



## **EDIFICIO DON DANIEL II**

# **MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN**

**SANTIAGO — OCTUBRE DE 2012**



## PRESENTACIÓN

Le agradecemos haber escogido como su nueva vivienda un departamento de *Constructora Daniel Salinas y Cía. Ltda. e Inmobiliarias Delabase S. A.*; esperamos que la disfrute plenamente por muchos años.

La vivienda propia es una de las compras más importantes que realizan las personas a lo largo de su vida. Debido a ello, es lógico que todos nos preocupemos de cuidar y mantener nuestra vivienda, para así garantizar una buena calidad de vida y su duración en el tiempo.

Si el usuario no se preocupa de la mantención y cuidado de su inmueble, la acción del medio ambiente y el uso acumulado en el tiempo pueden afectarlo, generando daños en forma prematura. Por lo mismo, si se produce alguna falla no deje pasar el tiempo y trate de resolverla de inmediato para evitar problemas mayores.

Para evitar estos inconvenientes y ayudarlo a disfrutar íntegramente de su vivienda hemos decidido crear este manual como una guía que pretende entregarle indicaciones respecto a la mantención general de su departamento, como también de un uso adecuado del mismo. En él encontrará información general y recomendaciones acerca del inmueble que acaba de adquirir, además de las medidas preventivas que usted puede tomar para prolongar la vida útil de éste.

Le recomendamos leer la totalidad de este manual, esperando que sea de utilidad para Ud. y que lo conserve como material de consulta en el futuro junto a su nuevo departamento.

## ÍNDICE

<b>1. RECOMENDACIONES GENERALES</b>	<b>1</b>
1.1. Modificaciones al inmueble	1
1.2. Humedades	2
1.2.1. Humedad del primer año	2
1.2.2. Humedad por condensación	3
1.2.3. Humedad por lluvias	5
1.2.4. Humedad por filtraciones	6
1.3. Ventilación	8
1.4. Aparición de fisuras	9
1.5. Fijaciones en muros y cielos	10
<b>2. INSTALACIONES BÁSICAS</b>	<b>11</b>
2.1. Instalaciones eléctricas	11
2.2. Instalaciones sanitarias	14
2.3. Instalaciones de gas	18
2.4. Instalaciones de calefacción a gas	20
2.5. Instalaciones de telefonía, Internet, TV-Cable y citofonía	21
2.6. Instalaciones para evacuación de basura	22
<b>3. RECUBRIMIENTOS INTERIORES</b>	<b>23</b>
3.1. Pinturas	23
3.2. Alfombras	24
3.3. Papel mural	27
3.4. Piso flotante	28
3.5. Cerámicas	30
<b>4. PUERTAS, MARCOS Y VENTANAS</b>	<b>31</b>
4.1. Marcos y puertas	31
4.1.1. Quincallería	32
4.2. Ventanas	33
<b>5. ARTEFACTOS Y ACCESORIOS</b>	<b>35</b>
5.1. Grifería	35
5.2. Sanitarios y lavaplatos	36
5.3. Eléctricos	37
5.4. Cocina-horno (no incluidos), calefactor (no incluido), lavadora (no incluida) y campana	38
5.5. Accesorios de baño	39

<b>6. MUEBLES DE CLOSET, COCINA Y BAÑO</b>	<b>40</b>
6.1. Cubiertas	40
<b>7. SEGURIDAD CONTRA ROBOS</b>	<b>42</b>
7.1. Prevención de robos	42
7.2. Cerradura adicional en puerta principal	43
7.3. Sistema de alarma (sólo en deptos. de pisos 1 y 2)	43
<b>8. RIESGO Y PREVENCIÓN DE ACCIDENTES</b>	<b>45</b>
<b>9. ANEXOS</b>	<b>49</b>
8.1. Servicio de post-venta	49
8.2. Contratistas participantes en el edificio y otros datos útiles	51
8.3. Programa de mantenciones periódicas al inmueble y edificio	52

## **1. RECOMENDACIONES GENERALES**

La mantención y el cuidado general de su departamento depende exclusivamente de usted como propietario. Es por esto que queremos entregarle algunas consideraciones de aspecto general que lo ayudarán para enfrentar las situaciones más comunes que se presentan en una vivienda nueva.

### **1.1. Modificaciones al inmueble**

El edificio se encuentra estructurado por muros de hormigón armado, vigas de amarre y en el cielo de cada nivel se encuentra materializado con una losa de hormigón armado la cual distribuye las solicitaciones laterales entre los distintos elementos resistentes verticales mencionados. Todo lo anterior se encuentra calculado con las exigencias y parámetros, que establece la Norma Chilena Oficial NCH 433.Of96, para el diseño sísmico de edificios.

Su departamento además de contar con los elementos estructurales mencionados, se encuentra configurado por tabiques de bloques de yeso no estructurales e instalaciones de agua potable (fría/caliente), alcantarillado, eléctricas, corrientes débiles (telefonía, Internet, TV Cable y citofonía) y gas.

La Constructora no avala ni recomienda ninguna modificación y en caso de efectuarse alteración alguna en el inmueble, se perderá automáticamente la garantía (total o parcialmente). Sin embargo, si Ud. persiste en realizar modificaciones interiores debe siempre consultar previamente a un profesional competente, contar con autorización municipal, de la Comunidad del edificio, de los proyectistas e instaladores respectivos (ver Anexos al final del manual) y de los entes fiscalizadores correspondientes (ver Anexos) para que estudien la factibilidad de las alteraciones que Ud. pretende llevar a cabo, ya que de otra forma existe una alta probabilidad de obtener resultados inadecuados, que traen como consecuencia problemas técnicos,

estructurales, estéticos, de costos, de convivencia con los copropietarios e inclusive podría no cumplirse con lo estipulado en la Ordenanza General y Municipal de Construcción.

Como norma fundamental es importante mencionar que nunca debe picar, demoler o cortar elementos estructurales como vigas, pilares, muros, losas, enfierraduras respectivas, etc. Realizar lo anterior pone en riesgo la estabilidad estructural del edificio e inclusive la seguridad suya y la de sus vecinos.

Al efectuar una modificación o reparación que signifique una alteración de muros, tabiques, instalaciones o pavimentos, por muy pequeña que sea, es indispensable consultar siempre los planos de instalaciones. Normalmente el Administrador del edificio cuenta con un juego completo de éstos. De esta forma se evita que, por desconocimiento de la ubicación de las instalaciones, un pequeño problema pueda convertirse en uno mayor y más serio. Cabe mencionar que los planos son a modo esquemático y no son completamente exactos en los trazados, pero siempre resultará útil consultarlos como referencia.

Tenga presente que el hecho de vivir en comunidad implica que si existe algún problema en su departamento, éste podría llegar a afectar a uno o más vecinos y que es de su responsabilidad responder por los daños ocasionados en los inmuebles afectados.

## **1.2. Humedades**

### **1.2.1. Humedad del primer año**

En la construcción de su vivienda se han empleado materiales con buenas condiciones de impermeabilidad, los que impiden el paso del agua al interior de ésta. Del mismo modo, como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna generada en su vivienda.

Durante la construcción del edificio se ocupan mayoritariamente materiales que contienen grandes cantidades de agua en su preparación, por lo que es importante durante el primer año favorecer el secado de los muros, papeles murales, tabiques, etc. Este es un proceso lento, pero si Ud. ventila diariamente su vivienda en forma generosa podrá eliminar prácticamente la totalidad de esta humedad.

### **1.2.2. Humedad por condensación**

La condensación se produce debido a que la humedad del aire en el interior de su vivienda, al entrar en contacto con superficies mas frías como vidrios y muros que dan hacia el exterior, se transforma en gotas de agua. Este fenómeno se presenta generalmente en los meses de otoño e invierno y la manifestación característica de éste es el "chorreo" de agua en paredes o vidrios, especialmente en la mañana de días con bajas temperaturas. Esta situación se acentúa incluso más en los muros orientados hacia el sur y el poniente del departamento.

Su departamento cuenta con una aislación térmica en los muros que dan hacia el exterior con el fin de aminorar este problema. Es normal, que si Ud. golpea suavemente alguno de los muros mencionados sentirá el tacto de un tabique, pero en realidad se trata del sistema de aislación mencionado anteriormente que está sobre el muro de hormigón. No obstante lo anterior, la humedad por condensación siempre existirá en un mayor o menor grado, según las conductas que tengan los moradores en el interior de la vivienda.

Este problema es bastante común y puede transformarse en grave, ya que ocasiona un deterioro prematuro de la vivienda y crea ambientes húmedos que atentan contra la salud de los habitantes.

Por lo general, la condensación tiende a producirse en zonas donde no hay una adecuada ventilación, como atrás de las camas, cortinas, muebles, en encuentros de muros y esquinas de cielos, etc. El problema es muy fácil de detectar porque en esas

zonas el muro está mojado e incluso puede gotear, llegando a tal punto de confundirse con una posible filtración proveniente desde el exterior.

Los daños que se generan producto de la condensación en general son graves, ya que ésta mancha y suelta las pinturas, moja los papeles murales despegándolos y/o arrugándolos en algunas zonas, especialmente en los antepechos de las ventanas, favoreciendo además, la creación de hongos en estos lugares que podrían resultar dañinos para la salud. También en el caso de las puertas y ventanas de loggias, la condensación daña en el tiempo los marcos que fijan los vidrios.

Es importante recalcar que este problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño, sino que del uso que se le dé a la vivienda. Ud. puede ayudar a disminuir los efectos de la condensación, además de ventilar adecuadamente el inmueble, tomando en cuenta las siguientes recomendaciones:

- ◆ Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanezcan mojados.
- ◆ No tape la celosía de ventilación instalada en la parte inferior de la puerta de su cocina, ni la abertura superior al costado del dintel de la misma como también la celosía (superior) ubicada en el estar de su departamento, debido a que han sido especialmente diseñadas para evacuar gases y la humedad interior.
- ◆ Mantenga limpias las perforaciones y canales que hay en los rieles inferiores de las ventanas de aluminio, ya que están diseñadas para evacuar el agua proveniente de la condensación.
- ◆ Si bien su departamento está equipado con un arranque para conectar una estufa a gas (a excepción de los departamentos de 1 dormitorio), aprovechamos de mencionar que el uso en exceso de este tipo de calefacción puede aportar grandes cantidades de humedad al aire, con la consiguiente generación de condensación.



