



EDIFICIO
MACKENNA



Manual del Propietario
Edificio Mackenna

PAUMAR
EMPRESAS

EDIFICIO
MACKENNA



*imagen referencial

Bienvenidos

1.	INTRODUCCIÓN
2.	GENERALIDADES
2.1.	MODIFICACIONES
2.2.	PROCESOS NATURALES
2.2.1.	Expansión y contracción de los materiales
2.2.2.	Pérdida de colores
2.2.3.	Efectos sísmicos
2.2.4.	Condensación
2.2.5.	Efectos de la radiación solar
2.2.6.	Efectos electromagnéticos
2.2.7.	Oxidación
2.3.	SEGUROS
2.4.	EFFECTOS DE USO
2.5.	PRECAUCIONES AL EQUIPAR Y ALHAJAR EL DEPARTAMENTO
3.	ACCESOS AL EDIFICIO
3.1.	VEHICULOS
3.2.	PERSONAS
3.3.	MUDANZAS
4.	DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO
4.1.	REVESTIMIENTOS DE MUROS Y TABIQUES
4.1.1.	Papel mural
4.1.2.	Cerámicas
4.1.3.	Espejos
4.2.	REVESTIMIENTOS DE PISO
4.2.1.	Piso flotante
4.2.2.	Cerámicas
4.3.	CIELOS
4.3.1.	Cornisas
4.4.	CARPINTERIA EN MADERA Y QUINCALLERIA
4.4.1.	Puertas, pilastras y marcos
4.4.2.	Quincallería
4.5.	VENTANAS

Índice

- 4.6. **MUEBLES INCORPORADOS**
- 4.6.1. Muebles de cocina
- 4.6.2. Muebles de closet
- 4.7. **TERRAZAS**
- 4.7.1. Barandas
- 4.8. **ACCESORIOS DE BAÑOS**
- 4.9. **INSTALACIONES SANITARIAS**
- 4.9.1. Red de agua fría y caliente
- 4.9.2. Alcantarillado de aguas servidas
- 4.10. **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**
- 4.11. **ELECTRODOMÉSTICOS**
- 4.11.1. Campana
- 4.11.2. Horno eléctrico
- 4.11.3. Cocina encimera a gas
- 4.12. **EXTRACCIÓN**
- 4.13. **CORRIENTES DÉBILES**
- 4.13.1. Conexión TV - cable
- 4.13.2. Telefonía
- 4.13.3. Citofonía
- 4.13.4. Timbre
- 5. **ESPACIOS COMUNES**
- 5.1. **SISTEMA DE SEGURIDAD**
- 5.1.1. Red Húmeda
- 5.1.2. Red Seca
- 5.1.3. Extintor de incendio
- 5.1.4. Sistema de detección y extinción de incendio
- 5.2. **GRUPO ELECTRÓGENO**
- 5.3. **ASCENSORES**
- 5.4. **EXTRACCIÓN DE BASURA**
- 5.5. **SUBTERRANEO Y BODEGAS**
- 5.6. **AGUAS LLUVIA**



*imagen referencial

1. Introducción

Es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se adoptan algunas medidas preventivas para contrarrestar sus efectos. Conscientes que los propietarios han hecho un gran esfuerzo en la adquisición de su vivienda, es que hemos considerado importante entregarles este Manual del Propietario, que analiza diversas situaciones que pueden afectar la buena marcha de la edificación, de manera de entregarles no sólo un grato lugar donde vivir, sino también como proteger su inversión.

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

Este Manual del Propietario explica resumidamente, los cuidados que se debe tener en cada departamento, por ejemplo respecto de los materiales, las prácticas que deben tenerse en cuenta para evitar deterioro prematuro. Además se indica que está permitido ejecutar respecto de arreglos o modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlos.

En el caso de requerir asistencia de Servicio al Cliente, se deberá solicitar por medio de mail serviciocliente@paumar.cl en el cual se debe expresar claramente su requerimiento, indicando disponibilidad para ser visitado, además de entregar los datos necesario para su contacto (mail, número de teléfono fijo y/o móvil), con ello personal de nuestra empresa se contactara con usted para programar una visita y evaluar la situación.



*imagen referencial

2. Generalidades

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, es preciso señalar algunos aspectos generales, tales como:

2.1. Modificaciones

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad como de los organismos correspondientes. Además, tanto la Administración como la Junta de Vigilancia deben autorizar y aprobar los trabajos que se realizan al interior del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca en el edificio o en los departamentos vecinos, será de la exclusiva responsabilidad de quien ejecute tales trabajos. Todo esto de acuerdo al Reglamento de Copropiedad.

Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en las losas de piso, debe contarse con la aprobación del ingeniero calculista y de los especialistas de las instalaciones interiores, ya que se podría afectar la estabilidad del edificio o causar daños en las instalaciones de agua, electricidad, calefacción o gas.

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso 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 corresponden, ya sea a muros medianeros con los vecinos o con recintos tales como hall de ascensores, shafts o cajas de escalera, por lo que tampoco pueden ser alterados.

Por otra parte, los muros interiores del departamento, denominados como tabiques, se definen desde el punto de vista del cálculo, como “no estructurales” y pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo siempre presente que ello se realice tomando precauciones tales como retirar o neutralizar instalaciones eléctricas o sanitarias que existan en su interior.

