

NUCLEO'S
inmobiliaria



E D I F I C I O

Don Salvador

— SALVADOR REYES 1230 —

MANUAL DEL PROPIETARIO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
1.- GENERALIDADES	3
A.- Modificaciones	3
B.- Procesos naturales	4
B.1- Expansión y contracción de los materiales	4
B.2- Efectos sísmicos	4
B.3- Decoloración	4
B.4- Condensación	4
B.5- Efectos de la radiación solar	5
B.6- Efectos electromagnéticos	5
B.7- Oxidación	5
C.- Efectos del uso	5
D.- Precauciones al alhajar el departamento	6
2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO	7
2.1- Revestimientos de muros	7
2.2- Revestimientos de pisos	8
2.3- Cielos y pintura	9
2.4- Puertas y quincallería	9
2.5- Ventanas	10
2.6- Muebles incorporados	10
2.7- Terrazas	11
2.8- Instalaciones sanitarias	12
2.9- Instalaciones eléctricas	14
2.10- Extractores de baño	15
2.11- Equipamiento de cocina	15
2.12- Seguridad	16
2.13- Conexión TV cable, teléfono y citofonía	17
2.14- Extracción de basura	18
2.15- Ascensores	18
2.16- Bodegas	19
3.- INFORMACIÓN GENERAL MEDIDORES	19
RESUMEN DE MANTENCIÓN	20

INTRODUCCIÓN

Es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto. Conscientes de que los propietarios han hecho un gran esfuerzo en la adquisición de su vivienda, es que consideramos importante darles a conocer este Manual de Propietario, en el cual se indican las situaciones que pueden afectar la buena marcha del Edificio, para poder entregarles un grato lugar donde vivir y también proteger su inversión.

El propietario no sólo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda, sino que también cómo funciona el Edificio en general, ya que hay espacios y bienes comunes de los cuales tiene un porcentaje en su dominio. Aunque la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del Edificio, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora en el Comité de Administración y en las Asambleas de Copropietarios.

Las materias de mantención se presentan en dos manuales: uno, relacionado con la preservación de los espacios y bienes comunes, en poder de la Administración y el otro, referido al cuidado en el interior de cada departamento. En el primero, donde habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica, se dan indicaciones de los procedimientos que debe realizar la Administración y recomendaciones para que el Comité de Administración realice un seguimiento para que dichos procedimientos se cumplan. En el segundo, se señala al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales, qué debe realizar y qué prácticas se deben evitar para no deteriorarlos.

Además, se indica qué se puede hacer en cuanto a modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlos.

Finalmente, se incorpora al manual un programa de mantención preventivo.

1.) GENERALIDADES:

Es importante señalar algunos aspectos generales a observar: (a.) Las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento, (b.) Los procesos naturales como la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y el uso; y (c.) las precauciones al alhajar.

A.) Modificaciones:

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar con la aprobación tanto de la Dirección de Obras de la Municipalidad como de los organismos correspondientes. Cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del propietario.

Antes de hacer una modificación, ya sea en los muros o en los pisos, se debe contar con la aprobación de los especialistas en las instalaciones, ya que se puede causar daños en la estructura del edificio o en las instalaciones de agua, electricidad, calefacción y gas.

Los muros perimetrales del departamento no pueden ser modificados porque, si dan al exterior, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el reglamento de copropiedad y, si son interiores, afectarán los muros medianeros con los vecinos, pasillos o hall de ascensores del piso, por lo que tampoco pueden ser alterados.

Los muros interiores que el calculista define como no estructurales pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas que existan en su interior.

Si se va a hacer un cambio de revestimiento de piso, debe planificarse bien el tipo de material que se usará ya que puede producir un cambio en el nivel del piso, lo que afectará la apertura de puertas, y puede cambiar las condiciones acústicas originales del departamento.

Las modificaciones efectuadas por un Propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico dadas para todos los vecinos y las alteraciones que por este motivo se produzcan no son responsabilidad del propietario primer vendedor.

B.) Procesos Naturales:

Hay ciertos fenómenos naturales que escapan al control del hombre, como son los terremotos, tormentas eléctricas o huracanes, los que pueden ocasionar daños a la vivienda. Para precaverse de los perjuicios económicos que podrían ocasionar, la Administración tiene, por ley, la obligación de tomar una póliza de seguros que cubra los daños de incendio con adicional de sismo. La garantía del Propietario Primer Vendedor no cubre estos daños.

Hay otros fenómenos naturales que tienen su origen en procesos físicos, químicos, eléctricos, etc., donde es responsabilidad del Propietario tomar las precauciones necesarias para aminorarlos, de acuerdo a las pautas que a continuación se entrega.

