

Manual del propietario

Manual de uso, características y recomendaciones para los departamentos, local comercial, estacionamientos y bodegas del edificio "Eucaliptus"

EDIFICIO **EUCALIPTUS** PROVIDENCIA

Providencia



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	3
PRESENTACIÓN	4
Vida en comunidad	4
Obligaciones de los copropietarios	5
Administración de un edificio	6
Seguros	7
Tipos de garantías	8
¿Cómo y cuándo contactarse con postventa?.....	9
GENERALIDADES Y CUIDADOS DE SU VIVIENDA	10
Humedad	10
Daños frecuentes	11
Muros de hormigón armado y tabiques	11
Instalaciones sanitarias.....	13
Instalaciones eléctricas.....	17
Corrientes débiles	20
Pavimentos	20
Cielos	21
Puertas.....	23
Puertas y ventanas de pvc.....	24
Quincallerías	25
Muebles y artefactos incorporados	26
Terrazas	27
Áreas comunes.....	28
Estacionamientos	28
Bodegas	29
Sala de Basura	29
Ascensores.....	30
Jardines.....	30
Bicicleteros	30
PLAN DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO.....	31
Primera parte: “antecedentes generales”	31
Segunda parte: “equipamiento del edificio para emergencias”	32
Tercera parte: “plan general de evacuación”	36
Cuarta parte: “procedimientos de emergencia”	39
CALENDARIO DE MANTENCIONES	44

INTRODUCCIÓN

Estimado propietario del Edificio Eucaliptus:

Junto con saludarlo y felicitarlo por la elección de su nuevo departamento IS2, le damos la más cordial de las bienvenidas.

Como parte de nuestra política de preocupación permanente de cada detalle, le hacemos entrega de nuestro “MANUAL DE USO, CARACTERÍSTICAS Y RECOMENDACIONES PARA LOS DEPARTAMENTOS, ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS DEL EDIFICIO “Eucaliptus”. En esta completa guía encontrará consejos útiles para resolver problemas comunes para la óptima mantención de su inmueble, las medidas preventivas que deben considerarse para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil, información importante de las instalaciones, equipos y garantías, así como aspectos generales de la convivencia en comunidad.

La acción del tiempo y el uso deterioran departamentos y accesorios, sin excepción. Por eso, usted deberá realizar una correcta mantención y cuidado de su inmueble. Nuestro objetivo es convertir este manual en una ayuda imprescindible.

En caso de que usted decida hacer modificaciones o ampliaciones, debe hacerlo con un profesional calificado con el objeto de garantizar que las obras ejecutadas no produzcan daños en el departamento ni en el edificio.

Antes de realizar cualquier modificación, usted deberá consultar detenidamente los planos de instalaciones y estructuras, los que se encontrarán en la oficina de administración del edificio. Solo podrá ejecutar modificaciones menores, a fin de no involucrar en ninguna circunstancia elementos estructurales del edificio. Recuerde que, al vivir en comunidad, un problema que suceda en su vivienda puede afectar a uno o más copropietarios, y será de su responsabilidad responder por los daños ocasionados en el o los inmuebles afectados.

IS2 no asumirá ninguna responsabilidad por daños causados al inmueble por acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros no vinculados a la empresa constructora, perdiendo así todo derecho sobre las garantías que afectan las áreas o instalaciones modificadas.

El presente manual contiene los cuidados básicos y mantenciones periódicas que usted debe realizar para que pueda habitar tranquilamente en su vivienda. Esta información se estructura en función de las garantías de la construcción de acuerdo con la Ley General de Urbanismo y Construcción, que se establecen en relación con la **obra gruesa, instalaciones y terminaciones**.

Adicionalmente hemos agregado:

- Las obras exteriores y áreas comunes.
- Plan de evacuación.
- Calendario de mantenciones, que indica la periodicidad de las principales acciones que debe hacer en su vivienda para conservarla en buen estado.
- Resumen de garantías (obra gruesa, instalaciones y terminaciones), que indican de forma esquemática las garantías con las que cuenta su inmueble, tanto lo que está cubierto por ellas y lo que no.
- Resumen de garantías de artefactos, en donde se indica las garantías específicas con las que cuentan los artefactos incorporados en su vivienda, que no guardan relación con los procesos constructivos.

PRESENTACIÓN

Vida en comunidad

El marco legal en el cual está inmersa la vida en comunidad está conformado por la Ley N.º 19.537 de 1997 y sus modificaciones posteriores y el reglamento de la misma Ley. Sin embargo, estas normas son de carácter supletorio a las contenidas en el Reglamento de Copropiedad del edificio. Este Reglamento de Copropiedad es un documento reducido a escritura pública e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que obliga a todos quienes residan en el edificio. Asimismo, regula las relaciones entre los propietarios y residentes, además de las relaciones entre éstos y la administración.

De acuerdo con esto, los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y ocupantes a cualquier título de los diversos departamentos, locales, bodegas y estacionamientos que conforman el edificio, así como los espacios de uso y goce exclusivo, como los de uso y goce de los bienes y espacios que se reputan comunes, se regirá por las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad, Reglamento interno y, en forma supletoria, por la Ley referida anteriormente.

Anexos del Reglamento de Copropiedad

Anexo N°1 que establece el “**Cuadro general de porcentajes**”. Tabla de factores de distribución de propiedad según el avalúo fiscal establecido por el Servicio de Impuestos Internos.

Todo esto se encuentra contenido en escritura pública y otorgada ante un notario público. Estas disposiciones serán obligatorias para todos los propietarios y ocupantes a cualquier título, todo ello sin perjuicio de las modificaciones adicionales a los Reglamentos Internos que en el futuro pueda acordar la Asamblea de Copropietarios.

El Reglamento de Copropiedad es un compendio de normas aplicables que no pueden ser desconocidas por los residentes del edificio bajo ningún punto de vista. Especial importancia tendrá este reglamento desde el punto de vista de:

- Uso de espacios comunes, equipamiento y mobiliario de espacios comunes.
- Cierre de terrazas.
- Uso de cortinas de color.
- Instalación de antenas.
- Otros.

El Reglamento de Copropiedad tiene por finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del edificio o condominio, velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo y la seguridad. La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y con el personal, el respeto al silencio y a la privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los copropietarios y demás ocupantes, se consideran principios esenciales para lograr el mejor vivir que todos anhelamos, por lo tanto, es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir estas normas.

Obligaciones de los copropietarios

Copropietario

Aquella persona que sea la titular del derecho de dominio, sus herederos y/o representantes legales.

Relación entre propietarios

Respecto de las áreas comunes, cada propietario es comunero sobre éstas, es decir, le pertenece una cuota sobre dichas áreas. Dicha cuota será proporcional en virtud de la tabla señalada y protocolizada como anexo al Reglamento de Copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Esto transforma a cada propietario en copropietario de las áreas comunes y, en consecuencia, lo vincula en propiedad con sus vecinos para la mantención, organización y aprovechamiento de éstas. La manifestación de esta relación se lleva a cabo en lo cotidiano por intermedio de tres órganos de trabajo: la Asamblea de Copropietarios, El Comité de Administración y la Administración.

Asamblea

Es la reunión de todos los propietarios hábiles, entendiéndose por tales los que se encuentran al día en el pago de sus expensas comunes, de acuerdo con lo que señala la ley N°19.537 en su Artículo 2 N.º 6 y que permite la relación entre éstos.

Puede ser citada por el Comité de Administración, la Administración, un 15% de los propietarios con sus obligaciones al día o el juez de policía local en ciertos casos.

Asistentes a la asamblea de copropietarios

Asisten a la asamblea todos los propietarios debidamente acreditados, y todas aquellas personas que hagan uso y goce del inmueble y que cuenten con un poder simple del propietario.

Tendrán todas estas personas derecho a voto en la asamblea siempre y cuando se encuentren "hábiles". La habilidad para participar de una asamblea está determinada por el pago oportuno de las expensas comunes a la fecha de la asamblea.

Importancia de asistir y participar en la asamblea

En ella se debaten problemas y preocupaciones de los comuneros, que tienen que ver con la marcha del edificio, su mantención, seguridad en general y cualquier tema que haga alusión a una mejor calidad de vida para todos. La asamblea de copropietarios tiene por finalidad establecer políticas generales de administración. Debe celebrarse al menos una vez al año y procura la resolución de problemas de carácter global de la comunidad, dejando el diseño práctico de la solución al Comité de Administración y a la Administración. Además, es la instancia para elegir a quienes puedan representar de mejor manera los intereses de la comunidad: un comité de administración.

Comité de administración

El Comité de Administración es el ente representativo de la asamblea, constituido por un mínimo de 3 copropietarios que cumplen la función de centralizar los problemas, inquietudes, mandatos y el poder de fiscalización de la asamblea frente a la administración del edificio, o de personas, organismos y empresas externas. Corresponde al Comité de Administración moderar las acciones que la administración lleve a cabo bajo las políticas generales dictadas por la Asamblea.