Si se cambia el revestimiento del piso, debe cuidarse el tipo de material a usar, pues se pueden presentar cambios en el nivel del piso terminado, lo que puede afectar la apertura de puertas, nivel de los guardapolvos, muebles incorporados, encuentro con otros pavimentos. Finalmente, es preciso reiterar que todas las modificaciones efectuadas por un Propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuenta el resto de los copropietarios. Si así ocurriera, será responsabilidad del propietario, (definido en Ley 19.472), los daños, molestias o dificultades que tales alteraciones puedan producir al resto de la comunidad.

2.2. Procesos Naturales

La garantía del Propietario no cubre los daños que los fenómenos de la naturaleza tales como terremotos, tormentas eléctricas, huracanes, incendios de bosques u otros similares, que puedan ocasionar a la vivienda. Tampoco se hace responsable de otros procesos naturales, que no son tan violentos, pero tienen su origen en procesos físicos, químicos, eléctricos o alguna combinación de éstos, como los que se describen a continuación

2.2.1. Expansión y contracción de los materiales

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Algunos pueden moverse más y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan quiebres, fisuras o grietas, que aparecen en la zona de encuentro entre un material y otro.

Conscientes que esto puede suceder, es que se dejan durante el proceso constructivo, "canterías" en las zonas de unión donde se juntan materiales diferentes, para encauzar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común.

La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o algún tipo de sellante epóxico o "silicona".

2.2.2. Pérdida de colores

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre pisos y muros, producen alteración en los colores de los revestimientos (piso vinílico y papel mural) que pueden perder parte de la tonalidad original.

La garantía del propietario no cubre los daños de decoloración, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.



*imagen referencial

2.2.3. Efectos sísmicos

El edificio ha sido diseñado cumpliendo con la norma sísmica vigente en Chile. Sin embargo, es posible que en las zonas de encuentro entre materiales de diferente rigidez, como producto de un sismo de cierta intensidad se puedan producir fisuras similares a las descritas en el capítulo anterior.

La garantía del propietario no cubre los daños en el encuentro de dos materiales de diferente rigidez, producto de un movimiento sísmico.

2.2.4. 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. En el interior de las viviendas esto suele suceder cuando las partículas de agua en suspensión (vapor), se encuentran con la superficie fría de vidrios y muros, provocando manchas al interior de closet, en los antepechos de ventanas, a los costados de las ventanas, en los cielos y en los pisos.

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 pudrirse; en el interior de los closet se deteriora la ropa; los elementos metálicos se oxidan, entre otras manifestaciones.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero, en el interior de una vivienda aumenta con el que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos (se recomienda siempre cocinar con las campanas encendidas), el lavado de ropas, de las estufas a parafina o gas licuado y de los tiestos con agua que se colocan sobre ellas.

La garantía del propietario excluye los efectos de la humedad por condensación. Para evitar la humedad al interior de la vivienda se recomienda que al utilizar las duchas o al cocinar se mantengan cerradas las puertas de los respectivos recintos y que funcionen los extractores de aire. Es imprescindible asegurar una ventilación constante en el interior del departamento, produciendo corrientes de aire y secar la humedad en ventanas y muros, ventilando periódicamente los closet. En invierno usar un sistema de calefacción seco, en ningún caso se debe calefaccionar con estufas a parafina.

2.2.5. Efectos de radiación solar

La radiación solar, aparte de los cambios de temperatura que dilatan y contraen los materiales, produce resecamiento de los materiales y ciertos materiales pierden su elasticidad, su color. Entre estos materiales son pinturas, barnices, papel mural, piso flotante y guardapolvos que pierden sus propiedades, de manera que hay que revisarlos periódicamente.

La garantía del propietario no cubre los daños por los efectos de la radiación solar.

2.2.6. Efectos electromagnéticos

Las instalaciones eléctricas con que cuenta el edificio se ejecutaron en estricto acuerdo con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, algunos fenómenos tales como tormentas eléctricas, ondas electromagnéticas que emiten las antenas de comunicación o de transmisiones de radio, golpes de corriente en la red pública, escapan al control de los constructores y podrían alterar el normal funcionamiento de los aparatos electrónicos en general.

La garantía del propietario no cubre los daños que pudiesen causar los efectos antes mencionados.

2.2.7. Oxidación

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando entran en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de acero que adquieren un color café-rojizo característico. Cuando esto ocurre no solamente hay deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde su capacidad resistente.

La garantía del propietario no cubre esta mantención, por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico éste se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarla con esmalte. También es importante aceitar o encerar dichos elementos cada seis meses, si es necesario.



*imagen referencial

2.3. Seguros

Se recomienda que el Propietario contrate un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto y filtraciones de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de la construcción. Se destaca que gran parte de los créditos hipotecarios consideran los seguros mencionados.

Para efectos de daños provocados ya sea de un departamento a otro, de un departamento a espacios comunes o viceversa, la Administración deberá contar con los respectivos seguros para tales efectos, si eventualmente estos daños cubren la garantía del propietario o administración con la Inmobiliaria, es la Administración la encargada de efectuar las gestiones para tales efectos de reparación. En caso contrario el propietario será responsable de responder ante los eventuales daños que se presenten.