B.1) Expansión y Contracción de Materiales: Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden desplazarse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.

Para ello, se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes para encausar la posible fisura que se forme. Si esto ocurre no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común.

Si se presenta una fisura que causa un deterioro estético importante, se tendrá que reparar, dependiendo de la materialidad de las superficies en contacto.

B.2) Efectos Sísmicos: En Chile, Los edificios son diseñados cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico, puedan producirse fisuras.

Si se presenta una fisura que causa un deterioro estético importante, deberá repararse dependiendo de la materialidad de las superficies en contacto.

B.3) Decoloración: El efecto de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros y pisos hace que los colores cambien, perdiendo su tonalidad original.

Para evitar que esto suceda, el Propietario debe colocar persianas o cortinas que debe mantener cerradas en los momentos que la radiación solar tiene incidencia directa sobre las superficies al interior de los recintos. Se debe mantener cerradas las ventanas cuando llueve o hay un viento fuerte.

B.4) Condensación: La condensación es un fenómeno natural que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura.

Se presenta cuando las partículas de agua, suspendidas en el aire, se encuentran con una superficie fría como vidrios, muros, interior de closets y esquinas, principalmente a nivel de piso.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a podrirse; en el interior de los closets se deteriora la ropa; los elementos metálicos se oxidan.

Una zona donde es frecuente que se produzca condensación es en las bodegas, existiendo la necesidad de airearlas y revisarlas frecuentemente.

Para evitar la humedad se recomienda que: a.) Diariamente se ventilen los recintos, produciendo una corriente de aire cruzada abriendo puertas y ventanas por unos quince minutos. b.) En los recintos húmedos, como baños y cocinas, se debe utilizar con los extractores de aire funcionando y manteniendo la puerta cerrada para que el vapor de agua no pase al resto del departamento. c.) No usar estufas de gas licuado o de parafina, ni colocar recipientes con agua sobre ellos. d.) Secar con un paño la humedad en ventanas y muros.



B.5) Efectos de la Radiación Solar: La radiación solar, aparte de los cambios de temperatura que dilatan y contraen los materiales, produce resequedad en ellos y algunos pierden su elasticidad y su color. Las pinturas y barnices pierden sus propiedades, de manera que hay que revisarlos periódicamente y repararlos.

Para evitar que esto suceda, el Propietario debe colocar persianas o cortinas que debe mantener cerradas en los momentos que la radiación solar tiene incidencia directa sobre las superficies al interior de los recintos.

B.6) Efectos Electromagnéticos: Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como tormentas eléctricas, ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de radio, golpes de corriente en la red pública, etc., que pueden alterar momentáneamente el funcionamiento de los aparatos electrónicos.

Mientras duren estos fenómenos se recomienda desenchufar los artefactos que puedan verse afectados.

Si esto se transforma en un problema permanente hay que llamar un técnico que estudie el problema y proponga una solución.

B.7) Oxidación: La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Se ve con más frecuencia cuando los elementos de fierro toman un color café. Cuando esto suceda, no solamente ocurre un deterioro estético si no que, además, disminuye la capacidad de resistencia del material.

Al menos una vez al año se debe revisar las estructuras metálicas. Apenas note que aparece óxido en un elemento metálico, este se debe limpiar muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarlo con esmalte.

C.) Efectos del Uso:

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en el sector donde se ha colocado un cuadro; cambio de color en los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; marcas de las patas de los muebles sobre los pisos. El que esto ocurra es un proceso natural y no puede atribuirse a defectos de los materiales.

D.) Precauciones al Alhajar el Departamento:

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliqués, estanterías, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

Se debe evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que estén conformadas por tabiques de yeso-cartón. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

Los pavimentos y muros son revisados por los especialistas y se entregan en óptimas condiciones. Además, están diseñados para el tránsito y uso normal de personas de manera que cualquier acción, como arrastrar un mueble u objeto pesado; la caída de un artefacto pesado o punzante, golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo, o el contacto de un elemento corrosivo, puede causar un daño que no está cubierto por la garantía.

El usuario debe tener especial cuidado en la colocación de lámparas colgadas de la losa de cielo y en la colocación de apliqués en las paredes, de modo de no dañar tuberías eléctricas o de agua. La Empresa Constructora ha dejado un radio de 5 cm libre de tuberías en los puntos eléctricos para la colocación de alguna lámpara.

La profundidad máxima de perforación es de 2 cms.



Si se llega a romper una cañería de agua, esta se puede cortar desde el medidor, ubicado en el pasillo (Shaft) del piso o también desde la llave de paso del recinto, Ubicada en el interior del vanitorio, en el caso de los baños y en el interior del mueble del lavaplatos, en el caso de la cocina...