Administración de un edificio

1. Administración

La administración es un órgano ejecutivo de la comunidad. A través de ésta se concretan en lo cotidiano las metas generales planteadas por la Asamblea y/o el Comité de Administración. Es relevante entender que la administración juega un rol ejecutivo, y como tal, busca el bien general por sobre los particulares. Su evaluación dependerá del Comité de Administración en función delegada y de la Asamblea de Copropietarios como ente superior.

2. Tareas de la administración

La administración debe velar por la protección del patrimonio de la comunidad, efectuar el cobro de los gastos comunes, controlar disciplinariamente a los trabajadores, facilitar la solución de problemas que afecten los intereses globales de la comunidad, relacionarse con los proveedores y llevar a cabo toda acción necesaria para el bienestar de la comunidad. Es además el responsable legal administrativo de la comunidad, debiendo velar por el pago de los impuestos, ya sean éstos de carácter tributario, legal, etc.; además de ser responsable del pago de las cotizaciones previsionales de los trabajadores a su cargo.

3. Fondo operacional

El fondo operacional o garantía de explotación corresponde al fondo con el que funciona u opera la administración. Los gastos comunes son pagados por cada propietario a mes vencido, es decir, al término de un período mensual en que estos ya han sido efectuados. En consecuencia, es necesario contar con un fondo que permita efectuar dichos gastos (al término del mes), pues sólo serán recuperados en el futuro mediante el pago de las expensas comunes.

Este fondo es totalmente distinto al fondo de reserva. Por lo general este monto se hace efectivo al momento de la entrega del inmueble y se calcula con relación a la superficie de cada departamento. El detalle del monto total se encuentra en el Reglamento de Copropiedad.

4. Fondo de reserva

El fondo de reserva es un monto que, de acuerdo con las disposiciones del reglamento de copropiedad, la comunidad debe cobrar a cada propietario sobre sus gastos comunes. El reglamento de copropiedad puede postergar el cobro de este ítem en función de las garantías y seguros del inmueble, por lo que su cobro puede iniciarse en una fecha futura.

Este fondo es de especial importancia pues permite un proceso de ahorro para la comunidad frente a eventuales gastos futuros. De hecho, la ley determina sus fines a gastos urgentes e imprevistos.

5. Fondo de Aprovisionamiento

El fondo de aprovisionamiento sirve para cubrir pagos eventuales indemnizaciones y otros gastos imprevistos del personal que trabaja para la comunidad, así como gastos que no pueden ser cubiertos por el fondo de reserva. La base de cálculo se establece en el Reglamento de Copropiedad del Edificio

Seguros

- 1** La ley obliga a contratar un seguro de incendio con adicional de sismo sobre los bienes y espacios comunes, en conformidad con la definición de éstos indicada en el Reglamento de Propiedad.
- 2** Es preciso recordar que en caso de ocurrir un accidente que ocasione daños corporales a terceros o a su propiedad, cada uno de los copropietarios deberá concurrir con su patrimonio en las indemnizaciones que la justicia determine.
- 3** Todas aquellas personas que adquieran su vivienda con un crédito hipotecario, el cual obliga a contratar un seguro, desconocen que dicho seguro no tiene como finalidad cubrir el riesgo del propietario, sino que su finalidad es asegurar el monto del crédito otorgado por el banco o la institución financiera correspondiente. En caso de pérdida total, la Aseguradora procederá a pagar al Banco el saldo insoluto del capital (cancelar la deuda) y el saldo si existiera lo pagará al propietario.

En los casos en que la vivienda o Local comercial haya sido adquirida al contado, no existen seguros comprometidos cuya finalidad sea la cobertura del inmueble mismo, por lo que el propietario debe contratar por su propia cuenta y riesgo la respectiva póliza de seguro.

- 4** En virtud de lo anterior se recomienda lo siguiente:
 - a)** Solicitar al banco una copia de la póliza contratada al inmueble, en el evento de que haya adquirido su propiedad a través de un crédito hipotecario. En caso de que el monto asegurado sea insuficiente, contratar una póliza complementaria.
 - b)** En caso de compras realizadas al contado, contratar un seguro que incluya todas las coberturas necesarias (incendio, sismo y otros). El administrador tiene la obligación de contratar los seguros a los que obliga la ley y demás establecidos en el respectivo reglamento de copropiedad, y verificar que cada copropietario haya contratado pólizas para cada vivienda, local, estacionamiento y bodega, según corresponda. En caso que los propietarios no entreguen dicha información de las pólizas, la administración queda en derecho de tomar un seguro el cual será cobrado en el gasto común de la Propiedad.
 - c)** La asamblea de copropietarios deberá velar por la contratación de dichos seguros y el pago oportuno de las pólizas correspondientes por parte del administrador, pudiendo sancionarlo cuando así corresponda.
 - d)** El monto de lo asegurado deberá ser el verdadero valor de los bienes (real, se debe descontar el valor del terreno) para que en caso de siniestro la aseguradora curse sin problemas el respectivo pago en caso de siniestro.
 - e)** Contratar tanto los seguros de los copropietarios, como los de los espacios y bienes comunes en la misma compañía de seguros, a fin de evitar diferencias de criterios entre aseguradores y liquidadores, al momento de ajustar la pérdida a pagar por el seguro.

Tipos de garantías

De acuerdo con la ley N° 20.016 de la ley general de urbanismo y construcción, se establecen 3 tipos de garantías, que tienen relación con los tipos de fallas que se pueden presentar en su vivienda y el máximo de tiempo que los cubre la garantía:

- 1. Estructura**, contempla los elementos estructurales soportantes del edificio como fundaciones, losas, muros, pilares y vigas. La duración de esta garantía es de **10 años**.
- 2. Instalaciones y elementos no estructurales como tabiques y cielos**, que corresponde a los daños que se puedan presentar en la red sanitaria, red eléctrica, en el sistema de calefacción o cualquier otro que tenga relación con las instalaciones presentes en su departamento. La duración de esta garantía es de **5 años**.
- 3. Terminaciones**, que comprende pinturas, alfombras, espejos mal instalados, muebles de cocina, y otros que presenten alguna falla que no sea por mal uso, sino que tenga relación con algún error que se haya cometido durante el proceso constructivo. La duración de esta garantía es de **3 años**.

CONSIDERACIONES

Queda estrictamente prohibido intervenir el edificio estructuralmente, tanto en muros como en losas de hormigón armado. En caso de haber sido intervenida la estructura del departamento por parte del propietario, la administración podrá sancionar legalmente al propietario según los alcances indicados en el reglamento de copropiedad, el reglamento interno del edificio y leyes vigentes.

Cabe destacar, que en el caso de que existan modificaciones realizadas por terceros, como es el caso de la intervención de los tabiques, incorporación de nuevos puntos eléctricos, cambios de artefactos incorporados en el departamento, entre otros, **no regirán** las garantías detalladas anteriormente.

Los plazos de prescripción de garantía comienzan a regir desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, salvo la garantía estructural que rige desde la fecha de la Recepción Municipal por parte de la Dirección de Obras respectiva.

En el caso de los artefactos y elementos relacionados a instalaciones que se encuentren fuera de los muros como flexibles, Termo eléctrico, campanas de extracción, encimeras, hornos, interruptores, enchufes y griferías entre otros, rige la garantía del artefacto.

Se incorpora en el presente manual un resumen de garantías generales y un resumen de garantías de artefactos.

El resumen de garantías incluido en este manual no cubre desperfectos y fallas cuyo origen sea producto del uso inadecuado del inmueble, mantenciones no realizadas o hechas a destiempo según lo que indica el presente manual. No reemplaza en ningún caso las pólizas de seguros generales y específicas sobre el inmueble y no cubre fallas producto de fuerzas de la naturaleza que escapen a los criterios de diseño presentes en las especificaciones técnicas y proyectos respectivos válidos por la normativa chilena vigente.

En los plazos establecidos en cada garantía, se entiende y asume el deterioro normal producto del uso y paso del tiempo. Por ejemplo, la decoloración de materiales expuestos a la luz es un fenómeno normal y no una falla en su calidad.

Toda alteración o intervención a las especificaciones técnicas y proyectos originales del inmueble no quedarán sujetas a garantía en los puntos respectivos a la intervención realizada o que sean afectados por esta.

¿Cómo y cuándo contactarse con postventa?

IS2 quiere tener clientes satisfechos con el inmueble adquirido. Por esto mantenemos un equipo de personas especializadas en la atención de los posibles desperfectos que se puedan producir en su departamento y que son propios de una vivienda nueva.

La inspección técnica del edificio y de su vivienda, fue realizada por **Cristian Cueto consultoría e inspección Técnica de Obras** con el objetivo de asegurar una construcción de calidad, ejecutada de acuerdo con lo establecido por profesionales de las distintas especialidades. La inspección técnica fiscaliza el proyecto asegurando la correcta ejecución de obras y siendo el organismo responsable de garantizar la calidad de ésta.