2.4. Efectos del Uso

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: pérdida del color de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre la zona superior de algún elemento, debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; el picado, rallado o daño de los pisos; el daño de los muebles de cocina y closet; el daño de los artefactos de cocina y el daño de artefactos sanitarios.

El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

2.5. Precauciones al equipar y alhajar el departamento

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cortinas, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, entre otros, es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, evitar perforar accidentalmente los ductos o cañerías de acero, cobre, PVC o PPR, que pueden conducir agua potable, aguas servidas, energía eléctrica o de comunicación que pueden encontrarse embutidos en losas, muros o tabiques, consultar la materialidad del muro o tabique a perforar de manera de utilizar fijaciones adecuadas.

También se debe evitar colgar objetos demasiados pesados en paramentos interiores, ya que son tabiques de metalcon revestido por ambas caras con planchas de yeso cartón de 15mm. Ante cualquier duda se debe consultar con especialistas.

Finalmente hay que tener presente que las estructuras, instalaciones y revestimientos de pisos (pavimentos), cielos y muros han sido ejecutados y supervisados por especialistas, para asegurar su funcionamiento en óptimas condiciones. Han sido diseñados para el tránsito y uso normal de las personas, de manera que cualquier acción como arrastrar un mueble u objeto pesado, la caída de un artefacto pesado o punzante; los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo, el contacto con elementos corrosivos, puede causar daños de consideración, que no están cubierto por las garantías legales.

Es importante considerar que al momento de efectuar instalaciones de cortinas o lámparas en centro de luz o cualquier objeto que se instale en cielos, se deben corroborar las medidas en planos, antes de realizar cualquier perforación, la que no debe ser superior a 3 cm. de profundidad, esta recomendación es de mucha relevancia, dado que las instalaciones eléctricas y de agua se encuentran en la losa, es decir, por cielos.

3. Accesos al Edificio

3.1. Vehículos

El acceso de vehículos se hace a través del portal de acceso por avenida Vicuña Mackenna, controlado por portón vehicular automático accionado con un control remoto y por conserjería.

3.2. Personas

Las personas ingresan al edificio a través de la puerta peatonal por avenida Vicuña Mackenna. Desde el exterior se tendrá comunicación a través de un citófono con el personal de seguridad de Portería. La puerta de acceso se abrirá solamente desde el mesón de portería y desde aquí, se podrá establecer comunicación con cada departamento.

3.3. Mudanzas

Cuando se realicen mudanzas es recomendable avisar al conserje de edificio de manera que este le indique los lugares por donde circular con los muebles y bultos. Lo anterior es con el propósito de cuidar al máximo los revestimientos de muros y cielos de los espacios comunes por los que se circula. Es recomendable solicitar al conserje, el bloqueo de uno de los ascensores mediante una llave, que se acciona en la botonera de carro del ascensor, con lo cual éste queda comandado sólo desde la cabina. Además, conviene pedir que se coloquen protecciones en los costados de las cabinas, para no provocar daños en la superficie. Los daños producto de mudanzas serán responsabilidad del propietario.



*imagen referencial

En primer lugar conviene saber que

4. Descripción del Departamento

4.1. Revestimientos de muros y tabiques

Es importante tener presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno al interior de su departamento que los tabiques son de metalcon revestidos con planchas de yeso cartón de 15mm.

Como se indica en el punto anterior, en los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y al colocar una fijación hay que cuidar de no dañar alguna instalación de electricidad o agua que vaya por su interior. Para colocar una fijación en un tabique de yeso cartón se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como "tarugo cola de chancho", usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo.

4.1.1. Papel mural

Descripción: Este tipo de revestimiento se considera en estar-comedor, pasillo y dormitorios.

Mantención: En caso de ser necesario, limpiar el papel con un paño húmedo, de manera suave ya que el papel mural se puede romper si se friega muy fuerte, cuidar que no escurra agua hacia el guardapolvos, piso u otros elementos cercanos y no usar productos abrasivos. Precauciones: Debido a la condensación de la humedad que se produce en el interior de las viviendas es importante diariamente ventilar estos recintos.

También es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, los papeles se humedezcan, se suelten y salga hongo. Estos efectos no los cubre la garantía.

En el retorno del papel sobre los laterales de las ventanas es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que, por efecto del sol, se descolore.



*imagen referencial

4.1.2. Cerámica

Descripción: La cerámicas en muros, principalmente es instalada en recintos que están mayormente en contacto con la humedad, ya sea; cocina y baños.

Mantención: La limpieza de la cerámica se debe realizar con agua y detergente y un paño que no ralle las palmetas.

Precauciones: Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

Las cerámicas tienen dos tipos de sellantes, uno el material de fragüe propiamente tal y otro los sellos de silicona que se aplican en esquinas donde existen cambios de material de diferente rigidez, básicamente para encauzar las eventuales fisuras que se presentes. 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 y los sellos de silicona descritos en el párrafo precedente, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes, provocando como por ejemplo apariciones de hongos.

Los sellos de silicona utilizados en baños y cocinas tienen una vida útil de seis meses a un año; Como norma practica general, se recomienda hacerles mantención dentro de los plazos anteriormente mencionados por cuanto estos productos están sometidos a la acción agresiva de productos domésticos de limpieza, tales como jabones, detergentes y cloros.