No se podrá instalar ningún mueble o cuadro frente al tablero eléctrico del departamento, de manera que se mantenga despejado siempre el acceso a este.

2.) DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO:

2.1) Revestimiento de Muros:

Al interior de los departamentos hay muros o paredes de distinto espesor. En los planos de arquitectura se muestran unos más delgados (tabiques) y otros más gruesos (hormigón armado), lo cual debe tenerse presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

En los tabiques no se puede colgar objetos muy pesados y al colocar una fijación hay que cuidar de no dañar alguna instalación eléctrica o de agua que pase por su interior. Para colocar una fijación en un tabique de yeso cartón se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como “tarugo mariposa o paloma”, usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo.

Se debe tener especial precaución al perforar una cerámica, ya que puede trisarse. Hay que usar brocas adecuadas para cerámica.

2.1.1) Papel mural: El papel es provisto por Ducasse, es un papel Colowall, Modelo Aspillera de 280gr/m², color beige. Es un papel del tipo vinílico, por lo que para su limpieza basta el uso de un paño húmedo, cuidando de evitar la excesiva humedad para no deteriorarlo.

Todos los recintos llevan puesto papel mural, a excepción de los baños, cocina e interiores de closet.

El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegida por alguna cortina o persiana que haya colocado el Propietario de manera que es normal que, por efecto del sol, se decolore. Es frecuente que se humedezca y se suelte, producto principalmente del agua de condensación que escurre desde los vidrios en los días más fríos. De ahí la necesidad de secarlos oportunamente con un papel o paño absorbente. **Estos efectos no los cubre la garantía.**



2.1.2) Cerámica: Muros de baños y de cocina están parcialmente revestidos de cerámica. Los muros o tabiques que no cuentan con revestimiento cerámico se consultan pintados con esmalte al agua color blanco marca SIPA.

La cerámica es provista por MK, Modelo Andes Blanco de 20x30cm tanto en baños como en cocinas.

La limpieza de la cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar usar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que puedan dañarla y desprender el material de fragüe.



Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad, es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe, el que debe mantenerse completo a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes. También es importante que el propietario se preocupe de los sellos de silicona en el encuentro de los artefactos con los muros, los cuales con el tiempo se cristalizan y desprenden. Tanto el fragüe como la silicona debe reponerse una vez al año teniendo en cuenta que el material debe tener propiedades fungicidas (anti hongos).

2.1.3) Espejos: Para limpiar los espejos se debe usar líquido limpiavidrios, que se vende en el comercio.

Los espejos tienen un sello de silicona que se debe mantener siguiendo las mismas recomendaciones que figuran en el apartado anterior.



2.2) Revestimiento de Pisos:

Dependiendo del recinto los departamentos tienen distintos tipos de pavimentos.

2.2.1) Piso Flotante: El piso flotante es provisto por MK, marca Klipen modelo Champagne Bisel de 8,3mm de espesor.

Llevar piso flotante todos los departamentos de las líneas 3 y 8 en ambos dormitorios y walk-in closet, y los departamentos de las líneas 4 y 7 en toda su superficie, exceptuando baños y cocinas, dormitorios, closet y walking closet

Este es un piso laminado de alta resistencia, fácil de limpiar con una escoba o aspiradora. Para una suciedad más resistente se puede usar detergente común pasando un paño ligeramente húmedo bien estrujado casi seco. No se debe encerar ni pulir.

En las horas de sol directo, se recomienda utilizar cortinas que aminoren la exposición al sol.

En el caso de que se desprenda alguna cubrejunta ésta puede ser pegada con cualquier adhesivo de contacto.

Se debe poner especial atención en el uso de abrillantadores de piso flotante, ya que generan una película protectora sobre la superficie, la que con el tiempo se craquela y luego se desprende paulatinamente dando falsa apariencia de daño en la superficie.

Se debe tener especial precaución con la humedad, ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente.

Conviene colocar bajo las patas de los muebles protectores de piso, como por ejemplo trozos de fieltro o ruedas especiales.

Se recomienda usar limpiapiés en las puertas exteriores para evitar que lleguen piedrecillas al piso que puedan rayarlo.

2.2.2) Gres porcelánico: El gres porcelánico de pisos es provisto por MK. Todos los baños, cocinas y departamentos completos de las líneas 1, 2, 5, 6, 9, 10 tienen gres porcelánico marca Klipen modelo Apolo Gris 60x60. Además, en las líneas de departamentos 3 y 8 este revestimiento se presenta en el sector de comedor y sala de estar. Para la limpieza de estos pavimentos basta aspirarlos o pasarles un paño húmedo. Si hubiere una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua, teniendo cuidado que, una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.