- ◆ Preocúpese de generar una ventilación adecuada en forma permanente, para lo cual se recomienda mantener un poco entreabiertas un par de ventanas distantes entre sí para establecer circulación de aire.
- ◆ Preocúpese de ventilar luego de tomar un baño aunque éste sea de corta duración, debido a la gran cantidad de vapor que se genera. Si bien el extractor situado en los baños, sin ventana al exterior, ayuda bastante para eliminar este vapor, no es suficiente para eliminar la totalidad de la humedad que queda en el recinto, especialmente en cerámicas, cielo, puerta, etc. Cabe mencionar que cuando Ud. tome un baño mantenga la puerta cerrada con la finalidad de evitar que el vapor se propague hacia el resto de los recintos de su vivienda y sólo al momento de ventilar la abra. Tenga presente que el extractor de su baño sólo funciona en forma conjunta cuando la luz de su baño está encendida.
- ◆ Mantenga el extractor de su baño libre de pelusas y otras suciedades. Para ello extraiga a menudo la rejilla de éste con la ayuda de un pequeño destornillador y límpiela con una brocha o paño más un detergente neutro.
- ◆ En la cocina no mantenga ollas ni la tetera hirviendo por más del tiempo necesario para evitar el exceso de vapor. Use siempre su campana extractora, ya que la tetera y ollas al hervir aportan gran cantidad de agua al ambiente.
- ◆ No riegue en exceso las plantas de interior, debido a que la evaporación del agua de riego también aportará considerables cantidades de humedad al interior de su vivienda.
- ◆ Evite secar ropa al interior de su departamento porque esto también aumenta el nivel de humedad en su inmueble. Para este efecto su departamento cuenta con una loggia y, en caso de no poder usarla, sólo seque su ropa en una pieza ventilada. Si Ud. utiliza una secadora de ropa asegúrese de proveer la ventilación adecuada, ya que esta máquina libera una cantidad muy importante de vapor de agua al recinto en el que se encuentra.

- ◆ Mantenga permanentemente una distancia de unos diez a quince centímetros entre el muro y las camas o muebles. A menudo mueva las camas, cortinas y muebles separándolas aún más de los muros mientras ventila para airear el espacio entre ellos y el muro en forma más eficiente.

### 1.2.3. Humedad por lluvias

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso es recomendable una revisión periódica del estado de la cubierta del edificio.

La Administración del edificio debe preocuparse de limpiar canales, bajadas y desagües, para generar un buen escurrimiento de las aguas lluvia y evitar que estos elementos se rebasen. A la vez, también debe preocuparse de la mantención del sellado de las cubiertas, el cual se degrada con el sol y el paso del tiempo. Además, se debe cerciorar de que la fijación de sombreretes y forros de hojalata se encuentren en perfectas condiciones, pues estos elementos son vulnerables frente a la acción de vientos excesivamente fuertes. Esta mantención es recomendable realizarla una vez al año a mediados de otoño.

Su departamento cuenta con gárgolas para la evacuación de agua, en terraza y loggia, cuya finalidad es vaciar el agua que se pueda acumular ahí cuando llueve, especialmente si hay presencia de viento. Es fundamental revisarlas periódicamente y mantenerlas despejadas de cualquier objeto que las pueda obstruir.

Revise que los sellos de silicona que existen entre el marco de aluminio y el muro por el lado exterior de la ventana estén en buen estado. Recuerde que el sol y el paso del tiempo los va deteriorando. Cámbielos inmediatamente si descubre alguno con desperfectos.

Verifique que los orificios de desagüe de la ventana no estén tapados. En caso contrario, límpielos para evitar que el agua proveniente de las lluvias o condensación

podiera acumularse en el riel inferior sobrepasando el nivel de éste e ingresando hacia el interior de la vivienda.

#### **1.2.4. Humedad por filtraciones**

Las filtraciones pueden ser una causa de humedad. Los orígenes de una filtración pueden ser variados, tales como: Roturas de cañerías al interior de la losa, muros o tabiques; fallas en las conexiones hacia los artefactos; problemas en las llaves de paso o en las griferías; mala hermeticidad en los rebases de lavamanos, tinas y lavaplatos; desgaste en los sellos del bota-agua de las tinas, etc. Las razones de estas averías pueden ser fallas en los materiales, falla en la instalación o simplemente deterioro por el uso. Para evitar este tipo de inconvenientes le recomendamos lo siguiente:

- ◆ Cambie el sello del bota-agua de la tina cuando éste presente cualquier indicio de daño o desgaste.
- ◆ Periódicamente revise las conexiones de sus artefactos, de tal forma que éstas se mantengan siempre en buen estado. Asimismo verifique que los sifones de sus artefactos se mantengan herméticos. Para ello puede llenar su lavaplatos o vanitorio con agua y posteriormente soltar el tapón, observando detenidamente si hay fuga de agua en el sifón. De ser así, contáctese con un especialista a la brevedad posible.
- ◆ Al realizar mantención en las instalaciones de agua recuerde que siempre debe ser efectuada por personal técnico idóneo y no por maestros sin calificación que normalmente no responderán por trabajos mal ejecutados o daños efectuados a sus instalaciones.
- ◆ Al ausentarse de su inmueble no olvide verificar que todas las llaves de agua estén cerradas y no deje funcionando la máquina lavadora mientras no permanezca en el departamento.

- ◆ Si va a permanecer fuera de su hogar por un tiempo prolongado deje la llave de paso general tanto de agua fría como caliente cerradas. Éstas se ubican en el pasillo del piso al cual corresponde su departamento y están debidamente señalizadas. Además, cierre las llaves de paso que su departamento tiene en: la cocina, loggia y en cada baño.
- ◆ Revise cada cierto tiempo las gomas o suelas de las llaves de paso ubicadas en su vivienda, ya que la dureza del agua y el uso las deteriora, provocando filtraciones. Además, evite apretar en exceso las llaves, pues de esta forma dañará las gomas de ajuste anticipadamente.
- ◆ Los flexibles de ducha deben mantenerse en buen estado. Si aprecia que el metal que rodea la manguera se ha dañado, proceda a cambiarlo cuanto antes, ya que con seguridad deteriorará la manguera de goma provocando fugas de agua.
- ◆ Al momento de asear las terrazas y loggias se debe evitar arrojar agua, ya que esto puede ocasionar humedad y/o filtraciones en el piso inferior. Utilizando un paño o trapero mojado para lavar su terraza y loggia, más un limpiador adecuado para cerámica, será suficiente.

Cuando se produzca una filtración de agua, por pequeña que sea, como primera medida, cierre la llave de paso que corresponda. Si está siendo víctima de una filtración que no proviene de su departamento, avise al conserje para que se comunique con el departamento en cuestión, o cierre la llave de paso del otro departamento, con el fin de evitar mayores daños. Posteriormente consulte a un técnico especializado, con el fin de buscar la causa y solución del problema.

### **1.3. Ventilación**

Una adecuada ventilación es un factor de suma importancia, ya sea para evitar todo tipo de olores, mantener seco su departamento y para evacuar debidamente los

gases que se generan al interior del inmueble (combustión de cocina/horno y estufa a gas). Para ello es fundamental ventilar diariamente en forma prolongada, tal como se indicó anteriormente.

Abra las cortinas y/o ventanas diariamente y así podrá recibir el sol (en lo posible el de la mañana) que elimina gran cantidad de bacterias. Este es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, así se secan muros y vidrios y además se evita la condensación. No olvide que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios para éstos como son la humedad y oscuridad.

Cambie periódicamente los filtros (malla de aluminio y carbón activado) de su campana extractora. Esto dependerá, por supuesto, de la cantidad y tipo de uso que usted le dé a este artefacto.

No cierre en forma hermética ningún recinto en el cual se produzca algún tipo de combustión o emisión de vapor en su interior y mantenga siempre descubiertas las celosías de ventilación.

#### **1.4. Aparición de fisuras**

Las viviendas están formadas por materiales que tienen una dinámica propia, la cual en general se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos. Esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble.

Uno de estos fenómenos que suelen aparecer en las viviendas son las fisuras, las cuales se califican de normales cuando son producto de la retracción del fraguado en el hormigón, los constantes movimientos sísmicos o cambios de volumen (por variaciones de temperatura y humedad). En general, las fisuras afectan a atraques o uniones entre planchas y elementos de distinta materialidad, cielos, tabiques, etc. Normalmente para disimular este problema, en ocasiones se proyectan canterías que esconden estas fisuras.

La aparición de fisuras no debe preocuparle, ya que está previsto que ocurran de una u otra forma. Asimismo esto no es un indicio de mala construcción, sino que del comportamiento propio de los materiales y por ningún motivo se las puede atribuir a riesgos estructurales en la edificación.

Si alguna fisura se hace muy notoria y genera un problema estético considerable le recomendamos repararla de la siguiente manera: Con la punta de una espátula pique y abra la fisura en no más de dos a tres milímetros tanto de ancho como de profundidad y proceda a rellenarla con un sello elástico pintable a ras de muro o losa. Deje que el sellante seque según las instrucciones del fabricante y, finalmente, vuelva a pintar el área reparada.

En los elementos de madera y aluminio es normal que durante la noche puedan crujir, debido a que con las diferencias de temperatura entre el día y la noche se dilatan y contraen respectivamente.

### **1.5. Fijaciones en muros y cielos**

Cuando sea necesario colgar algún cuadro u otro elemento en un tabique de bloques de yeso (*Isomur*) como los que existen en su departamento, se deben utilizar tarugos especiales para dicho material. Cualquier otro sistema podría no funcionar adecuadamente y dañar sus tabiques.

Para colgar lámparas u otros elementos en cielos de hormigón existen tarugos, tornillos y pernos de anclaje apropiados y fáciles de instalar. Sin embargo, al perforar debe hacerlo con el mayor cuidado posible, consultando siempre los planos de instalaciones para asegurarse de no dañar ninguna tubería de agua, gas o canalización eléctrica.

## **2. INSTALACIONES BÁSICAS**

Su departamento está provisto, entre otras cosas, de una serie de instalaciones compuestas por redes de ductos y cañerías, las cuales dotan de servicios tales como agua potable (fría/caliente), alcantarillado, electricidad, gas, teléfono, citófono, Internet y TV Cable.

Es importantísimo conocer muy bien la ubicación y funcionamiento de las llaves de paso de agua (fría y caliente), gas y tablero de electricidad, tanto en el interior de la vivienda como en el exterior de ésta (shafts o closets ubicados en los pasillos, debidamente señalizados), de modo que cuando se produzca algún inconveniente relacionado con alguna de las instalaciones se sepa cómo actuar. También es imprescindible instruir a todos los ocupantes de la vivienda al respecto.

### **2.1. Instalaciones eléctricas**

Su sistema eléctrico está diseñado y ejecutado para dar un servicio seguro, cumpliendo con todos los requisitos de acuerdo a las normas de la SEC (Superintendencia de Electricidad y Combustibles).

El proyecto e instalación del sistema eléctrico fueron realizados por profesionales autorizados por SEC y de reconocida experiencia.

En lo que respecta a estas instalaciones, se recomienda conocer la ubicación de tableros, interruptores automáticos, protectores diferenciales y las áreas comandadas por cada uno de éstos, las cuales están señaladas en el rotulado que está en la contratapa de su tablero. Éste último se ubica normalmente cerca de la puerta de acceso de su departamento o al interior del closet de acceso, según sea el caso.

No se debe usar una cantidad de artefactos a la vez que consuman más energía que la dimensionada para la instalación. Debe ser responsable frente a esto, pues es

fácil generar un sobrecalentamiento de las redes eléctricas al hacer un mal uso de las mismas.

Recuerde que un Amper (A) equivale a 220 Watts (W) y con esta relación usted podrá establecer el consumo de sus artefactos para no excederse de los límites en cada uno de los circuitos. Ante cualquier duda consulte con un profesional entendido en la materia.

Para cuantificar el consumo de su departamento existe un medidor ubicado en el shaft de electricidad situado en el pasillo del piso al cual corresponde su vivienda.