Los sellos de silicona, en ventanas y artefactos, tienen una duración de entre 1 a 2 años, las fechas antes señaladas a partir de la entrega del departamento; en los casos de los departamentos que han superado ese plazo, será de absoluta responsabilidad la mantención por parte del propietario; según lo expuesto se aconseja una vez al año, aunque puede ser necesario con mayor frecuencia reemplazar los sellos que eventualmente han sido afectado por elementos químicos. Estas recomendaciones se deben practicar en la totalidad de ítems que incluyen sellantes de silicona, ya sean artefactos sanitarios, cubiertas en cocinas, ventanas, entre otros y con mayor importancia los que están expuestos a la humedad para evitar eventuales filtraciones.



4.1.3. Espejos

Descripción: En todos los baños se instalan espejos de espesor de 4 mm.

Mantención: Para limpiar los espejos solo se recomienda emplear “limpiavidrios” líquidos, que se encuentran en el comercio convencional.

4.2. Revestimientos de pisos

A continuación indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de revestimientos utilizados en pisos o pavimentos.

4.2.1. Piso Vinílico

Descripción: Este es un piso vinílico, instalado en todos los recintos del departamento, salvo los baños.

Mantención: Este revestimiento es fácil de limpiar ya que no requiere pulido o encerado adicional. Para su limpieza sólo es suficiente pasar un paño húmedo (CASI SECO), evitando siempre mojarlo directamente.

Precauciones: En ningún caso debe pasarse virutilla ni encerar, como tampoco aplicar productos con amoníaco. De mojarse el piso se recomienda secarlo de forma inmediata, dejar ventilar o aplicar calor (no de forma directa), para que el piso no empiece a trabajar.

*imagen referencial

Conviene colocar bajo las patas de los muebles protectores de piso como por ejemplo trozos de fieltro o ruedas especiales.
Use limpia p es en las puertas exteriores para evitar que el barro o piedrecillas puedan rayarlo.

4.2.2. Cerámicas

Descripción: El departamento cuenta con cerámico de piso en baños, y en terrazas.

Mantención: Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o a lo más pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua.

Precauciones: Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

En ningún caso se deben utilizar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

La cerámica es un material frágil, motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la ca da de objetos pesados.

Al igual que en las cerámicas de muros, es importante revisar sellos y frag es y así evitar mayores daños según se describe en el ítem respectivo.

Se debe tener precaución con dejar caer objetos pesados o punzantes que eventualmente piquen o dañen las cerámicas. Ya que ello no es parte de la garantía del elemento.

4.3. Cielos

Descripción: Los cielos del departamento (excepto baños), son recorridos y pintados con “Losalin” color blanco. En cielos de baños son recorridas y pintadas con esmalte al agua.

Mantenición: Los cielos en baños y cocinas se deberán pintar cada un año, dependiendo de su estado. El resto de las pinturas, se deben repintar o repasar cada dos años si es necesario.

Precauciones: El cielo del departamento es la losa del piso superior de manera que, si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación, eléctrica o de agua. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.

El efecto que más puede dañar los cielos, principalmente en baños y cocina son los provocados por condensación, por lo tanto se debe ventilar periódicamente todos los recintos del departamento y así prolongar su vida útil.

Es normal que la pintura del cielo se descolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

Al momento de pintar o repasar cielos es imprescindible ejecutar un tratamiento adecuado para su reparación considerando los daños que se presenten, en general, por los efectos del sol y la humedad ambiente las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

4.3.1. Cornisas

Descripción: Las cornisas al interior de los departamentos, living comedor y dormitorios son de poliestireno expandido.

Mantenición: Estas no requieren mayor mantención, solamente ser repintadas si es necesario.

Precauciones: Considerando que estas cornisas llevan como terminación pintura igual a cielos en su color, es importante que al momento de repasar los cielos estas sean repintadas en conjunto para evitar diferencias de tonalidades.

El poliestireno expandido, no es un material de mucha resistencia, por lo tanto no se deben colgar objetos en ellas a menos que estén bien afianzados a los muros.



*imagen referencial

4.4. Carpintería en madera y Quincallería

4.4.1. Puertas y marcos.

Descripción: Todos los marcos son de madera finger joint. Las puertas interiores y de acceso son de MDF.

Mantención: Toda la carpintería en madera, para su limpieza basta un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño húmedo cuidando de seclarla bien a continuación, pues la madera se deforma con la humedad.

Precauciones: Las puertas para que presenten una adecuada vida útil deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en ninguno de sus extremos, por lo cual recomendamos instruir a las personas que habitan el departamento como deben ser tratados estos elementos y evitar portazos, ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras (descritas más abajo) y los marcos. En este sentido hay que tener precaución tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las perillas y se balancean.

Cuando una puerta presente dificultades para cerrar, es necesario saber si este problema se debe a humedad o a que esta desmontada de las bisagras. Ante la existencia de humedad considerable producida por la condensación, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten, en este caso no es conveniente rebajar o recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

En caso de ser necesario y según las condiciones en que este la madera se deben volver a pintar las puertas esto es para evitar que se dañe y no tener que cambiar la puerta.