No se puede lavar estos pavimentos utilizando baldes con agua, ya que ello puede causar filtraciones en pisos inferiores.

El gres porcelánico es un material frágil, por lo que hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados o punzantes, como ollas, herramientas, sillas, etc.

Para evitar filtraciones hacia pisos inferiores se debe secar los pisos de baños cada vez que se mojen.

Se debe revisar periódicamente los fragües, que pueden desprenderse, en algunas ocasiones. Se sugiere renovar los fragües una vez al año.



2.3) Cielos y pintura:

Los cielos están pintados con losalín de marca Sherwin Williams.

En los cielos de dormitorios, living-comedor e interior de closets, se ha usado losalín, color blanco.

En los cielos de los baños y cocinas se ha usado esmalte al agua color blanco de Sherwin Williams.

Si se va a colgar algún objeto, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica, de agua o de gas. Este tipo de cielo no permite colocar focos embudidos.

Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria por efecto del calor, así como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos. Se recomienda mantención y repintar los cielos y zonas húmedas como baños y cocinas cada año y el resto de recintos cada dos años.



2.4) Puertas y Quincallería:

Las puertas son provistas por Jeldwren. La puerta de acceso corresponde Capri I sin cantonías, al modelo enchapado en mara clara con veta horizontal sobre un MDF 6 MM y las puertas interiores corresponden al modelo 6 cantería con MDF 4mm. Se deberá revisar el estado del barniz de la puerta principal, al menos, una vez al año. Las puertas correderas divisorias son provistas por Productora Forestal Mamell Ltda. Son puertas con canterías, revestidas en MDF de 4mm.

La quincallería es provista por Ducasse, modelo US32, la puerta de acceso código 052402029600 y el cerrojo código 051006015900, las puertas de los dormitorios código 051001034550, las puertas de baños código 051001034650 y las puertas de walk in closet código 051001034750.

Se debe evitar dar portazos ya que se puede dañar las puertas, las bisagras y/o los marcos. Debe tenerse precaución con las corrientes de aire y con los niños que se cuelgan de las perillas y se balancean.



2.4.1) Bisagras: Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar lubricante tipo WD – 40 o similar. Hay que evitar que se pongan gomosos, lo que podría dañar la puerta y la pintura o barniz.



2.4.2) Chapas: Se recomienda, una vez al año, lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con WD-40 o similar. La limpieza de las manillas color acero inoxidable satinado debe hacerse con un paño suave seco.



2.5) Ventanas:

Las ventanas son de PVC, provista por Rehau, del tipo Euro-Design, tanto para ventanas como puertas de logias y para fijo y puerta de logia Serie Softline 58 DJ.

Las ventanas son de corredera y con cristales de termopanel, a excepción de baños y cocinas que tienen cristal simple

Se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer trimestralmente. Si se dificulta su apertura, se debe chequear que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad de que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar. No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan.

Los marcos de PVC pueden limpiarse con un paño húmedo y con agua tibia.

Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado, que use elementos de seguridad tales como arnés de seguridad y/o guías de vida.



Todos los años, antes del invierno deben revisarse todos los ventanales y en forma particular los sellos exteriores.

2.6) Muebles Incorporados:

2.6.1) Muebles de Cocina: Los muebles de cocina incluyen cubierta de granito gris mara. Tienen bisagras de extensión, cromadas, para abrir en 90° y cajoneras con rieles telescópicos.

Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente y se recomienda revisar periódicamente el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y el muro. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.

Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se les aplique lubricante para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte su apertura.

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas, ya que se puede dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.



2.6.2) Muebles de Closets: Las estanterías y repisas de los closets están hechos de melamina, al igual que sus puertas.

La limpieza de los interiores de los closets y los cuidados de mantención, especialmente de las cajoneras y las puertas con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido al daño que produce la humedad.



2.6.3) Muebles de Baño: Las cubiertas de los baños son de mármol travertino.

Es importante señalar que las cubiertas de mármol, por ser esta una piedra natural, puede presentar vetas de distintos tonos, así como por acción de la acumulación del agua en su superficie, tome distintos tonos, al secarse, se recupera completamente

Las puertas de vanitorio deben ser abiertas sin forzarlas y se debe tener las mismas precauciones indicadas para las puertas de los muebles de cocina.



2.7) Terrazas:

En las terrazas se debe tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y la gárgola de evacuación de aguas lluvias. De lo contrario, cuando llueva se acumulará el agua ingresando al interior del departamento y también se filtrará al piso inferior. Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe perforar ni anclar nada, pues se dañará la impermeabilización.