Para aprovechar mejor y con más seguridad la energía eléctrica le entregamos a continuación algunas recomendaciones:

- ◆ Se sugiere colocar ampollitas con un máximo de 100 Watts de potencia, salvo que el fabricante de la luminaria que usted instale en su departamento indique una potencia menor (lea siempre el manual de instrucciones de sus lámparas).
- ◆ Por su seguridad y la de los demás deben identificarse los circuitos que permiten conectar equipos de mayor consumo tales como lavadora, horno eléctrico, microondas, etc. y verificar antes de instalar un artefacto si el circuito es capaz de dar abasto para así evitar que "salten" los interruptores automáticos por sobreconsumo.
- ◆ A pesar de que su departamento cuenta con conexión para estufa a gas (departamentos tipo 3, 5, 6 y 7), evite el uso de estufas eléctricas, pues estos artefactos bordean consumos cercanos a los 2000 watts y normalmente se conectan a un circuito de enchufes donde ya hay otros consumos importantes. Esto hace que, en condiciones normales de demanda en el hogar, el interruptor automático de los enchufes "salte" o baje. Lo anterior se produce porque la estufa introduce un consumo mucho mayor al diseñado para la instalación, lo cual puede ocurrir también con otros artefactos de alto consumo eléctrico. Para prevenir este problema cuide de no hacer coincidir el funcionamiento de varios artefactos a la vez, desconectando algunos y alternando su uso. En el caso de los departamentos tipo 1, 2, 4 y 8,



cuentan con una conexión eléctrica, diseñada especialmente para un alto consumo, tal como el de las estufas eléctricas.

- ◆ Generalmente, en su departamento se distinguen cuatro sectores independientes comandados cada uno de ellos por un interruptor automático, los cuales son: Un circuito de alumbrado para todo el departamento con un automático de 10 A; un circuito de enchufes para todo el departamento menos los ubicados en loggia y cocina también con automático de 10 A; un circuito para enchufes de artefacto cocina, lavadora, multiuso (mesón) y campana con automático de 16 A y, finalmente, un circuito para enchufes de horno microondas y refrigerador con una capacidad también de 16 A. Las cuatro zonas mencionadas anteriormente están a su vez comandadas por un interruptor automático general cuya capacidad es de 25 A.
- ◆ Su departamento posee un protector diferencial (2 x 25 A) conectado a todos los circuitos, cuya función es detectar cualquier diferencia de corriente registrada en la instalación. Esto apunta básicamente a proteger a los niños de golpes de corriente producto de que introduzcan elementos en los enchufes, o en general prevenir cualquier anomalía provocada por reparaciones mal efectuadas o cortocircuitos. Este protector diferencial también es altamente sensible a fallas de aislación o mal funcionamiento de artefactos con motor o resistencias (lavadoras, aspiradoras, secadores de pelo, planchas, etc.). Mensualmente Ud. debe accionar el botón “test” del protector diferencial para asegurar el correcto funcionamiento de éste. Si la palanca baja indica que está en perfecto estado, pues cortó el suministro eléctrico. De no ser así, consulte de inmediato a un técnico especialista para solucionar el problema.
- ◆ No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores “triples” o “robacorrientes”. Si requiere un mayor número de enchufes reemplace el enchufe hembra embutido por uno con más módulos. Así se ahorrará eventuales cortocircuitos.

- ◆ Evite el uso de alargadores. No obstante, si debe usarlos cuide que sean adecuados para el consumo del artefacto al cual desea alimentar, y a su vez, cuide que su colocación no vaya a generar algún accidente por estar en una vía de circulación.
- ◆ En general es difícil que la instalación presente desperfectos. No obstante, ante una falla o corte del suministro eléctrico dentro de su departamento, los pasos a seguir son los siguientes: 1º) Identifique el sector del departamento al cual corresponde el interruptor automático que saltó; 2º) Busque el lugar donde se presenta el problema; 3º) Chequee si es un problema del enchufe, de la conexión o del artefacto mismo; 4º) Verifique si ha sobrepasado el consumo para el circuito en cuestión y 5º) Consulte inmediatamente con un especialista si no descubre a qué se debe tal desperfecto o si se trata de algo mayor, para que éste lo solucione.
- ◆ Verifique a menudo el estado de los aparatos eléctricos conectados en su departamento.

## **2.2. Instalaciones sanitarias**

Corresponden a las instalaciones de agua potable (fría/caliente) y alcantarillado, incluyendo las respectivas tuberías de ventilación.

El edificio está conectado a la red de agua potable de la empresa proveedora que abastece el sector en particular. Desde esta red nace una cañería matriz que surte de agua dos estanques reguladores ubicados en un segundo subterráneo del edificio, el cual está destinado sólo para este fin. Desde ahí el agua es impulsada a la red del edificio por medio de un sistema de bombas contiguas a los estanques reguladores, que permiten mantener la presión adecuada en cada uno de los departamentos. Por otra parte, el edificio cuenta con una central de agua caliente sanitaria situada en el primer piso y desde la cual se impulsa el agua caliente hacia los departamentos. Esta central consta principalmente de una caldera además de paneles solares y cuatro acumuladores de agua caliente (boilers) que se encuentran también en el primer piso y

de aproximadamente 2.500 litros cada uno de capacidad para asegurar un suministro constante hacia todos los inmuebles.

El consumo individual de cada departamento, es medido a través de dos remarcadores, uno para agua fría y el otro para agua caliente, este último situado en el shaft (closet) respectivo ubicado en el pasillo del piso al cual corresponde su departamento y el de agua fría en la zona de caja escala debidamente señalizada. Como se mencionó anteriormente, aquí se encuentran las llaves de paso de corte general.

Si existe un corte de energía eléctrica, el edificio cuenta con una parte del conjunto de bombas que quedan conectadas al grupo electrógeno, de manera tal que se pueda proveer un abastecimiento mínimo de agua potable a los departamentos. Es importante tener presente que ante un corte de energía prolongado o en hora de alto consumo, es posible que se produzcan algunas variaciones en la presión del agua.

En lo que se refiere a la red de agua potable es necesario tener presente las siguientes consideraciones:

- ◆ Tenga cuidado si llegara a realizar trabajos en el piso, muros, tabiques o cielo, ya que por desconocimiento o descuido puede romperse una cañería de agua que abastece su departamento o el de un vecino. Además, recuerde que realizar modificaciones sin autorización expresa de nuestra empresa es causal de término en la garantía, total o parcial de su vivienda.
- ◆ Cuando se produzca una filtración de agua, por pequeña que sea, consulte de inmediato a un técnico idóneo con el objeto de buscar la causa y solución al problema. Como primera medida se debe cerrar inmediatamente la llave de paso que corresponda.
- ◆ Las conexiones flexibles que alimentan sus artefactos deben ser reemplazadas cada cinco años para asegurar siempre un buen estado de las mismas. Solicite una

persona competente para realizar el cambio de sus flexibles, ya que una instalación inadecuada podría producir fugas de agua considerables.

- ◆ No cuelgue paños húmedos en los flexibles que surten de agua a sus artefactos, ya que a largo plazo la humedad daña la malla metálica que recubre la manguera de caucho generando corrosión en la misma.
- ◆ Si está siendo víctima de una filtración que no proviene de su departamento, avise al conserje para que se comunique con el departamento en cuestión, o cierre la llave de paso del otro departamento, de manera de evitar mayores daños.
- ◆ Nunca olvide que es indispensable consultar los planos de las instalaciones antes de decidir la solución de algún problema de filtración, ya que así se evitan picados innecesarios disminuyendo las molestias para Ud. y sus vecinos.
- ◆ Cuando salga asegúrese que la grifería de sus artefactos estén cerradas. Si sale por tiempo prolongado deje también la llave de paso del departamento cerrada y la de cada uno de los artefactos.
- ◆ Asegúrese de instruir a todos los miembros de su familia y al personal doméstico acerca del buen uso y cuidados con el agua. Recuerde que cualquier daño ocasionado a un vecino por filtraciones producto de una inundación en su departamento será de su exclusiva responsabilidad.

Por otra parte, la instalación de alcantarillado está constituida básicamente por tuberías de descarga de las aguas servidas más una red paralela de tuberías de ventilación del sistema de alcantarillado. Los ductos verticales bajan desde la techumbre del edificio hasta el subterráneo a través de shafts diseñados especialmente para este fin. A su vez, los ductos horizontales van adentro de vigones falsos en el caso de los desagües de tinajas, vanitorios y WC, o por sobre-piso en el caso de los lavaplatos y algunos vanitorios.

Para evitar inconvenientes en esta red es imprescindible tener presente algunas consideraciones como las que se mencionan a continuación:

- ◆ Cuide de no causar daños si llegara a ejecutar trabajos o modificaciones en su departamento, consultando siempre los planos de instalaciones.
- ◆ Las instalaciones de alcantarillado poseen un sello hidráulico ubicado en los sifones de cada artefacto, para así evitar que los gases y malos olores ingresen a su propiedad. De existir un artefacto sanitario que no use habitualmente, abra de vez en cuando la llave para reponer el nivel de agua en el sifón, debido a que ésta se evapora en el tiempo, y de esta forma, podrá mantener el sello hidráulico como corresponde.
- ◆ Asegúrese de que no se arrojen a los lavaplatos, lavamanos, tinas y, especialmente, al W.C. elementos que puedan obstruir los ductos y sifones tales como papel y toallas higiénicas, algodón, papeles desechables, restos de comida, etc.
- ◆ Periódicamente se deben limpiar los sifones de lavamanos, tinas y lavaplatos, para eliminar todo tipo de elementos que se acumulan ahí y que van obstruyendo la circulación del agua, llegando incluso a tapar el desagüe.
- ◆ Es conveniente utilizar rejillas para evitar que los pelos en los lavamanos o tinas pasen directo al desagüe, ya que son un factor importante para obstruir los desagües. A la vez, utilice también rejillas que impidan el paso de restos de comida hacia la red de alcantarillado al momento de lavar su vajilla.
- ◆ Si requiere vertir agua hirviendo por el lavaplatos, deje la llave de agua fría corriendo antes de proceder a hacer esto para disminuir la temperatura del líquido a arrojar. De esta forma evitará dañar prematuramente las gomas presentes en la red de tuberías de alcantarillado como también las de los sifones.

- ◆ Al instalar su lavadora en la loggia asegúrese de que la manguera de desagüe de este artefacto quede bien introducida en el tubo de descarga para así evitar derrames accidentales.
- ◆ Instruya al grupo familiar para el correcto uso de los artefactos sanitarios presentes en su vivienda.

Si lleva a cabo estas consideraciones Ud. no debería tener problemas con las instalaciones de agua potable y alcantarillado.

### **2.3. Instalaciones de gas**

Su instalación de gas está diseñada y construida para brindarle un servicio seguro, cumpliendo con todos los requisitos de acuerdo a las normas de la SEC (Superintendencia de Electricidad y Combustibles) vigentes al momento de la ejecución del proyecto.

En su inmueble, como también en la totalidad del edificio, se ha suministrado gas natural y por lo mismo sus artefactos a gas (no incluidos) deben estar acondicionados para funcionar correctamente sólo con este tipo de combustible.

El consumo individual de cada departamento, es medido a través de un remarcador, el cual se encuentra ubicado en el shaft (closet) respectivo situado en el pasillo del piso al cual corresponde su departamento. Junto al remarcador se encuentra la llave de paso de su departamento.