En el caso de producirse un imprevisto, le recomendamos revisar el capítulo correspondiente del presente manual. En la mayoría de los casos estos desperfectos son fáciles de arreglar y puede deberse a un problema que es parte de la mantención periódica que tiene que ser proporcionada por usted al inmueble.

En el caso que se identifiquen fallas en su vivienda que no se deban a falta de mantención, usted podrá ponerse en contacto con el “**Departamento de Postventa**” mediante un sistema habilitado especialmente para esta función generando un requerimiento.

Protocolo de ingreso postventas Eucaliptus

Para gestionar sistema de Postventa, se debe tener en claro que el personal de Constructora M3 no atiende en forma directa al administrador, conserje o propietario. Estos se deben comunicar con postventa de la inmobiliaria, ya que éste es el encargado de entregar la información a la constructora.

Para esto, estará disponible en la página del edificio en el link <https://www.edificioeucaliptus.cl/> donde podrá solicitar la postventa o en la Aplicación móvil, el cual lo puede descargar en su celular escaneando el código QR :

Con el podrá saber el estatus de su solicitud, seguimiento y coordinar visitas

- a. Indicar nombre del residente [Descargar aplicación \(Descargar aplicación escaneando código QR\)](#)
- b. [Crear cuenta](#)
- c. [Ingresar a la aplicación y solicitar/recuperar contraseña](#)
- d. [Cambiar o recuperar contraseña](#)
- e. [Crear solicitud o requerimiento](#)
- f. [Confirmar visita de inspección](#)
- g. [Confirmar ejecución de trabajos](#)
- h. [Confirmar finalización de trabajos \(Acta de conformidad\)](#)
- i. [Escanee este código QR para ver instructivo de solicitud de postventa :](#)



A partir de este punto, se revisará lo expuesto para verificar si corresponde a postventa. De ser así, se confirmará la visita de inspección en los horarios indicados como disponibles por el residente de la propiedad, para una inspección en terreno, donde se verán en detalle los trabajos a realizar. De definirse que lo expuesto en la solicitud inicial no corresponde a postventa, se le contactará de igual manera para explicar el motivo.

En el caso de fallas en los espacios comunes, deberán ser informados en primera instancia a la administración del edificio, sino se debe a faltas de mantención, la administración será la responsable de ponerse en contacto con el servicio de postventa.

GENERALIDADES Y CUIDADOS DE SU VIVIENDA

Humedad

La humedad es un fenómeno que se encuentra presente de forma habitual en una vivienda, espacios comunes u otro inmueble habitable. Sin embargo, es importante mantenerla en niveles bajos, ya que es uno de los aspectos determinantes de la habitabilidad, comodidad y durabilidad de su inmueble. Las humedades en los recintos habitados provienen de dos fuentes:

1. De los materiales con los que está construida su vivienda:

Por las características de éstos y los procesos constructivos empleados en la construcción de su inmueble, es natural que durante el primer año éstos se terminen de secar en un 100%, por lo que se debe ventilar generosamente.

2. De la humedad que generan los propios ocupantes de la vivienda:

Depende de los hábitos de uso de sus ocupantes, que pueden ser modificados y son efectivamente manejables.

VENTILACIÓN

Una ventilación adecuada significa renovar de manera constante el aire al interior la vivienda, para mantener la calidad de éste y el nivel de humedad de manera de evitar que se produzca el fenómeno de condensación (presencia de agua en la superficie de muros y vidrios por exceso de humedad en el ambiente, que al entrar en contacto con superficies a temperaturas bajas se transforma en líquido condensándose). Para producir ventilación se utilizan diversos sistemas. Algunos que se encuentran incorporados en los departamentos, como rejillas y extractores. Y otros que deben ser propiciados por los mismos usuarios de la vivienda durante el día, todos los días.

Dentro de las acciones que se pueden realizar en beneficio de la ventilación están:

1. Ventilar diariamente por un período de 10 a 15 minutos. Abra las ventanas de la vivienda propiciando una ventilación cruzada que permita la renovación del aire y la entrada de sol. Esto es importante ya que al abrir ventanas enfrentadas se genera corriente de aire, que es lo que permite la efectiva renovación de éste. Esto permitirá que muros y vidrios se sequen. En invierno, de forma adicional, seque los vidrios que presentan condensación usando un paño.
2. Ventilar los baños después de la ducha, y la cocina si utiliza agua caliente por un período de tiempo prolongado. Tenga presente que el vapor de agua no siempre es visible y de fácil percepción por lo que no se confíe si no ve condensación en las ventanas.
3. Accionar el extractor de aire de los baños sin ventana durante y después de ducharse.
4. No bloquear las rejillas de ventilación ubicadas en cielos y puertas.
5. Utilizar la campana de la cocina y preocuparse de la correcta mantención de ésta para evitar condensaciones y manchas en cielos.

GENERACIÓN DE VAPOR DE AGUA

Dentro de los factores que contribuyen de manera decisiva a que se produzca el fenómeno de la condensación al interior de su departamento, está la generación de vapor al interior de éste producido por los propios habitantes de la vivienda. Para poder reducir la generación de vapor se recomiendan las siguientes acciones:

1. Evite secar ropa dentro de la vivienda.
2. Evite el uso de artefactos que generen vapor excesivo o por períodos prolongados, como dejar agua hirviendo por períodos de tiempo prolongados o la utilización de un hervidor eléctrico en malas condiciones.
3. Evite tener un número excesivo de plantas al interior de la vivienda y su riego abundante.

Otra fuente de vapor proviene de artefactos de calefacción que liberan agua al ambiente, como las estufas a kerosene de combustión simple y las de gas, por lo que su uso se debe restringir. Se recomienda el uso de método de calefacción eléctricos que son secos y más seguros.

Daños frecuentes

FILTRACIONES Y ESCURRIMIENTOS DE AGUA

Otra fuente de humedad proviene de filtraciones de artefactos o instalaciones que se encuentren en mal estado. Generalmente se manifiestan a través de manchas en pinturas, aparición de hongos de manera masiva en un área reducida o desprendimientos de papel mural. En estos casos debe dirigirse en primera instancia a la administración del edificio para asegurarse de que las mantenciones del sistema se estén ejecutando correctamente y a tiempo. Y posteriormente a la postventa de la inmobiliaria.

FISURAS

En las superficies de los cielos o de los muros de hormigón armado, es muy habitual que presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragüe de dicho material. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos.

Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes, ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles.

Los efectos de este proceso natural se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de yeso cartón, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

En las uniones de distintos tipos de tabiques o tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará, lo que al aparecer tampoco provocará daño estructural, por lo que no debe ser motivo de preocupación.

La reparación de todo lo antes mencionado debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable.

RECOMENDACIONES

Limpiar y revisar

Se recomienda limpiar y revisar de forma permanente y periódica los marcos de ventanas y ventanales de corredera, especialmente los despiches (perforaciones para la evacuación de agua) de manera de evitar obstrucciones y por ende aposamiento de agua y escurrimiento en muros.

Renovar

Renueve de manera regular la pintura de las zonas húmedas del departamento como se indica en el programa de mantención del presente manual.

Muros de hormigón armado y tabiques

FIJACIONES

En su vivienda usted encontrará 2 tipos de paramentos verticales. Los muros de hormigón armado, que cumplen una función estructural, y de cierre y protección de las condiciones exteriores del medioambiente, y los tabiques, que corresponden a las divisiones interiores que son de estructura metálica liviana revestidas generalmente con placas de yeso cartón y que no cumplen un rol estructural.

Los daños más frecuentes en los muros y tabiques tienen relación con la posible aparición de fisuras en encuentros con elementos de otras materialidades, y fisuras producidas por fijaciones inapropiadas en los tabiques, las que serán de exclusiva responsabilidad del propietario.

RECOMENDACIONES DE USO

Los tabiques no están diseñados para resistir cargas pesadas puntuales como: repisas de almacenamiento, muebles murales, etc. Estos están destinados a resistir solo elementos ornamentales con carga liviana como cuadros.

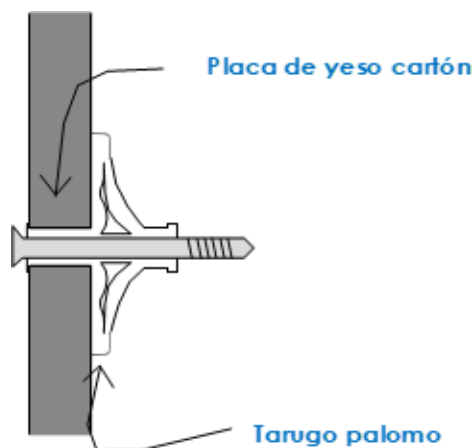
Si Ud. necesita instalar fijaciones en su departamento, siga las siguientes recomendaciones dependiendo del tipo de material donde desea colocar la fijación:

MUROS DE HORMIGÓN ARMADO

Realizar perforaciones con taladro percutor usando una broca para concreto que se ajuste al tamaño del tarugo. Se debe tener en cuenta el peso a colgar en el tarugo para definir las dimensiones de este y del tornillo. Perforación máxima en muros de hormigón 2Cms.