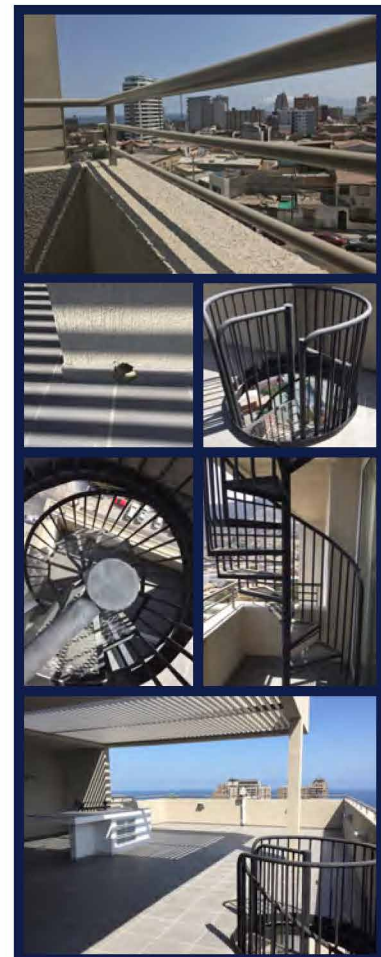
Las barandas están fabricadas con estructura metálica pintada con dos manos de anticorrosivo y dos manos de esmalte color gris, las que deben ser limpiadas periódicamente para mantenerlas en buen estado y repintadas una vez al año.

Se debe considerar que, debido a la normativa vigente de gas domiciliario, al estar ubicado el calefón en la terraza, ésta no debe tener protecciones del tipo cerrado, como ventanales o quiebravistas con superficie libre menor a 1,5 m², de manera de mantener el sello verde del departamento, que se renueva periódicamente.

Los departamentos que cuentan con quinchos en las terrazas descubiertas de piso 20 deben realizar una mantención especial. Posterior a cada uso de la asadera se debe realizar de forma inmediata un aseo que elimine la acumulación de grasas y humedades que pudieran provocar la oxidación de los elementos metálicos que componen la asadera.

Se debe revisar periódicamente las conexiones de agua potable y descarga de alcantarillado del lavadero dispuesto en cada quincho. Chequear el apriete de los flexibles de agua potable como también el sifón que se encuentra bajo el lavadero.

Las escaleras caracol por las cuales se accede a las terrazas del piso 20 están fabricadas en carpintería metálica por lo tanto se debe revisar al menos una vez al año. Apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico, este se debe limpiar muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarlo con esmalte.



2.8) Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria comprende la red de agua fría, artefactos sanitarios y alcantarillado.

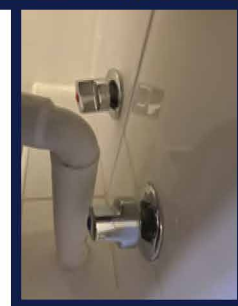
2.8.1) Red de Agua: Cada departamento cuenta con suministro de agua fría. El consumo de agua queda registrado en los medidores ubicados en el pasillo de cada piso.

Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se puede cortar el agua desde el medidor.

Las instalaciones de agua de cada artefacto están hechas de tal forma que permiten cortar el agua de cada uno de ellos en forma individual, sin afectar el abastecimiento de los otros. Las llaves de corte están en consejería.

Para el suministro de agua caliente, los departamentos cuentan con un calefont instalado en la terraza de los departamentos de 1 y 2 dormitorios, y en la logia de los departamentos de 3 dormitorios.

Cada WC posee una llave de corte angular independiente, para el suministro de agua. Periódicamente se deben manipular las llaves de paso abriéndolas y cerrándolas para evitar que se traben, cualquier desgaste en las gomas interiores debe ser reemplazado por el propietario.



2.8.2) Artefactos Sanitarios: La marca y modelo de los artefactos sanitarios de los departamentos, son los siguientes:

a)- WC marca Briggs, modelo Mallorca (Baño 1 de todos los departamentos, baño 2 en departamentos de líneas 5 y 6).

b)- WC marca Fanaloza modelo Valencia (Baño 2 y 3 en líneas de departamentos 3, 4, 7 y 8).

c)- Tina marca BLB, termo esmaltada (Baños 1 y 2).

d)- Vanitorio marca Wasser, modelo Gebbo JZ2007102, de dimensiones 50x36x18, marca WASSER Oval bajo cubierta (Baño 1 en todos los departamentos, Baño 2 en departamentos de línea 5 y 6).

e)- Lavamanos con pedestal, marca Fanaloza modelo Pompano Blanco (Baños 2 y 3).

f)- Lavamanos al muro, marca Fanaloza, modelo Chelseo (Baño 3).



g)- Lavaplatos marca Teka, modelo 860x440 de una cubeta en departamentos de 1 y 2 dormitorios, y modelo Modular 2.01235x440 de 2 cubetas en departamentos de 3 dormitorios

h)- Grifería de lavaplatos marca Stretto (Mosaico) con monomando Ornella.

i)- Grifería de lavamanos, vanitorio y tinas, marca Teka, modelo MF-2.

j)- Grifería de lavadero, marca Nibsa modelo dúplex larga de 1/2"x 3/4".