Debido a que el gas es un combustible inflamable y que además posee características de toxicidad, es aconsejable que Ud. tome medidas de seguridad pertinentes. A continuación le entregamos una serie de indicaciones que tienen por objeto ayudarlo a utilizar correctamente este elemento:

- ◆ El gas es distribuido por medio de una red de cañerías que se encuentran embutidas en el piso, muros y tabiques. Por este motivo, para cualquier trabajo o modificación que se llegaran a realizar en estos elementos, debe consultar primeramente los planos de instalaciones para así evitar cualquier percance o daño a las tuberías, lo cual podría derivar en un problema con graves consecuencias.
- ◆ La instalación de sus artefactos a gas debe ser realizada por personal técnico debidamente autorizado y acreditado ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC). En caso de cualquier reparación a realizar en éstos, debe cerciorarse de que sea efectuada por un técnico competente y calificado, el cual esté en los registros de la SEC.
- ◆ Su departamento posee un arranque para conectar una estufa o calefactor mural en el estar y un arranque para instalar una cocina/horno en el recinto cocina (ambos artefactos no incluidos). Estos arranques están sellados herméticamente con un tapón de bronce y deben ser manipulados sólo al momento de instalar los artefactos por un técnico debidamente calificado.
- ◆ Enséñele a todos los integrantes de su hogar la forma correcta de manipular los artefactos a gas que haya instalado en su vivienda.
- ◆ Si no va a utilizar sus gasodomésticos o se va a ausentar de su vivienda le sugerimos que cierre la llave de paso que éstos elementos poseen. En el caso de la cocina/horno, la llave de paso está situada sobre el escurridor del lavaplatos y para la estufa, la llave de paso normalmente el instalador la dejará abajo de ésta. Si se ausenta por un tiempo prolongado de su hogar, cierre también la llave de paso principal del gas correspondiente a su departamento, la cual se encuentra junto al medidor de gas.
- ◆ Debe preocuparse de asegurar la ventilación permanente del recinto donde se encuentran sus gasodomésticos. Para ello nunca tape la celosía ubicada en el marco de la puerta de la loggia ni tampoco la celosía superior ubicada en el estar.

- ◆ Los flexibles que utilice para conectar sus artefactos a gas deben ser reemplazados cada cinco años para asegurar siempre un buen estado de los mismos. Solicite una persona competente para realizar el cambio del flexible, ya que una instalación inadecuada podría producir una fuga de gas que podría derivar en un accidente.

Si usted detecta o sospecha que hay una fuga de gas, los pasos inmediatos a seguir son los siguientes:

1. Cierre las llaves de paso, tanto la del artefacto como la de paso general.
2. Abra todas las ventanas completamente para ventilar su departamento.
3. Por ningún motivo encienda luces, prenda fósforos, toque el timbre, utilice artefactos eléctricos o roce elementos metálicos que puedan provocar una chispa, ya que de esta manera se puede generar una explosión.
4. Intente identificar si la fuga proviene del artefacto o de una cañería.
5. Informe al conserje y solicite el servicio de emergencia de la empresa proveedora del gas. Ésta enviará el personal adecuado para solucionar el problema.

Recuerde que es fundamental que Ud. haga una mantención permanente a sus artefactos a gas, al menos una vez al año, contratando un técnico autorizado para dicho fin. Cabe mencionar que una inadecuada combustión en sus gasodomésticos libera monóxido de carbono (CO), gas extremadamente tóxico que puede causar graves daños neurológicos e incluso la muerte.

#### **2.4. Instalaciones de calefacción a gas.**

Los departamentos tipo 3, 5, 6 y 7 cuentan con un arranque de la red de gas ubicado cerca del ventanal del estar, para la instalación por parte del propietario de un sistema de calefacción a base de una estufa o calefactor mural.

Las recomendaciones más importantes sobre la calefacción a gas son:



- ◆ Al momento de comprar la estufa debe tener claro que ésta debe estar diseñada para operar con gas natural.
- ◆ La instalación de la estufa debe ser hecha por personal del servicio técnico autorizado o por personal debidamente acreditado ante la S.E.C. No olvide que un inadecuado manejo del gas es un peligro para Ud. y su familia, pues existe el riesgo de intoxicación y/o explosión.
- ◆ Se aconseja instruir acerca del adecuado uso de la estufa y de las medidas de seguridad en torno a ésta a todos los residentes del departamento y al personal doméstico externo. Para ello debe leer el manual de uso y funcionamiento entregado por el proveedor del calefactor.
- ◆ A pesar de que su departamento cuenta con instalación de calefacción a gas sólo en el estar, le recordamos que no está permitido utilizar estufas de combustión en los dormitorios ni en lugares sin ventilación activa.
- ◆ Debe cumplir con las instrucciones de mantención entregadas por el proveedor de la estufa.
- ◆ Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas, cierre la llave de paso principal y la del artefacto y llame inmediatamente al servicio de emergencia que corresponda.

## **2.5. Instalaciones de telefonía, Internet, TV-Cable y citofonía**

El edificio cuenta con instalaciones apropiadas para teléfono, Internet, TV por Cable y citófono. En las tres primeras el usuario tiene la libertad de contratar o no el servicio con el proveedor respectivo. A la vez, puede escoger los servicios que realmente necesita, sin tener que estar obligado a tener los tres a la vez. Cabe destacar que todas las redes se encuentran debidamente cableadas por la empresa que se

adjudicó la concesión respectiva, en este caso Movistar, sin perjuicio que igualmente existe la factibilidad técnica para otras compañías.

En el estar-comedor y en todos los dormitorios se han dejado enchufes coaxiales para ver TV por cable, mientras que las conexiones telefónicas se han dispuesto sólo en el dormitorio principal y en el estar-comedor. Para el caso de necesitar Internet, la ubicación de los conectores estará sujeta al tipo de servicio contratado, pudiendo ocuparse tanto los enchufes telefónicos como los de TV Cable, según sea el caso.

Su departamento tiene un citófono de interconexión con la portería del edificio, el cual se encuentra ubicado generalmente cerca de la puerta de acceso al inmueble. Además, posee un timbre o chicharra ubicado en la cocina, el cual es accionado desde el interruptor que está situado a un costado de la puerta de acceso por fuera de su vivienda. Es útil indicarle a todos los miembros del grupo familiar sobre el correcto uso del citófono, ya que es esencial para atender y autorizar el ingreso de visitas hacia su vivienda. A la vez, se debe enseñar a los niños que el citófono no es para jugar.

## **2.6. Instalaciones para evacuación de basura**

En el pasillo correspondiente al piso de su departamento encontrará un shaft (closet) para la evacuación de los desperdicios generados al interior de la vivienda. Aquí encontrará una tolva por la cual se arroja la basura en bolsas cerradas, llegando ésta a una sala de acopio ubicada en el primer piso del edificio. Desde allí los conserjes se encargan de embolsarla y disponerla en contenedores para la posterior extracción por parte del camión recolector. Para hacer un buen uso de este sistema le recomendamos que tenga en cuenta los siguientes aspectos:

- ◆ No está permitido botar botellas, cartones, maderas y otros sólidos similares al ducto de basuras. Éstos deben dejarse ordenadamente en el sector de la puerta del shaft (closet) de basura, avisándole al conserje para su posterior retiro.

- ◆ Toda la basura debe colocarse en bolsas plásticas bien amarradas, resistentes y de tamaño adecuado para ser vertidas a la tolva que se encuentra en el shaft (closet) de basura.
- ◆ Se recomienda tener especial cuidado para mantener limpio tanto la tolva como el espacio interior atrás de la puerta de acceso a la misma. Asimismo nunca debe ingresarse a la tolva algo que deba ser presionado para pasar por el espacio disponible, ya que esto puede ocasionar alguna obstrucción en algún punto del ducto.
- ◆ Por ningún motivo arroje cenizas ni colillas de cigarrillos por la tolva del ducto de basura, pues se corre el riesgo de generar un incendio de proporciones.

### 3. RECUBRIMIENTOS INTERIORES

En este capítulo nos referiremos a los cuidados y mantención que Ud. debe tener con los revestimientos de pisos y muros, además de las pinturas existentes en su departamento. Siguiendo estas precauciones y haciendo un buen uso de estos elementos asegurará que perduren en el tiempo de la mejor manera posible.

#### 3.1. Pinturas

Las pinturas y/o barnices que se aplican en los cielos, muros y tabiques como también en marcos, puertas y ventanas de madera junto con otros elementos de fierro son productos de calidad adecuada para cada tipo de superficie. No obstante, tienen una duración definida que depende directamente del uso dado al inmueble y su correcta mantención.

Usted debe tener presente que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, debido a que por efectos del sol, el paso del tiempo y fundamentalmente la humedad, las pinturas se van desgastando, perdiendo paulatinamente su colorido y brillo, o incluso llegando a desprenderse del sustrato. Es por esto, entonces, que si quiere mantener en perfecto estado las superficies pintadas, es necesario que éstas se sometan a un proceso de mantención riguroso.

A continuación le presentamos algunas sugerencias para la adecuada mantención de los elementos pintados al interior de su vivienda, lo cual garantizará que las diversas superficies luzcan apropiadamente:

- ◆ En general, para la limpieza de las pinturas, sólo utilice un paño humedecido en agua. La gran mayoría de las manchas pueden sacarse con este método. No aplique nunca solventes para quitar las manchas en las superficies pintadas, ya que con esto lo único que logrará será diluir la pintura y dejar una mancha mucho más grande.

- ◆ Las pinturas ubicadas en zonas húmedas como cocinas y baños se deben repintar una vez al año. En el resto de las pinturas interiores es aconsejable repintar cada tres años.
- ◆ Las barandas de fierro deben ser repintadas cada dos años o al observar cualquier indicio de óxido. Recuerde que estos elementos están sometidos directamente a las inclemencias del tiempo.
- ◆ En el caso de pinturas exteriores es aconsejable repintar las superficies cada dos años. Además, es conveniente aplicar un hidrorrepelente en todas las fachadas del edificio luego de pintar éstas.
- ◆ Los elementos de madera que se encuentran en el exterior de su departamento (ventana y puerta de loggia) deben ser repintados cada dos años.

### **3.2. Alfombras**

Para que su alfombra se mantenga el mayor tiempo posible con su apariencia original es fundamental que Ud. sepa cómo mantenerla. La alfombra tipo bouclé provista en su departamento está especificada para soportar el tránsito normal de personas y debido a que es de origen textil merece algunos cuidados y precauciones propias de estos elementos.

Lo principal es evitar que la suciedad se incorpore en los tejidos de su alfombra. Para ello, como primera medida, utilice un limpiapiés en la entrada de su inmueble. Además, de ser posible trate de reubicar sus muebles ocasionalmente para que las vías de circulación varíen en el dormitorio. Con esto permitirá que su alfombra se gaste de manera más uniforme al evitar que se transite siempre por el mismo lugar, logrando así aminorar la “huella” que dejan las constantes pisadas en un mismo recorrido.

Otro aspecto importante es atacar el aplastamiento de las fibras que ocasionan los muebles muy pesados. Para evitar esto resulta útil colocar unos retazos de alfombra en las patas o puntos de apoyo de sus muebles.