Cuando las puertas están muy deterioradas y es necesario efectuar un tratamiento completo y no basta con una simple mano de pintura (esto eventualmente se puede presentar en baños y cocina, por efectos de condensación), se deberá tener muy presente que estas puertas no son de madera sólida, sino más bien se estructuran por medio de un bastidor el que está cubierto en sus caras por MDF, el enchape es muy poco espesor, por ello no se debe lijar en exceso



*imagen referencial

4.4.2. Quincallería

Descripción: La quincallería, son todos los sistemas de herraje de las puertas, ya sean bisagras, cerraduras, manillas.

Mantenición: Todas las guarniciones de las cerraduras deben limpiarse cuidadosamente con un paño húmedo y suave, pudiendo emplearse en forma diluida algún desengrasante líquido en caso de ser necesario. Periódicamente se debe verificar el funcionamiento de las bisagras de las puertas, reapretar los tornillos de fijación, revisar las chapas y lubricar si fuera necesario, como por ejemplo con WD-40.

Precauciones: No utilizar en los elementos de quincallería paños abrasivos, detergentes, diluyentes, solventes o cualquier producto que pueda dañar el barniz de protección, ya que posteriormente se producirá oxidación y se llenará de manchas oscuras.

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras, picaportes y partes móviles de las cerraduras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos ya que endurecen las chapas. Para corregir los defectos de las bisagras, se debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla. Las cerraduras también deben ser tratadas con suavidad; deben reapretarse si se sueltan como consecuencia del uso. Se recomienda ajustar los tornillos de las bisagras y quincallería al menos una vez al año.

Una recomendación de seguridad para los propietarios, y que constituye una buena práctica, es agregar cerraduras de seguridad en las puertas de acceso a los departamentos y bodegas. Si bien la Inmobiliaria le habrá entregado todas las llaves de las cerraduras de las puertas de acceso al departamento, es recomendable para mayor tranquilidad cambiar las combinaciones a las cerraduras existentes.

4.5. Ventanas

Descripción: Las ventanas y ventanales de los departamentos son de PVC con cristales termopanel compuesto por vidrio de 5 mm, acumulador de sales de 9,5 mm y vidrio de 6 mm. El sello empleado para el termopanel es polisulfuro.

Mantenición: Para mantener el aseo el PVC puede limpiarse con agua tibia. Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer semanalmente y si es necesario con mayor frecuencia. Se debe tener presente realizar mantención de sellos de marcos de PVC de las ventanas contra el rasgo cada 3 años. Para ello, se debe retirar el sello existente, limpiando las superficies y aplicar sello en base a poliuretano. Para el caso de los sellos de los termopaneles contra el perfil de PVC. (lado exterior) se debe proceder de la misma manera.

Precauciones: Se debe considerar que las regulaciones en el sistema de ventanales de PVC, son absolutamente responsabilidad del propietario, por lo que se recomienda conservar una buena práctica de mantención y lubricación de los elementos. Generalmente estas fallas se presentan por malos tratos en los componentes. Para que las ventanas presenten una adecuada vida útil deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en ninguno de sus extremos, por lo cual recomendamos instruir a las personas que habitan la casa como deben ser tratados estos elementos y evitar malos tratos. La apertura de las ventanas correderas se tiene que ejecutar con el tirador que ellas tienen y no con el perfil vertical. Debido a que se abre y el burlette se corta produciendo filtraciones. También se presentan fallas, en algunos casos, cuándo pequeños restos de polvo se van acumulando en los rieles de las ventanas, situación que se puede evitar lubricando estos elementos trimestralmente con vaselina y mantener un correcto aseo. El fabricante ha dejado un orificio (despiche) en el riel con el fin que drene hacia fuera el agua que aquí se pudiera acumular, de manera que es muy importante verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que la hoja no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede mejorarse la condición, usando vaselina como lubricante o un producto similar. No se deben golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan y las cerraduras. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado, y que use elementos tales como cinturones de seguridad o guías de vida, para prevenir accidentes. Los sistemas de herraje que presentan las ventanas, deben ser operados con suavidad para evitar que se quiebre el enganche o suelten sus tornillos, si esto no es tratado oportunamente, se deberán reemplazar por elementos nuevos.



*imagen referencial

4.6. Muebles incorporados

4.6.1. Muebles de Cocina

Cubierta postformada color white Oak 1336 Mt de Lamitech. Costado a la vitra y puertas color aserrado nórdico de 15 mm. marca Vesto, origen Arauco Chile, distribuidor Imperial. Interior de muebles y repisas color blanco de 15 mm. marca Vesto. Zócalo enchapado laminado de alta presión marca Lamitech trasera en Durolac blanco o equivalente técnico de 3,2 mm.

Mantenición: Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado ya que el agua en exceso puede hinchar la madera.

Precauciones: Hay que secarlos inmediatamente al aseo, se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta; como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro, y en piso y zócalo inferior de los muebles periódicamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.

En la cubierta postformada no se recomienda dejar productos calientes (ollas, sartenes entre otras cosas) debido a que la cubierta se quedaría y/o cambiaria de color. Esto también aplica para el respaldo de la cubierta. Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen 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 la apertura. Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas. El apriete de los tornillos es de mucha relevancia, lo cual será de exclusiva responsabilidad del propietario regular y ajustar bisagras y rieles.