TABIQUES DE YESO CARTÓN

Realizar perforaciones con taladro percutor usando broca de acero. Se deberá usar tarugo expansible tipo paloma. En general siempre es recomendable que busque el pie derecho (vertical del tabique) golpeando suavemente el muro hasta encontrar un sonido seco para tener un mejor soporte.



Ubicación de la estructura del tabique

MUROS CON REVESTIMIENTO CERÁMICO

Para perforar el muro revestido en cerámica se deberá usar un taladro sin percutor usando una broca fina especial para cerámica. Una vez perforada la superficie de la cerámica se deberá emplear una broca para concreto o acero, dependiendo si es muro o tabique. Introducir el tarugo, fijar el tornillo y sellar con silicona. Fijarse que la palmeta este correctamente adosada al muro con la finalidad de evitar sopladuras y deterioros en esta.

MANTENCIONES

La mantención de los muros y tabiques depende del correcto uso que se les dé a las fijaciones descritas anteriormente. Por otro lado, las fisuras generadas en canterías y encuentros entre materiales son totalmente esperadas, por lo cual, no generan un compromiso estructural en el inmueble.

La reparación de los daños descritos con anterioridad dependerá exclusivamente de la mantención que debe realizar el propietario al repintar el departamento cada 2 años.

Instalaciones sanitarias

Las instalaciones sanitarias de su vivienda corresponden al conjunto compuesto por la red de agua potable, la red de alcantarillado, los artefactos sanitarios con sus respectivos sellos y griferías. Las cañerías de agua potable se encuentran embebidas en los muros y losas del edificio.

En caso de querer realizar alguna remodelación o cambio en el departamento que involucre o afecte a las instalaciones sanitarias de alguna forma, se recomienda consultar los planos del edificio de manera de no causar daño a su vivienda ni al resto de los departamentos, ya que éstos serán responsabilidad del propietario del inmueble.

AGUA POTABLE

La red está compuesta por un medidor, cañerías y llaves de paso. Su departamento cuenta con agua potable fría y caliente. El agua caliente es producida por termos eléctricos. Éstos abastecen de agua caliente el baño y la cocina.

RECOMENDACIONES DE USO

Los cambios o adecuación de las líneas de agua potable, ya sea fría o caliente, deben contar con la aprobación de la administración y el comité de copropiedad. Cualquier cambio clandestino podrá ser sancionado legalmente por la administración de acuerdo con el reglamento de copropiedad, el reglamento interno del edificio y leyes vigentes.

La presión de las redes de agua está controlada por una bomba hidropack localizada en el primer subterráneo del edificio. Si usted presenta problemas con la presión del agua en su departamento debe ponerse en contacto con el administrador.

Si se presenta una filtración, corte inmediatamente el suministro de agua del artefacto sanitario, y luego corte el suministro desde la llave de paso que corresponde al artefacto afectado. Ante filtraciones que afecte a la línea de alimentación principal, debe llamar a conserjería para cerrar la llave de paso principal (idealmente no manipular personalmente las llaves de medidores sin administración).

Si piensa estar fuera durante un periodo largo de tiempo, debe cerrar las llaves de paso y posteriormente vaciar las cañerías de alimentación de agua. Para hacerlo, cierre la llave de paso principal y abra las llaves para aliviar la presión de las cañerías. No utilice las llaves de paso como reguladores de presión del suministro de agua, ya que estas están diseñadas para estar totalmente abiertas o cerradas. En el caso de los sellos de estas llaves, deben ser revisadas anualmente.

ALCANTARILLADO

Las descargas de la red de alcantarillado salen de cada uno de los artefactos por donde desechamos agua, y es de vital importancia hacer un apropiado uso de éstas para no deteriorarlas ni taponarlas.

RECOMENDACIONES DE USO

Limpieza/Mantenimiento

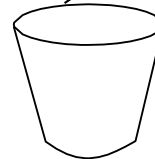
Se recomienda limpiar todos los sifones de los artefactos sanitarios como mínimo 2 veces al año, ya que se acumulan residuos los cuales pueden provocar malos olores, obstrucciones en las redes de alcantarillado e inundaciones.

Para limpiar el sifón, ponga un balde debajo de este, afirme la parte superior y gire la parte inferior. Lave hasta que quede totalmente limpio y vuelva a colocarlo asegurando la posición del sello de goma, y con ello, la hermeticidad de este.

En el caso que usted use agentes químicos (soda cáustica) para el despeje las redes de alcantarillado, siga cuidadosamente las instrucciones del fabricante para evitar daños personales o en los artefactos.



de



Obstrucciones

Para evitar el paso de malos olores y la obstrucción de las redes de alcantarillado, no deseché residuos sólidos (papel higiénico, toallas higiénicas, restos de comida, seda dental, grasas, sustancias tóxicas y contaminantes, entre otros), en los artefactos sanitarios.

Registros de instalaciones

Algunas tuberías de instalaciones de alcantarillado y aguas lluvias tienen sus registros en el interior de algunos recintos (departamentos, estacionamientos o bodegas). Ante cualquier eventualidad, la Administración se contactará con los propietarios para poder acceder al recinto y efectuar las inspecciones necesarias.

ARTEFACTOS SANITARIOS

Los artefactos de su vivienda se encuentran certificados por el fabricante en cuanto a su calidad y durabilidad, garantizando su funcionalidad. Sin embargo, es necesario su cuidado y mantención para asegurar la vida útil de estos.

Es importante tener presente que la inmobiliaria responde por daños constructivos en las redes de alcantarillado y agua potable por 5 años, mientras que los artefactos que están después de la llave de paso tienen garantías de los propios fabricantes, las que se harán efectivas en aquellos casos en que los daños no sean provocados por mal uso o falta de mantención por parte de los usuarios.

RECOMENDACIONES DE USO

Limpieza

Limpie diariamente los artefactos sanitarios con productos no abrasivos. Se recomienda el uso de productos que no dañen los esmaltes.

WC

Evite golpear o sobrecargar el estanque y la taza, ya que puede producir agrietamiento o rotura del artefacto, así como también, se debe evitar apretar en exceso las conexiones y uniones entre el estanque y el WC.

No utilice productos que contengan cloro en el interior del estanque ya que los sellos, gomas y flexibles pueden deteriorarse con mayor velocidad. Asegúrese de que el flotador del estanque se encuentre en buenas condiciones, correctamente regulado y sin agua en su interior, y que el flapper (el tapón de goma que se levanta cuando usted tira la cadena) se encuentre correctamente instalado. En el caso que, al vaciar el estanque, quede corriendo agua, se puede deber a que el flapper no está totalmente abajo y debe regular la cadena, o a que el flotador está topando con algún

objeto o se encuentra defectuoso, y no puede llegar a la posición en la cual activa la válvula que corta el paso del agua. En este último caso se debe regular la tuerca en la base del flotador o eliminar aquello que entorpezca su movimiento.

No permita al gasfiter sellar el WC con “pasta de gasfiter”, pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.

No introducir objetos al estanque, ya que lo pueden obstruir.

Lavamanos, tina y receptáculo de ducha

Limpiar periódicamente los sifones. La superficie de la porcelana y el esmalte de tina y receptáculo son susceptibles a picaduras y rayaduras, por lo que se recomienda limpiar su superficie con productos no abrasivos y tenga la precaución al momento de manipular objetos pesados y con puntas cerca de ellos.

No use el receptáculo de ducha como bodega ni el lavaplatos para apilar objetos sobre él. No sobrecargue el interior lavaplatos, este puede aflojarse y con el tiempo despegarse.



Si al redecorar salpica pintura sobre la superficie del esmalte de porcelana, límpiela de inmediato. Si la mancha se seca antes de que usted lo note, use un limpiador no abrasivo adecuado para la superficie a limpiar.

Termo eléctrico

Su departamento cuenta con una termo eléctrica marca Ursus Trotter. El termo eléctrico corresponde a un cilindro metálico de color negro ubicado en su vivienda. Acumula agua y la calienta de forma automática a medida que ésta va entrando en el termo.

Todos los termos se calculan para poder disponer de cierta cantidad de agua caliente, de manera que, si se utiliza de unavez toda la capacidad del termo, se deberá esperar a que este caliente el agua recientemente ingresada al sistema para volver a disponer de ésta a la temperatura deseada.

Limpie la superficie del termo de manera periódica con detergentes neutros no abrasivos. Verifique que la luz del piloto se encuentre encendida indicando el correcto funcionamiento del termo, y que los flexibles que alimentan el termo no presenten filtraciones.

En caso de presentar algún desperfecto contáctese con postventa si está dentro del plazo de garantía del artefacto o con el servicio técnico autorizado de la marca.