Un aspirado diario permite eliminar polvo, suciedades, pelos, pelusas, etc. que se van acumulando en la alfombra. Tomar este hábito como regla hará que su alfombra perdure en el tiempo, pues aunque parezca insólito, el mayor desgaste es causado por la suciedad y en menor grado por el tráfico. Desde el primer día que habite su nuevo departamento realice esta labor, aunque su alfombra sea nueva. Utilice una aspiradora con una potencia adecuada (alrededor de unos 1.000 Watts) y ojalá con una escobilla de cerdas blandas que peine y ordene las fibras, realizando unas cuatro a cinco pasadas suaves por cada lugar. De esta manera logrará aspirar la mayor cantidad de suciedad. Debe asegurarse de que la bolsa recolectora de polvo no se llene más de la mitad de su capacidad y también de que el cepillo no se sature de pelos y/o pelusas.

Tenga cuidado de no golpear con la aspiradora los junquillos y/o guardapolvos de la habitación cuando proceda a realizar el aspirado de la alfombra, ya que podría mancharlos, dañarlos e incluso soltarlos.

Si su alfombra, luego de un cierto lapso de tiempo se torna opaca, es síntoma de que tiene suciedad adherida que no se puede remover con el aseo diario. Es en este momento cuando se hace necesario asearla en forma profesional. En general, este aseo debe realizarse una vez al año como medida preventiva, aunque esto va a depender del tráfico, el tejido y el color de la alfombra.

Cabe destacar, que el exceso de exposición solar a la cual está afecta una alfombra influye en forma considerable sobre el color, destiñéndola paulatinamente y volviéndola más opaca. Trate de utilizar cortinas para evitar que la luz solar directa llegue hasta ésta.

Por otra parte, si su alfombra accidentalmente se mancha, actúe siempre lo más rápido posible, ya que si deja que las manchas se impregnen o sequen, será mucho más difícil eliminarlas. Esto se complicará cada vez más a medida que pase el tiempo.

Si ha caído alguna sustancia sólida en su alfombra, trate de removerla cuidadosamente con una cuchara o un cuchillo sin filo hasta donde le sea posible. En el caso de derrames de líquidos, que también deben ser removidos inmediatamente, extraiga la mayor cantidad posible con papeles blancos absorbentes, ya sea servilletas o toallas. No use papeles de color, ya que éstos podrían teñir su alfombra agravando aún más el problema.

Si por algún motivo Ud. no se preocupó de limpiar una mancha en el debido momento y ésta se secó impregnándose en el tejido, lo primero que debe hacer es aspirarla antes de proceder a tratarla para evitar la generación de aureolas negras producto del polvo acumulado. Luego intente sacarla restregando con agua tibia y limpia, utilizando una esponja o un paño limpio, los cuales debe enjuagar frecuentemente. Repita este procedimiento cuantas veces sea necesario hasta lograr resultados favorables.

Siempre limpie desde los bordes de la mancha hacia el centro de ésta, con el fin de no aumentar la extensión de la misma. No restriegue ni frote, sino que limpie siempre en el sentido de la fibra.

Al tratarse de manchas rebeldes, lo más probable es que deba ayudarse por medio de un agente limpiador específico para alfombras. Si este es su caso, le aconsejamos que use la cantidad mínima necesaria para eliminar la mancha y siempre siga las instrucciones del fabricante del producto. Finalmente, luego de lograr el objetivo, enjuague con agua limpia y seque con toalla absorbente.

De no dar resultado los métodos anteriores, le aconsejamos consultar con un especialista en limpieza y lavado de alfombras. Recuerde que una limpieza a fondo sólo se puede lograr con servicios profesionales especializados que posean la maquinaria

adecuada. También, en caso de haber lavado su alfombra, no la pise hasta que esté completamente seca.

### 3.3. Papel mural

Este revestimiento normalmente es usado en muros de estar, comedor, dormitorios y pasillos. Su departamento está provisto por un papel con recubrimiento vinílico limpiable de buena calidad. Para preservarlo a través del tiempo existe una serie de consideraciones que usted debe tener, dentro de las cuales podemos mencionar las siguientes:

- ◆ Mantenga siempre una distancia de unos dos a tres centímetros como mínimo entre sus muebles y los muros, para evitar que se deteriore el empapelado.
- ◆ Los televisores y/o monitores o cualquier otro electrodoméstico que genere calor en su panel posterior deben estar separados, en lo posible, mínimo a unos quince centímetros del papel mural. Esto es porque dichos artefactos marcan el papel con la radiación de calor que generan.
- ◆ En el comedor y estar evite que las sillas, sillones u otros tomen contacto con las paredes empapeladas para así evitar peladuras. No deje que la gente se balancee en los asientos y apoye el respaldo en los muros.
- ◆ Si se despega algún sector del papel trate de pegarlo lo antes posible. Generalmente este fenómeno podría presentarse en una esquina o unión suelta y para remediarlo basta con preparar una pequeña cantidad de pegamento para papel mural, el cual viene en polvo y se mezcla con agua. Un recipiente pequeño será de gran ayuda para la mezcla. Luego unte con un pincel o brocha pequeña el papel y déjelo humedecer durante unos veinte a treinta minutos y finalmente presione. Cualquier exceso de pegamento que brote en la superficie límpielo con una esponja o paño limpio y húmedo.



- ◆ En los vanos de las ventanas es muy común que el papel se deteriore, ya sea por filtración de aguas provenientes de las lluvias o simplemente por condensación. La segunda opción es la más frecuente, y no sólo puede atacar los vanos de las ventanas sino que también se puede extender a otros sectores recubiertos con papel. Para evitarla recuerde las recomendaciones hechas anteriormente en este manual para poder disminuir las humedades generadas en el interior de su vivienda.

### 3.4. Piso flotante

El piso flotante instalado en su departamento es de buena calidad y está debidamente instalado para asegurar su permanencia en el tiempo. Sin embargo, es fundamental que Ud. tome algunas precauciones para protegerlo y hacer un buen uso de éste. A continuación le entregamos un conjunto de medidas que Ud. debe tomar en consideración para que su piso se mantenga de la mejor forma posible:

- ◆ En general los pisos laminados flotantes son sumamente fáciles de limpiar y nunca se deben encerar ni pulir.
- ◆ Para la limpieza diaria use un trapero seco y cada diez días uno ligeramente humedecido con agua (asegúrese de estrujarlo al máximo). Es conveniente barrerlo o aspirarlo previamente para retirar el polvo acumulado y evitar que el piso quede manchado. Cuando utilice el paño húmedo inmediatamente después pase uno seco, limpio y suave. No se lava directamente con agua, ya que el exceso de humedad puede penetrar en los ensamblados y dañar su piso.
- ◆ Se debe secar inmediatamente cualquier derrame de líquido que caiga sobre este tipo de pavimento interior.
- ◆ Para eliminar la acumulación excesiva de suciedad, utilice un limpiador para pisos laminados y siga las instrucciones del fabricante.

- ◆ El piso laminado se torna resbaloso cuando está húmedo, por lo cual transite con precaución mientras lo está aseando.
- ◆ No limpie este piso con esponjas ni limpiadores abrasivos y menos con algún tipo de virutilla.
- ◆ Para evitar que se raye o marque con sus muebles, utilice protectores o almohadillas (felpas) protectoras debajo de las patas de sillas y muebles. Por otro lado se debe evitar las concentraciones de peso en áreas reducidas del piso, las que generan hundimientos irreparables.
- ◆ Siempre tenga un limpiapés en la entrada de su departamento, pues la arenilla acarreada en el calzado es un gran enemigo para este tipo de pisos, debido al efecto abrasivo que ejerce sobre él.
- ◆ Algunas ruedas de muebles o sillas, principalmente las metálicas pueden dañar irremediablemente su piso. Si ve que esto es así evite inmediatamente el uso de este tipo de elementos.
- ◆ Si tiene maceteros con plantas de interior ubicados sobre el piso laminado, debe extremar las precauciones para impedir el contacto del agua de riego con el piso. Utilice algún plato de apoyo para sus maceteros y no los riegue en exceso.
- ◆ La exposición directa a la luz solar puede alterar el color de la madera. Por esto es aconsejable usar persianas o cortinas, y en el caso de tener alfombras sobre el piso, cambiarlas periódicamente de lugar.
- ◆ La temperatura ambiental propicia para esta madera es de 20 a 22 °C, bajo una humedad relativa del aire de un 50 a 60%. Los cambios climáticos intensos y repentinos pueden modificar ligeramente la forma de las juntas.

### 3.5. Cerámicas

Los recubrimientos cerámicos se ubican en pisos y muros de cocina y baños y en los pisos de la terraza y loggia. Este pavimento otorga gran estética y es de fácil limpieza, perdurando inalterable en el tiempo por varios años, siempre y cuando usted siga algunas sugerencias que a continuación le entregamos:

- ◆ Para efectuar la limpieza de las cerámicas en muros y pisos pase un paño humedecido con algún producto de limpieza indicado que contenga algún desinfectante, con el objeto de eliminar gérmenes y bacterias. Luego pase otro paño solamente humedecido con agua para enjuagar los restos del limpiador.
- ◆ Nunca debe arrojar excesos de agua (“baldear”) en los recintos provistos de cerámicas, ni siquiera en las terrazas, pues se podrían generar problemas de humedad.
- ◆ No raspe el fragüe existente entre las palmetas, esto podría ocasionar que se transmita humedad hacia otro recinto o departamento.
- ◆ Tenga cuidado de no golpear ni dejar caer objetos pesados o punzantes sobre las cerámicas, ya que se pueden “saltar” y/o trizar.

## 4. PUERTAS, MARCOS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas, junto con sus respectivos marcos son elementos que están sometidos a un gran uso diario por los ocupantes de una vivienda. Es por ello que se deben tener en cuenta ciertas consideraciones para mantenerlos en buen estado y así prolongar su vida útil, pues como se mencionó anteriormente, debido al elevado uso que se les da, son muy vulnerables de sufrir daños por mal uso.

### 4.1. Marcos y puertas

Las puertas y marcos de madera son elementos que responden rápidamente frente a cambios ambientales tales como temperatura y humedad, y que sumado al uso cotidiano más el deterioro propio por tratarse de elementos mecánicos, es que se hace necesario tener en cuenta ciertas recomendaciones para un correcto uso y mantención. A continuación le entregamos algunas de ellas:

- ◆ Ante la presencia de una considerable cantidad de humedad al interior de su vivienda, la cual en la mayoría de los casos es producida por condensación, es probable que la madera se “hinche” y las puertas se aprieten o rocen con los marcos o piso. En esta situación no es conveniente recorrer ni rebajar la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca, ésta volverá a su volumen normal. Generalmente este problema puede acentuarse en época de invierno y afecta principalmente las puertas de baños y cocinas, debido a la mayor presencia de humedad en estos recintos.
- ◆ Sólo si la puerta topa en el marco o piso y por ende no se puede cerrar, es necesario recorrerla con un cepillo dejando una huelga mínima necesaria para que se pueda operar eficazmente.

- ◆ Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, se debe analizar bien la situación, ya que pueden estar presentes diversos factores y no necesariamente se tiene que descolgar la puerta para rebajarla.
- ◆ Evite golpear las puertas al cerrarlas ni abrirlas bruscamente.
- ◆ Tenga precaución al dejar sus ventanas y puertas abiertas a la vez, debido a que con frecuencia el deterioro de los marcos es producto de los portazos provocados por corrientes de aire que pueden generarse al interior del departamento. Al golpear la puerta en el marco fuertemente se van soltando los anclajes que fijan éste con el muro o tabique.
- ◆ Lubrique periódicamente las bisagras y cerraduras de sus puertas.
- ◆ Si tiene algún desperfecto en las puertas, marcos o ventanas recurra a alguien especializado en la materia.