En los artefactos sanitarios hay tres elementos: el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe.

Para limpiarlos basta usar una esponja para secar el agua y restos de jabón. Los WC suelen limpiarse con cloro que además actúa como desinfectante.

Después de usar la grifería, conviene secarla con un paño seco para evitar que se acumule restos de jabón e incrustaciones de sales que pueda tener el agua. Para mantener el cromado debe evitarse que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, elemento con el cual habitualmente se asean los baños.

Se debe evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua, suelen taparse con residuos que trae el agua. Cuando esto ocurre basta con desatornillarlos y destaparlos. Las llaves gotean porque tienen la suela gastada o reseca. Esto sucede por el uso o por haber estado la cañería sin agua. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son simples y de cargo del propietario.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapan los desagües de los artefactos y /o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y si persiste, se debe abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gasfiter si no sabe cómo hacerlo. Debe evitarse destapar los desagües usando productos químicos que pueden dañar el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos.

Los sellos de silicona de las tinas y artefactos tienen, en general, una vida útil de un año, por lo que deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones. Las tinas cuentan también con un burlete de PVC, que debe revisarse periódicamente para evitar filtraciones. Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de dos años. Vencido ese plazo se recomienda revisarlos y cambiarlos. Los flexibles de WC y monomandos no se deben limpiar con ningún producto abrasivo, cloro, diluyentes, ni tampoco colgar de ellos paños o utensilios que se utilicen en la limpieza etc.



2.8.3) Alcantarillado: Después del desagüe comienza el sistema de alcantarillado.

Cada artefacto tiene un sifón que impide que los malos olores del alcantarillado afecten el ambiente al interior del departamento. Puede ocurrir que, si un artefacto no se utiliza durante un tiempo largo, el sello de agua del sifón se evapora, ocasionando las molestias señaladas. En tal caso hay que hacer correr el agua para restablecer el sello.

Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, el que cuenta con los planos generales del edificio donde se muestran los registros del sistema, quién deberá tomar las medidas para solucionar el problema.



2.9) Instalación Eléctrica:

La energía eléctrica llega al departamento a través del tablero, que cuenta con varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los cuales están identificados en el interior de la tapa y en los que se indica el amperaje total que admite cada uno.

Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida desconectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión. Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

Es importante que el propietario conozca el consumo de los artefactos que utilice, de manera de no sobrecargar el circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa.

No se debe conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los adaptadores triples o semejantes.

Las ampollitas no deben ser de más de 100 watt. Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast está gastado, lo que es común que suceda y no significa una falla en la instalación.

Respecto a las luminarias, hay que prevenir el uso de focos dicroicos, que generan mucha temperatura y, por lo tanto, deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado. Después de la intervención de terceros, la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.



2.10) Extractores de Baño:

Los baños mediterráneos cuentan con un extractor de aire que permite que se renueve el aire en el interior del recinto. Este extractor es de marca Novovent, modelo A100T y tiene un motor eléctrico que hace girar una hélice. La garantía de estos equipos es de 1 año

Cada seis meses debe revisarse el buen funcionamiento del extractor, que consiste en:

- Controlar el consumo eléctrico del motor, lo que permitirá detectar a tiempo cualquier anomalía.
- Hacer una limpieza profunda.
- Limpiar la parte mecánica.
- Realizar las mantenencias que recomiende el fabricante.
- Engrasar las partes móviles.



2.11) Equipamiento de Cocina:

Los departamentos tienen el siguiente equipamiento de cocina, provisto por Electrolux y fabricado por Fensa, con los siguientes modelos:

- Encimera eléctrica modelo FEE 4EB.
- Horno eléctrico empotrable modelo FHE 1060.
- Campana de cocina modelo PAKFX 6260.