4.6.2. Muebles de Closet

Puertas color maragogi de 15 mm. marca Vesto. Origen Arauco Perú, distribuidor Promad repisas y divisiones interiores color blanco de 15 mm. marca Vesto. Origen Arauco Chile, distribuidor Imperial.

Mantenición: La limpieza de los interiores de los closet y los cuidados de mantención 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 a que la humedad las daña.

Precauciones: Es importante ventilar constantemente los closet para atenuar los efectos de condensación. También se deben revisar periódicamente las bisagras de las puertas y reapretarlas si es necesario.

4.7. Terrazas

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta 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 de abajo. 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.

Es importante considerar que pese a estar impermeabilizadas y estas cuenten con un despiche, NO se deben “baldear” con agua, ya que esto podría provocar eventuales filtraciones en los pisos inferiores.

4.7.1. Barandas

Descripción: Se consideran barandas en carpintería metálica y paneles de cristal templado de 10 mm. modulados según tamaño de terraza.

Mantenición: Se deben revisar las soldaduras semestralmente, en el caso de percibir corrosión, se deberá retirar la pintura dañada y aplicar dos manos de anticorrosivo y luego la pintura de terminación, elementos en base a óleo. El cristal debe limpiarse con paño húmedo o con líquido limpiavidrios para mejor resultado. La herrajería de acero inoxidable con que están fijos estos paneles, debe limpiarse con paño húmedo.

Precauciones: La mayor precaución que se debe tener es el sistema de seguridad, evitando subirse a antepechos o sobre las barandas. El propietario, deberá revisar periódicamente si las barandas presentan problemas de oxidación y repintar si es necesario, según lo descrito en el ítem precedente. Es importante considerar que si no es realiza una adecuada mantención, los elementos metálicos se deterioraran, llegando a dañarse las soldaduras lo que disminuirá la resistencia de las barandas.

4.8. Accesorios de baño

Descripción: En todos los baños se instalan 1 perchas, 1 toallero y 1 portarrollos metálico y una barra de cortina de acero cromado.

Mantención: Solamente basta con deslizarles un paño suave.

Precauciones: : Para evitar que con el tiempo estos elementos se desprendan, es importante revisar el apriete del elemento a la base o sellos de silicona según corresponda.

4.9. Modificaciones

La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: agua potable (agua fría y caliente) y alcantarillado.

4.9.1. Red de agua fría y caliente

Cada departamento cuenta con una red de agua fría y una de agua caliente, esta última viene de una sala térmica ubicada en el piso técnico del edificio. Los consumos de agua caliente y fría quedan registrados en los medidores ubicados en el vestíbulo protegido de cada piso. Para el caso del agua fría y el closet de medidores ubicado en pasillo del piso correspondiente.

Es importante considerar, si el departamento va estar deshabitado por un largo tiempo o si ocurre una filtración importante, se debe cortar el agua desde el medidor ubicado en el vestíbulo protegido.

Artefactos: En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe. Después de usar conviene secar la grifería con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua, generalmente esto ocasiona que las partes móviles de la grifería se aprieten. Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños.

Hay que 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 como también 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 de cargo del propietario.

Es responsabilidad del propietario revisar periódicamente la existencia de: filtraciones en llaves de paso, flexibles y griferías.



*imagen referencial

4.9.2. Alcantarillado de aguas servidas

Después del desagüe de cada artefacto (de baño o cocina) comienza propiamente el sistema o planta del alcantarillado de aguas servidas. Por lo general, dada las dimensiones de las tuberías y componentes de estos sistemas, deben ir ocultos en “shafts” o cielos falsos, que en ocasiones, se ubican en departamentos diferentes.

En consecuencia, de presentarse fallas en estas instalaciones (obstrucciones), corresponde solamente informar al Administrador del edificio, quién deberá adoptar las medidas necesarias para solucionarlas.

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 tapar 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, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gáster, si no sabe cómo hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente 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.

Es responsabilidad del propietario revisar periódicamente la existencia de: filtraciones en sifones, accesorios o tapaduras.

4.10. Instalación eléctrica

La energía eléctrica llega al departamento a través del tablero donde hay varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los que están identificados en la tapa del tablero y en donde, además 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 conectarlo, 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. Dado que, la mayor parte de estos equipos se instalan en la cocina, se han instalado enchufes de mayor amperaje, 16Amp. para su conexión. Considerar que en cada living y dormitorios existe un enchufe especialmente dispuesto para conexión de estufa eléctrica, perteneciente a un circuito independiente, identificado en el tablero.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes 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 por lo tanto, no significa una falla en la instalación. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y, por lo tanto, deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera. El medidor de cada departamento está ubicado en la sala de medidores de cada piso, rotulado con la numeración correspondiente a cada departamento.

En el Hall de acceso de los departamentos se encuentra el tablero eléctrico con todas las instalaciones respectivas, separadas por enchufes y alumbrado, las cuales están rotuladas de acuerdo a los distintos recintos.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado. En todo caso, 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.

4.11. Electrodomésticos

El departamento se entrega con los siguientes equipos electrodomésticos:

4.11.1. Campana

Descripción: Su campana está destinada para uso doméstico y únicamente para extracción y purificación de los gases provenientes de la preparación de alimentos.