#### **4.1.1. Quincallería**

Corresponden a esta denominación aquellos elementos metálicos tales como cerraduras, manillas, bisagras, etc. con los cuales también se debe tener algunas consideraciones especiales como las que se detallan en seguida:

- ◆ Es común que para mantener las puertas abiertas cuando hay presencia de corrientes de aire se coloquen cuñas entre éstas y el piso. Esto puede producir problemas en las bisagras y en el encuadre de la puerta, por lo que le recomendamos que sea cuidadoso al utilizarlas.
- ◆ Las cerraduras y bisagras deben ser lubricadas por lo menos cada seis meses con algún lubricante multiuso indicado para este fin.
- ◆ Nunca debe forzar las cerraduras, porque con ello sólo logrará dañar el mecanismo. Si alguna vez llega a trancarse alguna cerradura o su accionar no es suave, lo más

probable es que tenga alguna suciedad en el mecanismo interno. En este caso la cerradura debe ser desarmada y limpiada por un especialista.

- ◆ La limpieza de todos los elementos de quincallería, se debe realizar con un paño húmedo solamente y luego secar con un paño suave. Utilizar limpiadores abrasivos hará que el barniz protector que traen de fábrica se deteriore, haciendo que se vean opacos y vulnerables a la corrosión.

## 4.2. Ventanas

Es importante que las ventanas sean tratadas con cuidado, sin forzarlas ni golpearlas, ya que si bien el aluminio es un material liviano y resistente, a la vez también es frágil. Por esto es fundamental que opere sus ventanas en forma suave y revisar periódicamente el funcionamiento de los pestillos o cierres, debido a que son los elementos que más sufren con el uso.

Si las ventanas son utilizadas con falta de cuidado, golpeándolas con los marcos al abrirlas y/o cerrarlas, es muy probable que las fijaciones de éstos a los muros se vayan soltando con el tiempo, generando incomodidades en la apertura o cierre de las mismas.

Normalmente, la falla más común en las ventanas se genera en el sistema de cierre producto de una mala operación. Para evitar este problema se debe tener especial cuidado al cerrar los ventanales, fijándose que la manilla esté en la posición correcta (horizontal para cerrar y luego dejar en forma vertical para aplicar seguro). Si usted cierra el ventanal con la manilla en forma vertical provocará que el seguro golpee con el gancho donde se encaja, dañando tanto el seguro como el gancho, doblándolos y/o desregulándolos. Además, siempre fíjese muy bien en la posición de la manilla al tratar de abrir el ventanal, ya que si tira de ésta estando cerrada, podría causar que se suelte el marco que está fijo al muro.

Recuerde que, tal como se mencionó anteriormente en este manual, los rieles inferiores de las ventanas poseen unas perforaciones que están diseñadas para evacuar las aguas lluvia que reciben los vidrios y/o el agua producida por la condensación interior en la vivienda y que escurre por los vidrios. Estos orificios deben mantenerse limpios para evitar el rebalse de agua hacia el interior del departamento, lo cual probablemente podría producir deterioro en alfombras, pisos flotantes, papeles murales y cubiertas de bow-window.

Tenga presente que el encuentro del marco de la ventana con el muro se sella con silicona por el exterior con el objeto de evitar la entrada de humedad. Estos sellos jamás deben sacarse y con cierta frecuencia deben mantenerse, ya que el sol reseca la silicona y ésta puede desprenderse dejando pasar agua y/o humedad. Revise los sellos antes de cada inicio de temporada de lluvias.

No permita que caigan en los rieles inferiores objetos y/o suciedades, debido a que la ventana no deslizará bien y corre el riesgo de dañar los carros que posee ésta. Mantenga siempre el riel limpio y despejado.

Para la limpieza general de las ventanas de aluminio recomendamos utilizar un paño húmedo y luego secarlas con otro de textura suave. Los vidrios pueden limpiarse con un producto específico para ello, no obstante, tenga cuidado de que éste no vaya a dañar o “quemar” los burletes de goma que fijan los cristales con el marco. A la vez, se deben lubricar las ventanas de aluminio aplicando algún producto a base de silicona en sus rieles o brazos en el caso de las ventanas proyectantes.

## 5. ARTEFACTOS Y ACCESORIOS

### 5.1. Grifería

La grifería de cualquier vivienda es usada a diario y reiteradas veces por los habitantes de ésta, por lo tanto como está sometida constantemente a este elevado ritmo de trabajo, se hace imperante asegurar su duración con una adecuada mantención y algunos cuidados específicos. Recuerde siempre que los trabajos de mantención deben ser realizados por técnicos idóneos.

La grifería que posee su inmueble es de buena calidad y por ser del tipo monomando generalmente resisten varios años de uso normal antes de presentar alguna filtración o anomalía. Lo más usual es efectuar el recambio del cartucho cerámico que se ubica en el interior del cuerpo del monomando, apenas exista alguna gotera.

Otro consejo importante a seguir para mantener un caudal de agua apropiado en cada grifería es limpiar el aireador que poseen a la salida del chorro de agua, el cual tiene como finalidad filtrar la arenisca y otras impurezas que trae el agua. Para realizar esta acción basta con soltar este dispositivo con una llave ajustable y remover todas las suciedades que quedan atrapadas en la serie de rejillas. Si la suciedad está muy impregnada se pueden dejar remojando en vinagre durante un par de horas.

Las llaves de paso de su departamento deben ser revisadas cada cierto tiempo, cambiando oportuna y adecuadamente las gomas o suelas cuando no corten completamente el flujo de agua o haya que apretarlas demasiado para lograr este objetivo. A la vez, se deben ajustar las prensas estopa cuando haya alguna filtración en el sector del cuerpo de la llave.

Siempre al abrir o cerrar una llave de paso o accionar un monomando hágalo con suavidad, ya que son mecanismos con algún grado de fragilidad. Es común que la



gente apriete las llaves de paso en exceso al cerrarlas ocasionando la rotura de la goma o suela contra el asiento del cuerpo de las llaves.

Cuide de no provocar esfuerzos inadecuados en las llaves de paso como por ejemplo apoyándose en ellas, ya que puede ocasionar una filtración en la unión de éstas con la cañería. Lo mismo es válido para los monomandos donde podría resultar dañada la palanca de accionamiento o el mecanismo de los mismos junto con ocasionar una posible fuga de agua.

La limpieza de los monomandos debe hacerse con un producto tipo crema no abrasivo aplicado con un paño suave y posteriormente se deben enjuagar. Con esto logrará un brillo en ellos y cuidará a la vez el acabado superficial.

## **5.2. Sanitarios y lavaplatos**

Lo primero en esta materia es enseñarle a los integrantes de la vivienda que en el WC jamás se debe botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües, incluyendo dentro de éstos el papel higiénico.

Su departamento está equipado con artefactos sanitarios de reconocida calidad, los cuales tienen muy buenos acabados. En el caso de los WC se utilizan modelos que poseen un buen ahorro de agua, pues cada descarga arroja aproximadamente unos ocho litros de agua, convirtiéndolo en un artefacto bastante eficiente.

Por otra parte, se debe tener los cuidados necesarios con estos elementos, que si bien son resistentes, no están diseñados para recibir golpes o un trato inadecuado. Recuerde siempre que los lavamanos y WC se pueden quebrar fácilmente, lo cual podría provocar una filtración o incluso una inundación en su baño y el resto del departamento.

Recuerde revisar periódicamente las conexiones de los flexibles en cada uno de los artefactos junto con los desagües y sifones. En éstos últimos se van acumulando

residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe, por lo tanto límpielo periódicamente.

Para su limpieza utilice productos suaves en crema y ojalá con algún tipo de desinfectante, con el objeto de asegurar la higiene permanente y el aspecto de sus artefactos. La cubierta vanitorio de mármol travertino se puede limpiar también con un producto cremoso no abrasivo y tenga cuidado de no mancharlo con ácidos, acetona, etc. o dejar cigarrillos encendidos en el borde de la cubierta para evitar manchas de quemaduras.

Por otro lado, su departamento cuenta con un lavaplatos de acero inoxidable también de reconocida calidad. Éste fue montado con un sello de silicona en todo su perímetro de apoyo, el cual con el pasar del tiempo conviene reforzarlo en todos los bordes para evitar la posibilidad de alguna filtración hacia la cubierta del mueble base. Para su limpieza se recomienda usar productos no abrasivos, así se evita rayar la superficie y se mantiene siempre brillante. Utilice esponjas o paños suaves para hacer la limpieza, nunca use virutillas o elementos metálicos que puedan dañar la superficie. Nunca arroje o permita que le caiga algún tipo de ácido a su lavaplatos, pues se manchará irremediablemente.

Finalmente, las tinas también son elementos que requieren de un cierto cuidado, ya que el recubrimiento que poseen es susceptible de que se “salte”, producto de golpes ocasionados por la caída de objetos pesados o punzantes sobre éstas. Del mismo modo que en los otros artefactos, es recomendable preocuparse que por el desagüe de las tinas no ingresen objetos que puedan obstaculizar o tapar el paso del agua. Tal como en los demás artefactos, no utilice ningún limpiador de tipo abrasivo.

### **5.3. Eléctricos**

El departamento se suministra con artefactos eléctricos de buena calidad, debidamente fijados a sus respectivas cajas eléctricas. Sea cuidadoso con la

manipulación de éstos, evitando forzar interruptores y enchufes, ya sean éstos últimos de fuerza, telefonía o TV por cable. Además, es de suma importancia no conectar artefactos con una potencia superior a la tolerada por los enchufes (normalmente 10A), ya que éstos se podrían dañar o incluso generar algún tipo de incendio.

#### **5.4. Cocina-horno (no incluidos), calefactor (no incluido), lavadora (no incluida) y campana**

Su departamento esta provisto de la campana solamente desde el momento de su adquisición. Lea cuidadosamente todos los manuales de operación y mantención de cada uno de de los artefactos, los cuales le instruirán sobre el correcto uso de cada uno de ellos. Instruya a todos los integrantes del departamento sobre la correcta operación y cuidados de estos artefactos. En particular, cuando cocine utilice siempre la campana extractora de olores y mantenga la puerta de la cocina cerrada. De este modo evitará que los olores se propaguen al interior de su departamento e incluso a otros departamentos del edificio.

Como se mencionó anteriormente, su departamento cuenta con los arranques a la vista de la red de gas para la instalación de una cocina/horno y de un calefactor mural en el estar en los departamentos que corresponde. Ambos artefactos los debe instalar un técnico competente.

El inmueble se entrega con los arranques de agua, el desagüe y las respectivas llaves de paso para la futura instalación de una lavadora en la loggia. Asegúrese de contratar un técnico calificado para realizar la instalación de su artefacto. Asimismo, nunca deje las llaves de agua abiertas cuando la lavadora no la vaya a utilizar, ya que se podría ocasionar alguna falla inoportuna en las mangueras con la consiguiente pérdida de agua. A menudo verifique las conexiones de su lavadora tal como es el caso de todo elemento que opere con agua.