MANTENCIONES

Sellos

La función de los sellos es mantener la hermeticidad entre los artefactos y su entorno inmediato, ya sea el aire o la superficie sobre la cual se apoyan. Revise una vez al año el estado en el que se encuentran los sellos de sus artefactos sanitarios como tina, lavamanos y WC, para detectar si existe algún tipo de perforación, despegue o rajadura en el sello.

En caso de que así sea reemplácelo por completo con sello de silicona siguiendo las indicaciones del fabricante. De

preferencia elija un sello que incorpore fungicida (evita la aparición de hongos) y que sea apropiado para la superficie existente.

Limpieza

Diariamente con productos no abrasivos que puedan dañar la superficie de porcelana.

Fijaciones

Revise 1 vez al año revise la fijación de tapa de WC, en el caso que esté suelta, ajuste la tuerca que la fija en la parte inferior hasta que quede inmóvil.

Sifones

Limpiar los sifones del lavamanos, tina y receptáculo 1 vez al año.

Tirador y flotador del WC

Revisar y regular 1 veces al año, para asegurar su correcto funcionamiento.

Utilice la tapa de wc accionado únicamente mediante un pequeño impulso hacia abajo. Es importante no forzar la tapa ni el asiento para un cierre forzoso y más rápido, ya que podría producirse el deterioro del sistema.

Flexibles

Revisar anualmente el estado de los flexibles. En el caso que estén en mal estado de conservación, deberán ser reemplazados por uno de similares características a las existentes.

Como medida preventiva, se recomienda el cambio de flexible cada 2 años, idealmente certificados.

Griferías

Las griferías y conexiones de su vivienda son elementos que requieren de una manipulación cuidadosa y una revisión periódica por parte del usuario.

Estos elementos deben estar bien conectados y afianzados a la superficie a la cual se fijan, ya que la mayoría de los problemas relacionados a griferías son filtraciones en las conexiones o desgaste por mal uso.

Pintura Escalera de metal

Tanto como si es para interior o exterior, siempre debe estar pintada, y el paso previo a aplicar la pintura dependerá de si está oxidada o no. Hay pinturas que se pueden aplicar directamente en el óxido sin necesidad de imprimación (imprimación son bases protectoras que preparan a la superficie para garantizar la adherencia y la fijación del esmalte o barniz que aplicaremos sobre ella. Además, ofrecen una mayor protección contra el óxido y funcionan como selladores), así como también hay imprimaciones que no necesitan una pintura de sellado. Elige la pintura que más te conviene: puede ser pinturas que tienen tratamiento antióxido y se pueden aplicar directamente sobre el metal, aunque esté oxidado. Se recomienda lijar y limpiar bien la superficie antes de aplicarla.

RECOMENDACIONES DE USO

Limpieza

Limpiar las griferías con productos no abrasivos. Se recomienda el uso de limpiadores en crema o similares que no dañen los cromados. Por ningún motivo use ácido clorhídrico o ácido muriático, ya que generan un daño irreversible en los cromados. Seque bien la grifería después de usar, el agua tiene sales y minerales que al secarse generan manchas en la superficie.

Limpiar los aireadores cada 3 o 4 meses. Estos se deben desenroscar de la grifería, darles vuelta y someterlos al chorro del agua para limpiarlos adecuadamente. En el caso que no sea suficiente, sumergir en vinagre durante 24 horas. Cuando salga del departamento por largos períodos de tiempo cierre las llaves de paso para evitar que posibles filtraciones puedan provocar grandes daños en su departamento y en otros.

En el caso que la grifería esté suelta, ajuste la tuerca que la fija en la parte inferior hasta que quede inmóvil. Revise periódicamente el encuentro de la grifería con la base de soporte, así como las gomas y sellos.

En el caso de que una llave gotee, se debe a que tiene algún problema con las gomas en el interior o en su mecanismo, por lo cual se recomienda llamar a un especialista.

Instalaciones eléctricas

REDES Y ENCHUFES

Las instalaciones eléctricas de su vivienda se componen de varios circuitos independientes que se identifican claramente en el tablero eléctrico de su departamento. Los circuitos de iluminación y de alimentación de artefactos eléctricos se encuentran separados, como también el de mayor carga para la cocina.

Automático

El automático tiene la finalidad de proteger el circuito eléctrico de corto circuitos (cuando se unen ambas fases o polos del enchufe) y del sobrecalentamiento de los conductores (cuando hay un exceso de artefactos eléctricos conectados al circuito).

Diferencial

El diferencial está a continuación del automático y solo en los circuitos de enchufes. Su finalidad es evitar que los usuarios reciban descargas eléctricas que puedan perjudicarlos.

RECOMENDACIONES DE USO

Los problemas más frecuentes se producen producto de un mal uso del sistema, recarga de este, manipulación inapropiada de los enchufes, malas instalaciones, entre otros. Por otro lado, los interruptores del tablero eléctrico pueden desconectarse debido a cortocircuitos o sobrecargas, debido al uso de artefactos defectuosos, por exceso de artefactos conectados o daños en las redes y enchufes.

Se recomienda no exceder la capacidad del automático. Para esto evite usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada para cada enchufe o circuito. Si sus artefactos superan la capacidad de su empalme eléctrico, deberá solicitar en la compañía de servicios correspondiente un aumento en la capacidad.

Si un automático se desactiva o “salta”, debe bajarlo completamente antes de reponerlo. Si se desactiva en forma repentina, desenchufe todos los artefactos eléctricos, verifique su estado y cuando la situación esté regulada, vuelva a activarlo.

Se recomienda evitar la conexión excesiva de artefactos eléctricos a alargadores múltiples (zapatillas), ya que estas se pueden recalentar produciendo un incendio. No colocar plantas cerca de los enchufes, ya que existe el peligro de mojarlos y con ello generar un corto circuito. Mantener en buen estado los enchufes y cordones de los aparatos eléctricos. Evite el uso de adaptadores eléctricos. Si tiene niños, instale tapas plásticas en los módulos de enchufe que no ocupe.

Los cambios, adecuaciones o ampliaciones de las líneas eléctricas del departamento, deben contar con la aprobación del administrador y el comité de copropiedad. Cualquier cambio clandestino podrá ser sancionado legalmente por la administración de acuerdo con el reglamento de copropiedad, reglamento interno del edificio y leyes vigentes.

MANTENCIONES

La mantención que se le debe hacer a las instalaciones eléctricas es muy baja y en general tiene mayor relación con el correcto uso de éstas. Sin embargo, es importante mencionar que el cableado de su vivienda tiene una vida útil, específicamente el recubrimiento plástico de los cables, por lo cual se deben revisar y reemplazar cada 20 años aproximadamente. En caso de recalentamiento de éstos debe contactarse con un especialista y sustituirlos de forma inmediata.

Se recomienda realizar el apriete de las conexiones del tablero eléctrico 1 vez al año, debido a que estas se pueden soltar y ocasionar daños en el funcionamiento de este.

Debe probar las protecciones diferenciales 1 vez al mes.

ARTEFACTOS ELÉCTRICOS

Al momento de la entrega de su departamento usted cuenta con una serie de artefactos eléctricos integrados en su cocina, tales como: campanas, hornos y encimeras eléctricas. Cada uno de estos artefactos tiene un modo de uso específico y requiere constantes cuidados para asegurar su vida útil.

A continuación, se describe su forma general de uso, recomendaciones, precauciones y mantenciones que debe hacer a cada uno de estos, sin embargo, si desea completar la información, tendrá a su disposición los manuales específicos de cada uno de los artefactos al momento de entrega de su departamento.

RECOMENDACIONES DE USO

Encimera

Usted cuenta con una encimera vitrocerámica eléctrica.

Es importante recalcar que, en el primer encendido, durante los primeros 15 a 30 minutos, la encimera puede emitir humos y olores. En este caso, no olvide conectar la campana extractora de humos y mantener ventilado el recinto.

Este aparato no está destinado para ser usado por personas (incluso niños) cuyas capacidades físicas, sensoriales y mentales estén reducidas o carezcan de experiencia y/o conocimiento, salvo si han tenido supervisión de una persona responsable de su seguridad.

- No limpiar la encimera con líquidos inflamables ni volátiles.
- Evite limpiar la encimera con paños húmedos cuando el artefacto esté en uso.
- Evite retirar residuos alimenticios de la cubierta de acero con elementos cortopunzantes o cualquier material que la deteriore.
- Nunca utilice la encimera como tabla de corte.
- Deje enfriar las superficies antes de tocarlas con las manos y no las deje al alcance de los niños.
- Utilice siempre ollas de fondo plano y del tamaño correcto según el diámetro del foco (nunca más pequeño).
- Evite que los mandos de las ollas y sartenes sobresalgan fuera de la cubierta de la encimera, para evitar el volcamiento de líquidos o sólidos calientes.