Mantención: Para la limpieza del cuerpo de la campana se recomienda la utilización de agua jabonosa, a 40 grados Celsius aproximadamente. Se utilizará un paño humedecido en dicha agua para la limpieza de la campana incidiendo especialmente en las rendijas. Posteriormente se secará utilizando un paño que no desprenda pelusas.

Precauciones: Antes de la primera puesta en Servicio se debe tener en cuentas las siguientes instrucciones:

- No tire nunca el cable para desenchufar la campana, sino del enchufe.
- No permita la acumulación de grasa en ninguna parte de la campana, especialmente en el filtro. **OCASIONA RIESGO DE INCENDIO.**
- El empleo para otros usos que no sean domésticos, es bajo su responsabilidad y puede ser peligroso.
- No use nunca elementos metálicos ni productos abrasivos que puedan dañar la superficie.
- No realice raspaduras con objetos duros, como cuchillos o tijeras.



*imagen referencial

4.11.1. Horno Eléctrico

Descripción: El horno eléctrico, se conforma por variadas “perillas”. El mando de selector de funciones (Conmutador) le permite seleccionar los distintos programas de cocinado.

Mantenición: Efectuar la limpieza cuando el horno esté frío, usando cepillos o esponjas de nylon con agua tibia, o bien agua jabonosa o algún detergente suave. No usar nada que pueda rayar el esmalte como detergentes abrasivos. De igual forma son perjudiciales el vinagre, café, leche, agua salina, jugos de limón o tomate que permanezcan largo tiempo en contacto con el esmalte. Después de la limpieza debe eliminarse el exceso de agua mediante una esponja o una toalla. A continuación, se pondrá el horno a funcionar durante media hora a 250 grados en posición de conmutador.

Precauciones: Para obtener el mejor rendimiento de su horno debe seleccionar: La forma de cocinado más adecuada del alimento a preparar mediante el selector de funciones, a temperatura media en el interior del horno, mediante el selector de temperatura, el tiempo de cocción del alimento, la posición de la bandeja en el interior del horno. Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante.

De igual forma le indicamos que utilizando únicamente la resistencia inferior se tardará mucho más tiempo en alcanzar una temperatura de 250 grados C en el centro del horno. Esto es debido a que la función de dicha resistencia es de apoyo a las demás y también para su uso en la ejecución de platos que no requieren esa temperatura.

Procure abrir lo menos posible la puerta del horno durante su funcionamiento.

Efectúe un precalentamiento del horno, siempre que el alimento a cocinar lo requiera.

No deposite ningún tipo de recipiente ni bandeja sobre el fondo del horno, ni recubra nunca el fondo del horno con hojas de papel aluminio durante la cocción, especialmente si utiliza la resistencia inferior. Esto hace disminuir el rendimiento del mismo, impidiendo que el calor pueda distribuirse correctamente, produciéndose una acumulación térmica que afecta a los resultados de la cocción y deteriora el recubrimiento de esmalte.



No introducir alimentos con una excesiva cantidad de agua o de cualquier otro líquido. Recuerde que la función del horno es asar, dorar o cocinar alimentos, pero no hervirlos o cocerlos. Después de usarse, dejar la puerta abierta durante un tiempo para evitar la concentración de olores en el interior del horno.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante

4.11.3. Cocina Encimera eléctrica

Descripción: Estas encimeras cuentan con cubierta de vidrio resistente a altas temperatura para una gran duración y fácil limpieza.

Mantenición: La cubierta de vidrio se debe lavar con agua jabonosa y un paño suave.

Recomendaciones:

- No usar para la limpieza productos que ataquen al vidrio.
- Cuando el equipo está funcionando, los focos están calientes y pueden producir quemaduras. Mantener alejado a los niños.

*imagen referencial

4.12. Ventilación

Descripción: Los baños y cocinas de los departamentos, tienen un sistema de extracción forzada por medio de un extractor y otro sistema de extracción natural, mediante ventana proyectantes (De acuerdo a modelo y ubicación). Para el ingreso de aire desde el exterior el departamento cuenta con celosías cuya ubicación depende de los modelos de departamentos.

Mantenimiento: El usuario debe mantenerlos limpios, en especial del polvo y preocuparse de darles el uso adecuado siguiendo las instrucciones del fabricante.

Para su correcto funcionamiento, se recomienda que los extractores estén funcionando cada vez que se accione el interruptor del baño. Para las celosías, es recomendable realizar limpieza de filtros y recambio de éstos según recomendaciones del fabricante Comercial Jonas.

Por ningún motivo se deben eliminar, tapar total o parcialmente, ya que el correcto funcionamiento del sistema de ventilación depende del ingreso de aire desde el exterior.

4.13. Corrientes débiles

4.13.1. Conexión TV – cable

Existe en shaft disponibilidad de ductos para empresas del rubro.

4.13.2. Telefonía

Cada departamento considera la canalización de teléfono y corrientes débiles necesaria.

4.13.3. Citofonía

La red de citófonos considera la comunicación interna desde cada departamento hacia la portería.

4.13.4. Timbre

En el pasillo exterior por cada departamento existe un pulsador de timbre al costado de la puerta de acceso, cuya chicharra está ubicada en el interior del departamento, cercano a la puerta de acceso.