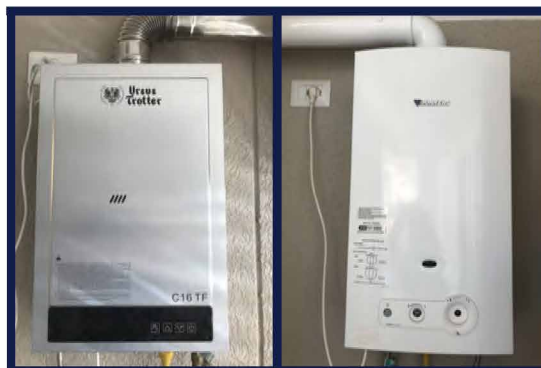


La mantención de la campana consiste en limpiar la grasa que se acumula, al menos una vez al mes, aprovechando la ocasión para cambiar el filtro.

Los departamentos tienen una campana con filtro de carbono, el cual tiene una vida útil 30 días, después de la cual deberá ser reemplazado.

- Calefón:

Los departamentos tipos 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 y 10 tiene calefón marca Junkers, modelos MiniMAXX y los departamentos tipo 4 y 7 están equipados con calefón marca Ursus Trotter modelo C16TF tiro forzado. Para ambos casos se recomienda al cliente concertar un contrato de inspección / mantenimiento con un servicio técnico para la realización de una inspección anual y mantenimiento ajustado a sus necesidades.



Todos estos equipos se entregan con la garantía del fabricante de un año y las instrucciones de uso.

2.12) Seguridad:

Para la seguridad contra incendio en todos los pasillos hay sensores de humo que pueden detectar un principio de incendio y pulsadores de emergencia que dan la alarma en portería y activan las sirenas de los pasillos.

Todo Propietario debe conocer qué hacer en caso de incendio por lo que debe preocuparse que la Administración imparta las instrucciones correspondientes para evacuar el edificio y las instrucciones del uso de los equipos de extinción, y conocer cabalmente el plan de emergencia y evacuación.

El edificio cuenta con una zona vertical de seguridad, correspondiente a las escaleras de emergencia, que va desde el piso superior hasta el nivel de la calle. Esta zona permite a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humo, gases y evacuar masiva y rápidamente el edificio. Esta zona está dotada de iluminación de emergencia y de puerta de acceso de cierre automático

En caso de incendio o de terremoto no debe usarse los ascensores.



El edificio cuenta con una “red seca”, con salida en cada piso, de uso exclusivo de bomberos como también de un sistema de alimentación eléctrica sin corriente, para uso de bomberos.



El edificio cuenta con una “red húmeda”, que es una manguera conectada a una llave de agua para ser usada por los moradores ante el inicio de un incendio y en su operación debe considerarse lo siguiente:

- Colocar el carrete en posición de desarrollo.
- Cortar la energía eléctrica para evitar electrocución
- Estirar la manguera.
- Abrir la llave de la válvula y pitón.
- Dirigir el chorro de agua a la base del fuego.
- Conservar la calma y actuar con serenidad.



Se recomienda que cada Propietario cuente con un extintor de polvo químico (para incendios ocasionados por problemas eléctricos) y uno de agua a presión, que deben colocarse en la zona de la cocina o en un lugar de fácil acceso.

Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo de los extintores. También debe revisarse periódicamente la carga de estos extintores y deberán recargarse una vez al año.

El edificio cuenta con un grupo generador para alumbrado de emergencia, conectado a ascensores, bombas de agua, sistemas de incendio, citófonos y portones automáticos.

En los pasillos hay sensores de humo y pulsadores de emergencia que dan la alarma en portería.



2.13) Conexiones Teléfono, TV Cable y Citófono:

Cada departamento tiene un módulo para conectar teléfonos y conexiones para Cable operador.

Si el propietario desea contar con estos servicios, debe contactarse con el Departamento Comercial de VTR S.A. o una segunda empresa que cuente con factibilidad técnica para operar en el sector y que la administración del edificio determine sea la más adecuada. Dicha empresa entregará los aparatos, activará el tono y hará las conexiones correspondientes. Suele ocurrir que las empresas de servicios al ejecutar sus conexiones en el shaft destinado para ello, pasan a llevar los cables de corrientes débiles, como por ejemplo los de citofonía, provocando la pérdida de comunicación con la central de conserjería. Dicho desmán debe ser normalizado por la empresa a cargo de la ejecución mediante gestión del Administrador.

Suele ocurrir que las empresas de servicios al ejecutar sus conexiones en el shaft destinado para ello, pasan a llevar los cables de corrientes débiles, como por ejemplo los de citofonía, provocando la pérdida de comunicación con la central de conserjería. Dicho desmán debe ser normalizado por la empresa a cargo de la ejecución mediante gestión con el administrador.

Cada departamento tiene citófono que se puede comunicar con la portería, estos equipos tienen garantía de 1 año.