Campana

En su departamento usted cuenta con una campana. Las recomendaciones de uso del artefacto son las siguientes:

- Se recomienda conectar el aparato antes de cocinar. No tire nunca del cable para desenchufar la campana.
- No ponga la campana en funcionamiento si el cable de alimentación está deteriorado o presenta cortes, o si el aparato muestra síntomas de deterioros visibles en la zona de los mandos.
- Si la campana deja de funcionar o lo hace de modo anormal, desconéctela de la red y comuníquelo a post venta.
- No dejar quemadores encendidos, sin recipiente que los cubra, debajo de la campana.
- No permitir la acumulación de grasa en ninguna parte de la campana, especialmente en el filtro. Ocasiona riesgo de incendio.
- No flamear debajo de la campana

La campana está destinada para uso doméstico y únicamente para la extracción y purificación de los gases provenientes de la preparación de alimentos. El empleo para otros usos será bajo su responsabilidad y podría ser peligroso.

Con respecto a las operaciones de mantenimiento, las más importantes tienen relación con los filtros anti grasa y los filtros de carbón activado.

Antes de efectuar cualquier operación de limpieza y mantenimiento, asegúrese que el aparato está desconectado de la red.

Los filtros anti grasa capturan las partículas de grasa suspendidas en el aire, y, por lo tanto, están sujetos a la obstrucción, según el uso del aparato. Para evitar, tanto la obstrucción como el riesgo de incendios, es recomendable la limpieza del filtro, cada 2 meses, mediante las siguientes instrucciones:

- Extraiga los filtros de la campana y lávelos con una solución de agua y detergente líquido neutro, dejándolos en remojo.
- Enjuague minuciosamente con agua caliente y deje que se seque.

Por otro lado, los filtros de carbón activado tienen la función de purificar el aire que se reemplaza en el ambiente. Estos filtros no son lavables ni reutilizables, por lo cual, estos se deben reemplazar como mínimo cada 4 meses.

Finalmente, se requiere la limpieza periódica de la superficie de la campana usando un paño húmedo con alcohol desnaturalizado o detergente líquido neutro.



Horno eléctrico

En su departamento, usted posee un horno eléctrico. Este es un artefacto que por su naturaleza se calienta, específicamente la parte de vidrio de la puerta del horno. Si usted tiene niños pequeños, tenga la precaución de que no se acerquen cuando éste esté funcionando.

El horno debe ser usado exclusivamente para cocinar comida y no para otros propósitos. Cualquier otro uso del horno (como calentar una habitación), es inapropiado y puede llegar a ser peligroso, por lo tanto, será responsabilidad del usuario cualquier desperfecto producto del uso inapropiado de este.

Para mantener las buenas condiciones del horno, es necesario limpiarlo por dentro y por fuera después de cada uso. Deje enfriar el horno y podrá remover fácilmente la grasa con una esponja o paño húmedo con agua jabonosa tibia. No use paños o esponjas abrasivas que pueden dañar el esmalte. En cuanto a la limpieza exterior, utilice un

pañó húmedo o una piel de gamuza. En caso de manchas persistentes, usar detergentes no abrasivos o un poco de vinagre caliente.

Si requiere cambiar la ampolleta del horno, en primer lugar, el horno debe estar con el suministro eléctrico interrumpido desde el tablero eléctrico del departamento. Luego desatornille la protección de la ampolleta y sustitúyala por una de iguales características a las existentes.

MANTENCIONES

Campana

Lavar el filtro de aluminio cada 2 meses. Reemplazar el filtro de carbón cada 4 meses.

Cocina encimera

Limpiar de forma periódica sin la utilización de detergentes abrasivos que puedan dañar el artefacto.

Procure darle tiempo a la encimera para que se enfríe antes de comenzar la limpieza. No utilice agentes abrasivos, cáusticos, virutillas u otros artefactos duros que puedan dañar la superficie.

Horno eléctrico

Limpie periódicamente el horno con los productos recomendados en el manual de uso del horno.

Reemplace los elementos de control (ampolletas) según el manual del fabricante.

Corrientes débiles

Se denominan corrientes débiles aquellas que trabajan con bajos voltajes como lo son teléfonos, alarmas y citófonos. Estos artefactos tienen manuales de uso y garantías propias.

CITOFONÍA

RECOMENDACIONES DE USO

Su departamento contempla un citófono, el cual se comunica con la conserjería del edificio. En caso de que alguien lo visite, siempre será el conserje el quien anuncie la visita.

De manera complementaria, el edificio cuenta con un circuito cerrado de televisión en las áreas comunes y accesos del edificio, las que deberán ser monitoreadas por el conserje o mayordomo del edificio.

MANTENCIONES

Limpie el artefacto con un paño y con detergentes no abrasivos, para evitar rayar la superficie. En caso de escuchar chicharreo, revise el cable del citófono y reemplace en caso de que se encuentre dañado.

Pavimentos

El piso de su departamento corresponde a una losa de hormigón armado, que es parte de la estructura del edificio, y que en este caso solo tiene un tipo de revestimiento.

En su departamento encontrará solo pavimento tipo porcelanato, el cual requiere un cuidado y mantenimiento constante. La mayoría de los problemas que se generan en los pavimentos de su vivienda tienen relación con un mal uso o cuidado de éstos.

A continuación, analizaremos los cuidados y precauciones de uso que se deben tener para preservar y mantener de la mejor forma los pavimentos de su vivienda.

PORCELANATOS

El porcelanato es una versión evolucionada de las cerámicas. A diferencia de éstas últimas, éste posee una alta resistencia a la abrasión y a la rotura.

RECOMENDACIONES DE USO

Por las características de este material, el porcelanato no requiere ningún tipo de mantención, sin embargo, se recomienda tener las siguientes precauciones:

- Limpie periódicamente con un paño húmedo y jabón o detergente no abrasivo. Preferentemente sin color ya que pueden teñir el fragüe deteriorando su aspecto.
- Limpie sus pies antes de entrar a algún recinto con este tipo de pavimento para evitar el rayado de la superficie de las palmetas.
- Recubra las patas de sillas, mesas y otros muebles con toques de silicona para evitar rayados y desgastes en el porcelanato.
- No use limpiadores para pisos plásticos y cerámicas que formen una película en la superficie, ya que con el tiempo

se pegan dando la apariencia de suciedad.

La caída de objetos pesados puede picar la superficie y ocasionar trizadura, por lo que si va a utilizar herramientas o mover algo pesado cubra la superficie con un material que amortigüe golpes como un cartón corrugado o un paño grueso.

Cielos

Los cielos corresponden a la parte horizontal superior de su departamento. En general existen 2 tipos de cielos; los falsos que son revestimientos livianos que se fijan a la estructura de techumbre o a la estructura de entrepiso. Y los rasos, que corresponden a una terminación de una losa de hormigón armado. En el caso de su departamento, la terminación del cielo es de la misma losa de Hormigón Armado a la vista

RECOMENDACIONES DE USO

Los daños más frecuentes en los cielos tienen relación con las intervenciones que se hacen en éstos. Fisuras y desprendimientos que se producen producto de fijaciones inapropiadas. A continuación, se describe la forma correcta en la cual debe fijar lámparas y otro tipo de elementos a los cielos de su vivienda. Antes de hacer cualquier perforación verifique que ésta no vaya a coincidir con alguno de los tendidos de las instalaciones embebidas en la losa, ya que puede producir un daño importante, que será responsabilidad del propio dueño del departamento. (Los planos estarán disponibles en la administración).

Fijaciones en cielos rasos (losas de hormigón)

Realizar las fijaciones empleando martillos produce desprendimientos y fisuras, por lo que debe usar taladro y tarugos de expansión tipo Fischer o similar, con brocas de concreto de sección adecuada al espesor del tarugo y al tipo de tornillo que se usará, teniendo presente el peso del elemento que va a colgar. La profundidad máxima a la cual se deben insertar las fijaciones es de 2 cms.

Tenga la precaución de cortar el circuito de iluminación en el panel principal de su vivienda al momento de instalar una lámpara.

REVESTIMIENTOS DE MUROS Y CIELOS

Respecto al tipo de pintura empleada en los cielos de los departamentos se diferencian 2:

1. Pintura graneada con molinete (proyectada) correspondiente al cielo y muro de la terraza exterior.
2. Pinturas y barnices. Las pinturas y el barniz no solo cumplen una función estética en su vivienda, sino, además, tienen un rol fundamental en la protección de los elementos de los efectos del tiempo, el sol y de la humedad. Cabe destacar, que todas estas pinturas tienen una duración establecida, por lo tanto, se deberá considerar su limpieza, mantención y reposición periódica.
3. Cielos de hormigón a la vista

Los muros y cielos han sido instalados distintos elementos para dar una adecuada terminación, los cuales además de cumplir con una función estética y también de protección, prolongando la vida útil de los materiales.