## 5.5. Accesorios de baño

Cada sala de baño tiene incorporados diversos accesorios para dar una cabal funcionalidad a este recinto, los cuales se encuentran correctamente fijados en los muros y tabiques. Entre éstos podemos mencionar: Jabonera, toallero, porta-papel higiénico, perchas, barra para cortina de ducha, barra de seguridad para acceder o salir de la tina, espejo y ducha tipo teléfono. Algunos consejos útiles a seguir con estos elementos son los siguientes:

- ◆ Para la limpieza de espejos utilice un producto adecuado para este fin, preocupándose de que no vaya a dañar los sellos que tiene el espejo en sus cuatro costados.
- ◆ Al utilizar su ducha tipo teléfono tenga precaución de manipularla con cuidado, especialmente al colocarla o retirarla de su base de apoyo. Revise a menudo que se encuentre debidamente fija la unión de ésta con el flexible, y a su vez, éste último con el monomando.
- ◆ Al usar su cortina de baño, deslícela suavemente y por ningún motivo debe permitir, especialmente en el caso de niños, que se la trate a tirones o jugar con ella, porque se podrían dañar o soltar las fijaciones de la barra además de provocar algún accidente.
- ◆ Los accesorios de loza tales como perchas, toallero, jabonera y porta-papel higiénico se deben limpiar con un producto tipo crema y no abrasivo, tal cual como es el caso de los artefactos sanitarios. Por ningún motivo debe usar este tipo de elementos para apoyarse o colgar cosas pesadas, pues los puede dañar o soltar. Sólo use la barra de seguridad de acero inoxidable como apoyo para ingresar o salir de la tina de baño.

## 6. MUEBLES DE CLOSET, COCINA Y BAÑO

Los muebles de closet, cocina y baño son casi en su totalidad de tableros aglomerados recubiertos en melamina, debido a que este es un material fácil de mantener. Límpielos con un paño levemente húmedo y luego utilice un producto no abrasivo apropiado para muebles de este tipo. Así logrará dar una protección adicional a la superficie de sus muebles.

En el caso de los rieles de cajones y bisagras de tipo retén, le aconsejamos mantenerlos lubricados permanentemente para lograr la máxima suavidad y protección en estos mecanismos. Para las bisagras utilice un lubricante multiuso y en los rieles una pequeña cantidad de lubricante a base de silicona o vaselina sólida.

Periódicamente revise los tornillos de cajones y bisagras, ajustándolos cuando sea necesario.

Sea suave al abrir o cerrar las puertas de abatir, las de corredera o los cajones según sea el caso en todos sus muebles, evitando cualquier tipo de golpe. Con esto puede descuadrarlas o incluso dañar irreparablemente la madera.

### 6.1. Cubiertas

Algunas consideraciones a tener con estos elementos son las siguientes:

- ◆ Límpielas con un paño húmedo y suave, utilizando un producto no abrasivo de limpieza doméstica o indicado para este tipo de muebles.
- ◆ No deje agua acumulada en las cubiertas, debido a que se producen manchas difíciles de remover e incluso se podría filtrar parte del líquido afectando las maderas de sus muebles, generando en el peor de los casos pudrición de las mismas.

- ◆ Preocúpese de mantener los sellos de silicona en perfecto estado, pues la rotura de ellos produciría daños irreparables en la madera de la cual se componen los muebles.
- ◆ Las cubiertas no están diseñadas para resistir más peso del normal sobre ellas, por lo tanto recomendamos no utilizarlas como asiento o apoyo al realizar algún tipo de trabajo.

## 7. SEGURIDAD CONTRA ROBOS

### 7.1. Prevención de robos

El edificio cuenta con un circuito cerrado de televisión que permite al conserje controlar los distintos accesos y áreas perimetrales del mismo. También está equipado con un sistema de alarma antirrobo para cada uno de los departamentos ubicados en los pisos 1 y 2.

Recuerde siempre que la seguridad de Ud., su familia y la comunidad en general dependerá del cuidado que cada uno coloque en respetar las reglas internas del edificio, y de la contribución individual a la seguridad general. Algunas normas a respetar para cooperar en este sentido son:

- ◆ No entregue llaves de rejas o controles remotos de portones a cualquier persona.
- ◆ Avise a la Administración acerca de cualquier acontecimiento extraño que observe.
- ◆ Dé aviso a la Administración acerca de la visita de maestros o personal doméstico a su departamento.
- ◆ Asegúrese de que la puerta de acceso y el portón automático queden cerradas después de su entrada o salida del edificio.
- ◆ Recuerde que usted es quien debe autorizar al portero para el ingreso de sus visitas al edificio. Cuando lo haga recuerde identificarse por el citófono con el portero, y señalarle si su visita debe subir a su departamento o esperar en el primer piso.
- ◆ En general se recomienda no dejar subir repartidores a los edificios, debiendo bajar el propietario a recibirlo en el primer piso.

## 7.2. Cerradura adicional en puerta principal

Su departamento tiene instalada una cerradura adicional en la puerta principal, cuyas llaves nunca han sido usadas, pues no son necesarias para su instalación debido a que se puede probar el mecanismo desde el interior del inmueble. Al momento de realizar la entrega de su departamento, el encargado de la constructora le hará entrega de las tres copias de llaves correspondientes a este cerrojo de seguridad, siendo él quien responsablemente ha guardado en forma segura todas las llaves. De este modo se evita cualquier tipo de dudas o vicios con respecto a la seguridad de su departamento.

Cabe hacer la recomendación de que usted, al momento de dejar su departamento solo, debe preocuparse de dejar todos los ventanales y puertas bien cerrados.

## 7.3. Sistema de alarma (sólo en deptos. de pisos 1 y 2)

El primer y segundo pisos del edificio cuentan con un sistema de alarma sonora, el cual se activa desde el interior del departamento. En caso de activarse la alarma, una sirena ubicada inmediatamente contigua a la puerta de acceso de su departamento generará un fuerte sonido que llamará la atención de sus vecinos.

Al momento de la entrega de su departamento recibirá un manual con las instrucciones detalladas de uso del sistema en cuestión.

Este sistema se compone de los siguientes elementos:

- ◆ *Panel digital:* ubicado cerca del acceso principal, en el cual se deberá introducir una clave para activar y desactivar la alarma.



- ◆ *Sensores magnéticos*: ubicados en todos los ventanales y puertas que dan hacia el exterior del departamento, los cuales al ser abiertos, accionan la alarma si no se ha introducido la clave en el panel para desactivarla.
- ◆ *Sensor de movimiento*: ubicado en el estar-comedor, el cual acciona la alarma si detecta movimiento, siempre y cuando ésta se encuentre activada.
- ◆ *Botón de pánico*: ubicado en el dormitorio principal o único dormitorio del departamento, según corresponda. Presionando este botón se acciona la alarma, indistintamente si se encuentre o no activada.

Cabe destacar que el sistema de alarma tiene una función para desactivar el sensor de movimiento y dejar sólo operativos los sensores magnéticos. Esto es útil cuando los habitantes se encuentran al interior del departamento y si transitan por el estar no se active la alarma al ser detectados por el sensor de movimiento. En otras palabras, este es un modo de protección perimetral solamente.

## 8. RIESGO Y PREVENCIÓN DE ACCIDENTES

En toda vivienda u hogar existe el riesgo de que se produzcan accidentes y esto no es una excepción para el caso de un edificio. Sin embargo, algunas medidas o recomendaciones básicas pueden ayudarlo a prevenir los accidentes domésticos más comunes, y así poder vivir en un ambiente más seguro. A continuación le recordamos algunas de ellas:

- ◆ Siempre es recomendable utilizar la barra de seguridad de la tina, complementándola además, con un piso de goma antideslizante.
- ◆ También es importante el uso de protectores de enchufes eléctricos, especialmente cuando hay niños en el departamento. Si bien su departamento cuenta con un protector diferencial, nunca está de más extremar las medidas preventivas, especialmente en el caso de la electricidad.
- ◆ Si dentro del grupo integrante del departamento habitan niños pequeños es recomendable instalar mallas de protección en las terrazas para prevenir que pudieran caer al vacío o evitar que lancen juguetes o cualquier otro objeto, poniendo en riesgo la vida de cualquier persona que se sitúe en un nivel inferior.
- ◆ Las barandas ubicadas en las terrazas tienen por finalidad aumentar la seguridad de las mismas al desplazarse por ellas. No se debe asomar el cuerpo fuera del plomo del edificio ni menos usar las barandas para sentarse. Por sobre todo hay que evitar cualquier tipo de acción riesgosa.
- ◆ Tenga siempre cuidado con los artefactos eléctricos y de gas, preocupándose siempre de su mantención oportuna y que ésta sea realizada por personas idóneas.
- ◆ Siempre es útil mantener un juego de todas las llaves de su departamento en un lugar conocido y seguro, como por ejemplo en la casa de algún familiar de confianza que resida cerca de su edificio.

Por otra parte, siempre está presente el riesgo de que se pueda generar un incendio accidentalmente, ya sea en el interior de su departamento o en áreas de uso común. Para esto, el edificio cuenta con varios elementos contra incendio como los que se detallan en seguida:

- ◆ *Detectores de humo y sensores térmicos:* ubicados en los pasillos de todos los pisos (detectores de humo) más el subterráneo en su totalidad (sensores térmicos), los cuales al activarse accionarán una bocina para alertar a los habitantes. A la vez, llegará una señal a conserjería indicando que hay un principio de incendio, con lo cual el conserje junto con los copropietarios deberán comenzar algún plan de acción y control pertinente en este tipo de situaciones, pudiendo inclusive tener que evacuar parte o la totalidad del edificio, según sea el caso. Este accionar debe estar debidamente ensayado tanto por el personal del edificio como por la totalidad de moradores de éste.
- ◆ *Palancas de emergencia contra incendios:* las que deben accionarse sólo cuando se genera un principio de fuego que no es percibido por los sensores de humo o sensores térmicos, pero sí por algún habitante del edificio, como por ejemplo al interior de un departamento. Al activar una de estas palancas, sucederá lo mismo que si un detector hubiera identificado humo o calor. Es decir, se accionará la sirena y se enviará la señal a conserjería, debiendo comenzar inmediatamente las acciones correspondientes. Se ubican en los pasillos frente a ascensores normalmente.
- ◆ Una red de tuberías denominada *red seca:* exclusiva para el uso de bomberos, en donde éstos pueden conectar sus carros bomba, dotándola de agua y presión suficientes para abarcar todo el edificio con sus mangueras, incluido el subterráneo. En cada piso existe una boca de salida para conectarse a esta red (en el subterráneo hay dos) las cuales están ubicadas en la zona de caja escala salida poniente debidamente identificado en la puerta de éste.