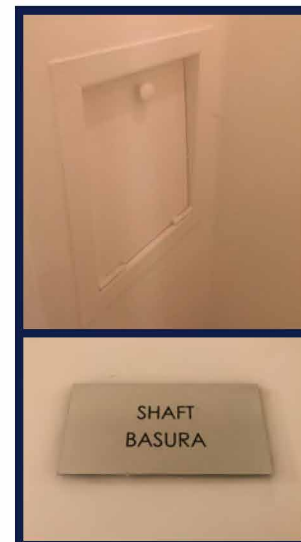
2.14) Extracción de Basura:

En el pasillo de cada piso existen dos recintos donde hay una tolva para botar la basura, además de un closet ecológico.

La basura, salvo botellas y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Es importante cumplir con estas exigencias ya que las bolsas pueden atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos y si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto, los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

No se debe botar botellas por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

Se debe tener cuidado con las colillas de cigarrillos, las cuales deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. Tampoco se puede botar materiales inflamables o corrosivos.



2.15) Ascensores:

Los ascensores se encuentran en el área común: Su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, por lo que se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

a) El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada.

Pulsar el botón repetidas veces o golpearlo no reducirá el tiempo de espera. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.

b) Debe evitarse forzar las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.

c) Al viajar en la cabina no se debe saltar dentro de ella, no interferir en los mecanismos de operación y mantener limpio y en buen estado.

d) En caso de quedar atrapado, los ascensores cuentan con un citófono conectado con la sala de control de manera que se pueda avisar al personal de turno la situación de emergencia que está ocurriendo. Simultáneamente, se debe activar el botón de alarma que hay en la cabina. El personal del edificio está capacitado para poder llevar manualmente el ascensor al nivel del piso más cercano y poder abrir la puerta con una llave especial.

e) Es aconsejable en caso de mudanza o cuando sea necesario llevar elementos que requieran mayor tiempo de apertura de las puertas, solicitar en conserjería que dejen el ascensor en función manual, para evitar el cierre automático de las puertas ocasionando que el ascensor falle.



2.16) Bodegas:

Considerando que las bodegas están en el 1° y 2° piso y en el 1er. Subterráneo, además de dos bodegas en el piso 20, se encuentran en una zona donde no se cuenta con los beneficios del calor y de la luz solar, es normal que se produzca condensación de la humedad del ambiente, lo que podría dañar los objetos ahí guardados. Es importante que los propietarios se preocupen de revisar, airear y asear sus bodegas al menos cada quince días. Es importante no bloquear la ventilación en el dintel sobre la puerta.




En bodegas no se deben poner repisas ancladas a los tabiques o cielos o vigones falsos ya que estos no se han diseñado para soportar estos. Solamente se pueden poner repisas en muros de hormigón.

Importante señalar que en el cielo de la bodega pueden existir instalaciones comunes por lo que no se pueden tocar ni alterar.



3.) INFORMACIÓN GENERAL MEDIDORES

MEDIDORES Y REMARCADORES

Servicio	Tipo Medidor Cobro	Ubicación
Agua Fría	Remarcador Aguas Antofagasta	Shaft Sanitario 
Gas	Lipigas	Nicho de gas 
Electricidad	Medidores departamentos ELECDA	Shaft Eléctrico 

RESUMEN DE MANTENCIÓN

Manual de uso del departamento

Programa anual de mantención del departamento.

En el siguiente cuadro se resumen las recomendaciones de mantención enunciadas en los puntos anteriores y se recomienda el mes o época del año en que deberían realizarse.

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
PINTURAS												
Barnices de puertas y guardapolvos (cada año)		x										
Barandas metálicas (cada año)		x										
Cielos de baños y cocinas (cada año)	x											
Cielos de dormitorios y living comedor (cada 2 años)			x									
LIMPIAR												
Ventanas de PVC, drenajes y rieles (trimestral)			x			x			x			x
Sifones de lavamanos y lavaplatos (mensual)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rejillas de ventilación (mensual)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
REVISAR (en caso de encontrar defectos, reparar)												
Grifería (semestral)					x						x	
Cerraduras de puertas y ventanas (semestral)						x						x
Instalación eléctrica (semestral)	x						x					
Muebles de cocina, closet y vanitorios (anual)								x				
Sellos de muros, puertas y ventanas (anual)									x			
Sellos de lavaplatos, tinas y lavamanos (anual)									x			
Fragües de cerámica en pisos y muros (anual)			x									
LUBRICAR												
Bisagras y cerraduras (anual)			x									

NUCLEO'S
inmobiliaria

www.nucleos.cl