Los elementos de mayor espesor están conformados por hormigón armado, los cuales si se encuentran ubicados en el perímetro del edificio están revestidos con poligyp, el cual está compuesto por poliestireno expandido de 20 mm (plumavit) y una plancha de yeso-carton. propasta, malla de fibra de vidrio y profinish que se instala por el exterior del muro. •

Pintura y Barnices: En su departamento se utilizaron esmaltes al agua y/o sintéticos, oleos y látex cuya duración está definida por el correcto uso de su propiedad y la mantención adecuada que se le dé a las pinturas. En general, se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben volver a pintarse periódicamente (en muros cada dos años más o menos) antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya que por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad (en baños y cocinas se recomiendan repintar cada 12 meses), las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse. Es posible determinar la antigüedad de las pinturas por lo que se puede verificar y demostrar si Usted ha realizado las mantenciones que correspondan.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas a elementos con terminación pintura o barniz al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de los mismos y no se acogerán a garantía manchas, pintura o grano descascarado informadas a posteriori de la entrega.

RECOMENDACIONES DE USO

Para cada tipo de recinto y superficie existe una pintura o barniz recomendado según estén ubicados en interiores, exteriores, zonas húmedas, de alto tránsito u otros.

Los cielos de zonas húmedas podrán ser limpiados con un paño húmedo y agua. Se recomienda no utilizar acetonas, limpiadores y productos abrasivos, ya que estos pueden dañar.

Los elementos metálicos, tales como barandas y escaleras, como mantención se deberán repintar apenas se hagan visibles las primeras manchas de óxido. Primero se debe lijar la superficie afectada y posteriormente aplicar 2 manos de anticorrosivo y 2 manos de esmalte sintético de distinto color.

RECOMENDACIONES Y MANTENCIÓN ANTES DE PINTAR

Repare las hendiduras con pasta, espere que seque y luego lije suavemente con lija delgada. Use una brocha pequeña, aplicando solo en el punto dañado. Espere que seque bien la pintura, ya que esta se puede englobar si se aplica sobre una superficie húmeda. Repinte antes de que el acabado original se pique u oxide.

MANTENCIÓN Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Cielos en zonas húmedas

Se recomienda limpiar una vez al año, ya que en ellos se acumula humedad, generando hongos. En las superficies de los cielos o de los muros de hormigón armado, es muy habitual que presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragüe de dicho material. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable

Pinturas interiores y exteriores, cielos y muros

De modo general se recomienda retocar y repintar cada 2 años, especialmente las exteriores.

Espejos

Los espejos son cristales con una película metálica en la parte trasera permitiendo los reflejos de objetos y personas.

RECOMENDACIONES DE USO

Para el aseo, se recomienda la limpieza diaria con agua, detergentes neutros o limpiadores especiales para vidrios. No utilice detergentes abrasivos que puedan dañar o rayar la superficie del espejo.

Tenga precaución con el desplazamiento de objetos pesados que puedan golpear el espejo, o con el apoyo de elementos como escaleras u otros sobre éstos, ya que están montados sobre perfiles metálicos dejando espacios sin apoyo trasero.

Finalmente tenga precaución con la limpieza de éstos o raspado por la parte posterior, ya que puede que pierdan la película metálica plateada dejando manchas y perdiendo su capacidad de reflejar en dicho sector.

RECOMENDACIONES DE CUIDADO

Limpiar periódicamente con productos no abrasivos.

Cerámica

La cerámica se encuentra presente como revestimiento de muros de las zonas húmedas del departamento como baños y algunos sectores de la cocina.

RECOMENDACIONES DE USO

Por las características de este material, la cerámica se caracteriza por ser un material que relativamente no requiere ningún tipo de mantención, sin embargo, se recomienda tener las siguientes precauciones:

Limpie periódicamente con un paño húmedo y jabón o detergente no abrasivo. Preferentemente sin color ya que pueden teñir el fragüe deteriorando su aspecto.

RECOMENDACIONES DE CUIDADO

Limpia periódicamente con productos no abrasivos. Repasar anualmente los fragües de cerámicas y porcelanatos.

Puertas

Puertas de madera

Su departamento cuenta con puertas de madera pintadas y barnizadas. Las puertas de madera son sensibles a los cambios de temperatura y humedad, por lo cual pueden sufrir deformaciones como contracción y combaduras.

Para una buena conservación de las puertas, éstas deben ser tratadas con suavidad, por lo que se debe evitar dar portazos producidos por las corrientes de aire, ya que incrementará el deterioro de la puerta y su sistema de funcionamiento.

Cuando una puerta presente problemas para cerrar, es necesario determinar si el problema se debe a la humedad, descuadres por golpes, o desmontes de algunas de las bisagras. Ante la existencia de humedad, es probable que la madera se hinche.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de los mismos y no se acogerán a garantía descuadres por humedades, golpes o regulación de las bisagras.

RECOMENDACIONES DE USO

Generalidades

Durante el primer período en su nueva vivienda es importante que se familiarice con las puertas, su peso y sensibilidad para poder evitar fallas que puedan lastimarlo a usted o a alguien más de la familia.

Marcos de puertas

Evite los cierres bruscos de puertas, ya que dañan los marcos, las fijaciones y los sellos.

RECOMENDACIONES DE CUIDADO

Anualmente se recomienda mantener las puertas haciendo un recorrido de las superficies y tapar piquetes o imperfecciones propias del uso de la puerta, terminando con la aplicación de 2 manos de barniz o pintura, según sea el caso.

Puertas enchapadas y pintadas

Se recomienda limpiarlas de forma periódica con un paño seco. Revisar y cambiar enchapes de borde de puertas cuando estén despegados. Después de la entrega de la unidad, es responsabilidad del propietario la mantención y los desperfectos por humedad o mal uso.

Cada 1 año revisar el estado del barniz y pintura y repintar en caso de que sea necesario.

Puertas y ventanas de pvc

Su departamento cuenta con puertas y ventanas de PVC correderas, fijas y proyectantes. Las que se ubican en el perímetro exterior de la vivienda. El correcto uso y cuidado de éstas será clave en la prolongación de su vida útil.

PRECAUCIÓN DE USO

Limpieza

Mensualmente limpie los marcos de PVC y vidrios con un paño húmedo limpio con detergente líquido neutro. No utilice limpiadores abrasivos o elementos que puedan rayar el material.

Revise periódicamente burletes, fieltros y rieles. Estos últimos pueden acumular elementos extraños que afecten el correcto funcionamiento del sistema.

Despiches

En forma periódica, limpie los orificios de desagüe existentes en el marco inferior de las ventanas. Ponga especial énfasis en otoño para evitar excesos de agua en invierno, tanto exterior, como por la condensación al interior de su vivienda.

Manipulación de ventanales

Procure mantener la manilla de los ventanales completamente vertical u horizontal antes de manipularlos, ya que forzar su apertura con la manilla en la posición incorrecta no funcionará y podría perjudicar el sistema de cierre.

Rayas en vidrios

Revise que los vidrios no tengan rayas notorias al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario las rayas que se encuentren posterior a la entrega.

MANTENCIONES

Sellos

Lubrique las piezas móviles de los herrajes con WD 40. La aplicación del lubricante será acorde a las instrucciones del fabricante.

Revise 1 vez al año, en época estival, los sellos de las ventanas. En caso de que estos presenten algún grado de deterioro, se recomienda su reemplazo. Utilice solo silicona neutra.

Tenga cuidado con el cierre de las puertas y ventanas. Se recomienda que éste sea efectuado de forma suave para evitar daños en pestillos y topes. Adicionalmente, éstas deben cerrarse tirando de la manilla o en su defecto empujándolas atrás; **los deptos que tengan ventanales de 3 paños (2 móviles y 1 fijo), al abrir el paño del medio, utilice ambas manos para correr el ventanal por el lado del marco y no con la manilla.**



Quincallerías

Las quincallerías corresponden a las piezas metálicas que permiten el correcto funcionamiento de puertas. En su vivienda estas corresponden a bisagras, manillas y cerraduras de acero inoxidable. Estos elementos deben ser tratados con sumo cuidado para evitar su deterioro. Los principales daños que poseen estos tienen relación con la aparición de manchas y decoloraciones, rayas, estancamientos o desajustes de las fijaciones.

RECOMENDACIONES DE USO

Limpieza

Se debe evitar el uso de elementos abrasivos como es el caso de virutillas, pulidoras o esponjas de aluminio que puedan rayar las quincallerías. Para tal efecto, se recomienda la limpieza con un paño suave seco. No utilizar ácido clorhídrico o muriático, ya que generan un daño irreparable sobre la superficie de las quincallerías.

MANTENCIONES

Las quincallerías para que funcionen adecuadamente deben ser lubricadas con WD 40. No se recomienda el uso de aceite, ya que generan manchas y atraen pelusas.

Si las quincallerías de su departamento poseen algún grado de deterioro como desgastes o peladuras, puede proceder y cambiarlas por una de similares características a las existentes.

Bisagras

En el caso de que las bisagras se encuentren descolgadas, debe revisar el estado de los tornillos que fijan las bisagras a la hoja de la puerta. En el caso que estas se encuentren desajustadas deberá fijarlas nuevamente con un destornillador. Para el cambio de bisagras deberá desmontar la puerta y no tirarla, ya que podrá deteriorar la puerta y el pavimento existente.