- ◆ Una canalización eléctrica llamada *red inerte*: también de uso exclusivo para bomberos, la que es alimentada por el generador del carro bomba y permite a éstos conectar una serie de equipos necesarios en el caso de un siniestro de este tipo. Los conectores a esta red se ubican en los pasillos de cada piso y en el subterráneo, los cuales están debidamente señalados.
- ◆ Una red de cañerías llamada *red húmeda*: la cual incorpora un carrete con manguera en todos los pisos y dos en el caso del subterráneo, teniendo conexión permanente a la red de agua potable del edificio. La función de esta red es permitir a los moradores actuar ante un principio de incendio dotándolos de agua y presión adecuados para controlar un fuego de pequeñas dimensiones. Para su correcta operación deben tomarse ciertas precauciones, considerando lo siguiente:
  1. Ubicar el carrete en posición adecuada para desenrollar la manguera.
  2. Abrir la llave de paso que se encuentra bajo el carrete.
  3. Tirar la manguera con fuerza, pero en forma ordenada y dirigirse hacia el lugar donde está el fuego.
  4. Abra la válvula del pitón, escoja el tipo de chorro de agua que más le acomoda y diríjalo hacia la base del fuego.
  5. Lo más importante es conservar la calma y actuar con serenidad.
- ◆ Una "*zona vertical de seguridad*" (cajas de escala): que se extiende desde el nivel superior hasta el primer piso y desde este último hasta el subterráneo, la cual permite a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humo, gases, etc. Esta zona ha sido diseñada para permitir la evacuación masiva y rápida del inmueble, según un procedimiento previamente entrenado. Además, está dotada de iluminación de emergencia, puertas de acceso con cierre automático y resistentes al fuego.  
*Extintores*: en todos los pisos y subterráneo para apagar distintos tipos de fuego localizado, en forma muy rápida y efectiva. Éstos se ubican en todos los pasillos

(interior Shaft basura) y cercanos a las vías de circulación vehicular en el caso del subterráneo. A la vez, existen extintores en la sala de máquinas de ascensores, sala de bombas, sala de caldera, sala de basura, grupo electrógeno, etc.

Se recomienda instruir a todo el grupo familiar respecto a la ubicación y el manejo de estos elementos de seguridad, el adecuado uso de extintores y otros métodos para combatir incendios y, especialmente, en los procedimientos de evacuación. También recomendamos revisar periódicamente la carga de los extintores de incendio, ya que éstos deben recargarse cada doce meses como máximo. Del mismo modo, recuerde que nunca debe usar ascensores en caso de incendio o terremoto.

## 9. ANEXOS

### 9.1. Servicio de Post-venta

*Constructora Daniel Salinas y Cía. Ltda. e Inmobiliarias Delabase S. A.* le ofrecen, en todos sus departamentos, la garantía establecida en la Ley de Urbanismo y Construcción, en relación a desperfectos por falla de materiales o defectos constructivos de su departamento. Esta garantía es de 3 años para todos aquellos elementos de terminación, tales como revestimientos, papeles murales, alfombras, sellos, quincallería, grifería, muebles, etc. De 5 años para todas las instalaciones (agua, gas, electricidad, etc.) y elementos constructivos como los cerramientos y ventanas de aluminio. Por último, su departamento cuenta con una garantía por 10 años respecto a la estructura soportante.

35 años de experiencia nos avalan como una empresa de gran respaldo y seriedad en el competitivo mercado de la construcción de viviendas.

Si desea comunicarse con nuestro departamento de post-venta para cualquier reclamo respecto a fallas de ejecución en su departamento, el procedimiento es el siguiente:

- ◆ Los reclamos deben ser vía escrito, ya sea por medio de fax, carta o e-mail. En nuestras páginas Web ([www.constructorasalinas.cl](http://www.constructorasalinas.cl) o [www.delabase.cl](http://www.delabase.cl)) encontrará un formulario para llenar y enviar a través de correo electrónico. A su vez, en caso de enviar una carta o fax, nuestros datos son los siguientes: Román Díaz 390 2º Piso, comuna de Providencia y número de fax (56-2) 415 03 27.
- ◆ Los reclamos ingresan a nuestra base de datos y a la brevedad posible, nos contactaremos con Ud. para atender sus consultas o reclamos.
- ◆ Luego de comunicarnos con Ud., un técnico realizará una visita a su vivienda e identificará y evaluará el problema presentado generando un informe.

Posteriormente, luego de acordarse una fecha, comenzarán las reparaciones, las cuales son efectuadas en días hábiles y horario de oficina (no contamos con un servicio las 24 hrs. del día).

- ◆ En caso de que el reclamo no esté sujeto a las condiciones de garantía de su departamento, ya sea por mal uso o inadecuada mantención, la empresa estará facultada para cobrar por la visita del técnico.
- ◆ Recuerde que la garantía se perderá por concepto de mal uso de su vivienda o por insuficiente mantención de la misma. Del mismo modo, si realiza modificaciones en el inmueble también incurrirá en la pérdida de la garantía, ya sea total o parcialmente.

Si usted observa algún defecto en las áreas comunes de su edificio, diríjase directamente a la administración de la comunidad; ésta se comunicará con nuestra empresa de proceder un reclamo por garantía, esto con el objeto de tener sólo un interlocutor válido para la resolución de este tipo de problemas.

Si tiene alguna duda respecto al proceso de venta o escrituración de su propiedad, o quiere consultar respecto a temas que no tengan relación directa con el proceso de construcción, diríjase directamente a las oficinas de la Inmobiliaria, las que se ubican en Román Díaz 300 of. 101, comuna de Providencia, Santiago, fono (56-2) 235 30 00.

## 8.2. Contratistas participantes en el edificio y otros datos útiles

- ◆ Permiso Municipal N° 14/2011 Ilustre Municipalidad de San Miguel
- ◆ Recepción Municipal: N° Ilustre Municipalidad de San Miguel
- ◆ Oficina de arquitectura:  
Responsable: *Hernando Arriagada y Arq̄tos. Asociados*  
Fono: Hernando Arriagada N.  
02 - 415 03 12
- ◆ Oficina de cálculo estructural:  
Responsable: *S y S Ingenieros Consultores*  
Fono: Ricardo Ramírez  
02 - 231 84 06
- ◆ Contratista instalaciones eléctricas:  
Responsable: *Larsen Eléctrica E.I.R.L.*  
Fono: Mauricio Larsen  
02 – 785 96 65 / 02 – 785 69 96
- ◆ Contratista instalaciones sanitarias  
Responsable: *Constructora Antuco Ltda.*  
Fono: Littré Opazo  
02 - 204 74 95
- ◆ Contratista central agua caliente:  
Responsable: *Budnick & Laissle*  
Fono: German Laissle  
02 - 784 16 60
- ◆ Empresa certificadora Sello Verde gas:  
Responsable: *Teknogas Ltda.*  
Fono: Carlos Lobos  
02 – 285 37 64
- ◆ Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC)  
Dirección: Av. Libertador Bernardo O' Higgins N° 1465  
Fono: 600 6000 732
- ◆ Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS)  
Dirección: Moneda 673 Piso 9  
Fono: 02 - 3824000



### 8.3. Programa de mantenencias periódicas al inmueble y edificio

<b>REVISIÓN Y LIMPIEZA DE:</b>	<b>RESPONSABLE</b>	<b>FRECUENCIA / MES ADECUADO</b>
Canales y bajadas de aguas lluvias	Administración	Una vez al año, antes de cada invierno (Marzo)
Drenajes y rieles de ventanas de aluminio departamento.	Propietario	Una vez al año, antes de cada invierno (Marzo)
Drenajes y rieles de ventanas de aluminio áreas comunes	Administración	Una vez al año, antes de cada invierno (Marzo)
Drenajes de jardineras y jardines (registros de PVC blanco)	Administración	Todos los meses
Sifones de lavamanos y lavaplatos	Propietario	Cada seis meses o según el uso
Techumbre y hojalatería	Administración	Una vez al año, antes de cada invierno (Marzo)
Gárgolas (terrazas/loggias)	Propietario	Una vez al año, antes de cada invierno (Marzo)
Aireadores de grifería	Propietario	Cada seis meses o ante la presencia de una disminución en el caudal de agua
Extractores de baño	Propietario	Cada seis meses o según el uso

<b>PINTAR:</b>	<b>RESPONSABLE</b>	<b>FRECUENCIA / MES ADECUADO</b>
Muros exteriores edificio (incorporar hidrorrepelente)	Administración	Cada 2 años, de preferencia en los meses de primavera o verano
Cielos / muros en baños y cocinas (zonas húmedas)	Propietario	Una vez al año, de preferencia en los meses de primavera o verano
Cielos interiores depto.	Propietario	Cada 3 años, de preferencia en los meses de primavera o verano
Cielos interiores áreas comunes	Administración	Cada 3 años, de preferencia en los meses de primavera o verano
Muros áreas comunes	Administración	Cada 3 años, de preferencia en los meses de primavera o verano
Cielos y muros en zonas húmedas de áreas comunes	Administración	Cada 1 a 2 años, de preferencia en los meses de primavera o verano
Ventanas de madera (cocina/loggia)	Propietario	Cada 2 años, de preferencia en los meses de primavera o verano
Piscina	Administración	Al inicio de cada temporada de uso
Barandas	Propietario	Cada 2 años o ante cualquier indicio de óxido

<b>REVISIÓN Y MANTENCIÓN DE:</b>	<b>RESPONSABLE</b>	<b>FRECUENCIA / MES ADECUADO</b>
Drenajes de aguas lluvias	Administración	Una vez al año, antes de cada invierno (Marzo)
Ascensores	Administración	Una vez al mes
Caldera central del edificio	Administración	Una vez al mes
Estufa a gas (opcional)	Propietario	Una vez al año, antes de cada invierno (Marzo) o según manual del artefacto.
Extintores (cargar)	Administración	Una vez al año, según fecha de vencimiento de la carga en cada extintor
Sistema eléctrico	Administración / Propietario	Cada tres años
Grupo electrógeno	Administración	Dos veces al año
Artefacto cocina/horno (opcional)	Propietario	Una vez al año o según manual del artefacto.
Sistema de riego automático	Administración	Una vez al mes (especialmente en meses de primavera y verano)
Piscina	Administración	Semanal (en temporada de uso). De ser necesario desaguarla, se debe verter el líquido en la cámara de alcantarillado ubicada en el sector de piscina (pastelones) utilizando una manguera apropiada para dicho fin.
Sistema de impulsión de agua potable	Administración	Una vez al mes

<b>CAMBIAR:</b>	<b>RESPONSABLE</b>	<b>FRECUENCIA / MES ADECUADO</b>
Sellos de silicona en ventanas de aluminio depto.	Propietario	Cada dos años o ante cualquier indicio de deterioro
Sellos de silicona en ventanas de aluminio áreas comunes	Administración	Cada dos años o ante cualquier indicio de deterioro
Sello de silicona entre bota-aguas tina y cerámicas	Propietario	Cada dos años o ante cualquier indicio de deterioro
Gomas o suelas de llaves de paso	Propietario	Una vez al año
Cartucho cerámico de monomandos	Propietario	Cada 5 años o cuando se presente alguna gotera en la grifería
Flapper de estanque WC	Propietario	Cada 3 años o cuando exista fuga de agua desde el estanque hacia la taza

Goma válvula de admisión estanque WC	Propietario	Cada 3 años o cuando la válvula no corte completamente el ingreso del agua hacia el estanque
Filtros de campana extractora	Propietario	Cada tres meses o según uso
Flexibles para agua potable	Propietario	Cada cinco años
Flexibles para gas	Propietario	Cada cinco años

<b>LUBRICAR:</b>	<b>RESPONSABLE</b>	<b>FRECUENCIA / MES ADECUADO</b>
Cerraduras y bisagras	Propietario	Cada seis meses
Ventanas de aluminio	Propietario	Cada 1 año
Correderas y rieles de muebles	Propietario	Cada 1 año