Es de responsabilidad del propietario de informar y dar el buen uso del timbre, ya que si el usuario sobrecarga la utilización de este, es decir, de mantener por más de un tiempo razonable el pulsador, este se quema.

5. Espacios comunes

5.1. Sistema de seguridad

Para proporcionar buenas condiciones de seguridad al edificio, éste cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión en accesos y perímetros del edificio. De esta manera se puede tener control del ingreso y salida de personas y vehículos. El sistema considera un registro mediante grabador al cual puede acceder tanto el conserje como los propietarios. y/o residentes.

5.1.1. Red Húmeda

En acceso a vestíbulo protegido de cada piso, hay un nicho contra incendio, que contiene la manguera con su pitón. Se recomienda desenrollar completamente y luego abrir la llave.

Recomendamos instruir a las personas que habitan el inmueble como deben ser operados todos los sistemas de seguridad antes un eventual siniestro. Ver “Plan de Evacuación” aprobado por el Cuerpo de Bomberos.

5.1.2. Red Seca

Para uso exclusivo de bomberos, está ubicada en acceso a vestíbulo protegido de cada piso.

5.1.3. Extintor de incendio

Extintor de polvo químico A, B y C, para combatir cualquier tipo de fuego. Para su uso seguir las indicaciones que están impresas en el envase. Se considera un extintor en sala de basura.



*imagen referencial

5.1.4. Sistema de detección y extinción de incendios

El sistema de alarmas de incendio se compone de una red interconectada de sensores de humo a través de todos los espacios comunes de cada piso y sala de equipos técnicos y conectados a su vez a una central de control y aviso ubicada en el sector de conserjería. Además de estos sensores, el sistema cuenta con palancas manuales, lo que permite dar la señal de sirena manualmente, en caso de que el sensor de humo aún no haya actuado. Estas palancas están ubicadas en el muro de pasillos de cada piso, además de los subterráneos. Como vías de escape en caso incendio se hará por medio de las escaleras, indicadas por cada una de las señaléticas.

Preocúpese de leer oportunamente las instrucciones, previo a un incidente. Es importante estar en conocimiento previo antes de cualquier eventual incidente e informarse con la administración y considerando la señalética especial de escape o salida. Ver "Plan de Evacuación" aprobado por el Cuerpo de Bomberos.

5.2. Grupo electrógeno

El edificio está equipado de un Grupo Electrónico, que funciona de inmediato ante un corte de electricidad. A este equipo están conectados:

- Iluminación Áreas Comunes
- Alarma Incendio
- Ascensores
- Sistema elevación de Agua Potable
- Portón Vehicular y peatonal
- Presurización escalera evacuación



*imagen referencial

5.3. Ascensores

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

- El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Pulsarlo repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará darle golpes. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- Evite forzar las puertas del ascensor y las del piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.
- Al viajar en la cabina hay que tener presente de no saltar dentro de ella ni interferir en los mecanismos de operación, procurando mantenerlo siempre limpio y en buen estado.

Los ascensores cuentan con luz de emergencia ante eventuales fallas conectada al equipo eléctrico. El personal de la Administración tiene instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor. Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras está ingresando o saliendo gente de la cabina, se acciona una celda fotoeléctrica que las abre. Las puertas no deben forzarse ni con las manos ni con los pies. Para las mudanzas, solicitar al conserje, el bloqueo de uno de los ascensores mediante una llave, que se acciona en la botonera, con lo cual éste queda comandado sólo desde la cabina. Además, pedir que se coloquen protecciones en los costados de las cabinas, para no provocar daños. Las reparaciones y mantenencias de los ascensores deben hacerse solamente por personal calificado, por lo que se recomienda que la administración del edificio contrate los servicios de mantención preventiva y mantenencias periódicas que indica el fabricante de los ascensores.

5.4. Extracción de basura

En el hall de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura.

La basura, salvo botellas, cartones y elementos cortantes, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva.

Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

Las botellas no se deben botar 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.

Una precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.



5.5. Subterráneo y bodegas

El edificio cuenta con dos subterráneo en que se encuentran bodegas, estacionamientos y salas de equipos.

Las bodegas y los subterráneo serán de uso exclusivo de cada propietario, estas no requieren de mayor mantenimiento, sin embargo se sugiere ventilar periódicamente y revisar si existen eventuales filtraciones en las instalaciones de algunas bodegas o eventuales problemas de condensación. Para evitar que los elementos que se guarden en dicha bodegas, adquieran humedad, se recomienda hacer un envigado de piso para mantener por lo menos separado las cajas del suelo entre 5 a 10 cm de altura, esto con el fin de facilitar la circulación de aire entre ellas y no se humedezcan los objetos.

*imagen referencial



5.6. Aguas Lluvia

El edificio cuenta con instalaciones para captar aguas lluvia desde la cubierta y estacionamientos y conducir las hasta una zona de infiltración ubicada en el subterráneo -2, entre los estacionamientos N°38 y N°52. En el caso de saturación de este dren, el sistema cuenta con una electrobomba que se activa hasta sobrepasar el nivel definido en cámara de inspección ubicada en estacionamiento N°38, elevando el agua hasta el nivel +1, descargando a la solera de la calle Mackenna. Es importante mantener limpio este dren de manera de que no se altere su capacidad de infiltración.

*imagen referencial