sellos)	Cada año	Revisar			X									
Bajadas de agua (Hojalatería y sellos)	Cada año	Revisar			X									
Drenajes (cámaras decantadoras)	Cada año	Limpiar				X	X	X	X	X	X	X		
Canaletas y rejillas	Permanente	Limpiar				X	X	X	X	X	X	X		
Sala de lavado y secado														
Limpieza filtro secadora	Diario	Limpiar												
Limpieza filtro lavadora	Semanal	Limpiar												
Secadora	Cada 2 años	Mantención		X										
Lavadora	Cada 2 años	Mantención		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		
Rampas acceso vehícular	Cada 3 años	Revisar			X									
Sumideros	Cada año	Limpiar			X									
Cámaras decantadoras	Cada año	Revisar												
Iluminación														
Luminarias (ampolletas)	Semanal	Revisar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X


BBVA