Manillas y cerraduras

Las manillas de las puertas no están diseñadas para soportar cargas, por lo cual, no cuelgue ganchos con ropa, bolsas con contenido, y evite que los niños se cuelguen en estas.



GARANTÍAS

La inmobiliaria asegurará que, al momento de entrega de su departamento, este cuente con todas las quincallerías funcionando correctamente, por lo cual será responsabilidad de la inmobiliaria solo la reparación de los daños constatados durante el acta de entrega del departamento.

Los deterioros en las quincallerías producidos por falta de mantención o mal uso serán responsabilidad del propietario.

Muebles y artefactos incorporados

Su departamento cuenta con muebles incorporados en baños, cocina y dormitorios. Los muebles están hechos de madera aglomerada melamina y con cubierta de granito, según la ubicación y uso del mueble.

RECOMENDACIONES DE USO

Limpieza

Limpie la superficie de baños y cocinas con paños húmedos y detergentes líquidos de uso doméstico no abrasivo. No use esponjas de aluminio ni virutillas, ya que pueden rayar las superficies.

Humedad y escurrimiento de agua

Se debe tener especial cuidado con los muebles de madera aglomerada, ya que ésta al entrar en contacto con el agua se hincha y abre. Es por esto, que en general, se recubren con melamina o postformado para protegerlos, por lo que es

sumamente importante evitar que el agua entre en contacto con la madera aglomerada.

Evite el escurrimiento de agua bajo los lavaplatos y Vanitorios secando inmediatamente los muebles después de su uso. Se recomienda el uso de un paño suave absorbente.

Evite poner artefactos que emitan vapor de agua bajo los muebles como es el caso de hervidores eléctricos u otros. Utilice la mano en el centro para abrir los cajones de la cocina y lavamanos. Ejercer el fuerza en una esquina el mueble dañara las correderas telescópicas que se encuentra en los laterales del cajón.

Sellos

Los sellos están en el encuentro de los artefactos de acero inoxidable con las piezas que sirven de soporte de estos y en el encuentro entre el muro o tabique con el mueble. Es importante que el estado de conservación del sello sea el adecuado para evitar el ingreso de agua hacia el interior del mueble, y con ello, prolongar su vida útil.

Bisagras y rieles

Como en todos los elementos móviles, el uso indebido de estos puede generar daños en el sistema y con ello disminuir su vida útil.

Para la mantención se recomienda el apriete de los tornillos de las bisagras que se encuentren sueltos. Abra las puertas y cajones suave y horizontalmente, sin cargar para arriba y hacia abajo para evitar el desgaste de bisagras y rieles.

No se apoye sobre los cajones abiertos, ni sobre repisas en voladizo, ya que puede dañar el mueble. Lubrique periódicamente los rieles de los muebles.

Cubiertas de granito

Los muebles de la cocina cuentan con una cubierta de granito.

Se recomienda la limpieza diaria con un paño húmedo y el secado de la superficie. Por otro lado, no se puede usar la cubierta como superficie de corte o emplear artículos abrasivos para la limpieza, que rayen y deterioren la cubierta.

RECOMENDACIONES DE CUIDADO

Limpiar la superficie de baños y cocinas

Limpiar las superficies diariamente con un paño húmedo y detergentes no abrasivos. Con el uso diario los toalleros, portarollo, manillas pueden ir aflojándose por lo cual debe revisar periódicamente los elementos y ajustarlos para mantener su rigidez.

Sellos

Revise y reemplace anualmente los sellos de silicona de los encuentros entre los artefactos sanitarios y los pavimentos cerámicos.

Fragües

Revise y reemplace anualmente los fragües de los encuentros entre las piezas de revestimiento.

Bisagras

Para la mantención revisar y regular bisagras 2 veces al año. En caso de ser necesario lubrique con WD-40 o similar.

Terrazas

Generalmente los cuidados de las terrazas de los departamentos tienen relación con asegurar la correcta evacuación de las aguas lluvias y evitar el exceso de humedad en la base de los muros y ventanales, para lo cual se especifican las siguientes recomendaciones:

RECOMENDACIONES DE CUIDADO

1. Limpiar los despiches de los balcones dos veces al año cada vez que sea necesario dependiendo del entorno de los elementos presentes en su terraza (juguetes o plantas), asegurándose de que no exista nada que pueda entorpecer o bloquear la evacuación de aguas lluvias. Evite botar o barrer objetos que puedan bloquear los despiches.

2. Barra la terraza del departamento después de que llueva, de manera de evitar el aposamiento de agua.

El aposamiento de agua producto del bloqueo de éstos puede deteriorar pinturas en la base de los muros, propiciar la aparición de hongos e incluso inundar su departamento, con los consiguientes daños de su vivienda y la de los vecinos de los pisos inferiores.

3. Evite colocar muebles u objetos pegados a los muros que impidan la correcta ventilación de éstos. Así evitará también el exceso de humedad en éstos.
4. Utilice un plato o recipiente bajo los maceteros para evitar la humedad o aposamiento por riego.
5. Para los departamentos con terraza en azotea, se recomienda que luego de una lluvia o limpieza con agua, transite con cuidado para evitar accidentes.

Los departamentos que cuenten con escalas de acceso a las terrazas, considerar que está calculada para una sobrecarga de 400 kg/m². Se recomienda el tránsito de solo 2 personas simultáneamente.

Sellos

Revise anualmente los sellos de silicona de los ventanales que dan hacia la terraza y reemplácelos en caso de presentar perforaciones o rajaduras. Esto evitará la filtración de agua hacia el interior de su vivienda.

Barandas

Las barandas corresponden a una estructura metálica soldada pintada con anticorrosivo para evitar su oxidación. En este caso, se debe revisar periódicamente la existencia de salpicaduras o pérdidas de pintura para evitar la oxidación de los metales.

Limpie regularmente con un paño húmedo y detergentes no abrasivos para evitar que se raye la superficie.

Maxi Vent

La Maxi Vent son aparatos que sirven para la ventilación para los sistemas de Drenaje de aguas Residuales en lugar de tuberías abiertas (sistema convencional).

Áreas comunes

Cuando hablamos de áreas comunes, las diferenciamos en dos tipos: las de uso frecuente, que comprenden los espacios de escaleras, ascensores, estacionamientos, bodegas, ductos de basura. Y las áreas de uso recreacional.

DE USO FRECUENTE

El uso y cuidado de las áreas comunes del edificio está regido tanto por el reglamento interno del edificio y la ley N.º 19.537 de copropiedad inmobiliaria, siendo la administración la responsable de la limpieza y mantenimiento de estos espacios.

El edificio cuenta con las siguientes áreas comunes:

- Conserjería Acceso principal
- Hall de Espera
- Pasillos del Edificio
- Ascensores 2
- Sala de Motobombas
- Sala Equipo Electrónico
- Sala Eléctrica
- Tablero Eléctrico espacios comunes
- Escaleras de Emergencia
- CCTV-Citofonía - Alarma de Incendio

- 1 sala de basura
- Jardineras

De forma adicional al reglamento interno del edificio existen normas de seguridad y de uso que es bueno tener presente al momento del uso de los espacios comunes.

Estacionamientos

El edificio cuenta con 2 tipos de estacionamientos; estacionamientos de uso privado, ubicados en el subterráneo y primer piso y estacionamientos para visitas, ubicados en el nivel 1 fuera del edificio.

1. Estacionamiento de uso privado

Se recomienda circular con una velocidad máxima de 15 km/ hr y usar de forma apropiada su estacionamiento no dejando objetos que puedan obstruir el libre paso vehicular del resto de los vehículos. Se recomienda estacionar su auto de cola para poder salir con mayor seguridad.

Este tipo de estacionamiento deberá ser usado solo para los fines descritos con anterioridad, por lo cual, no se podrá emplear para otros fines, tales como almacenamiento de maquinarias, estacionamientos para copropietarios, acopio de materiales, entre otros.

El edificio no cuenta con estacionamientos de visitas en su interior.

Bodegas

Las bodegas serán de uso exclusivo de los propietarios, por lo cual, no podrán ser utilizados por aquellos que no tengan propiedad exclusiva sobre ellos.

Utilice su bodega de manera ordenada y prudente, evitando dejar objetos fuera del recinto que entorpezcan el correcto tránsito en el sector.

Está prohibido perforar los muros de tabiquería y losas horizontales con el objeto de colgar repisas u otros, por lo cual, estas deberán ser autosoportantes.

Evite guardar elementos valiosos o delicados, pues las bodegas se encuentran ubicadas en el subterráneo, por lo cual, estarán expuestas a la humedad o posibles filtraciones provenientes de las instalaciones. Queda estrictamente prohibido guardar sustancias inflamables en las bodegas. Para mantener las quincallerías y que funcionen adecuadamente deben ser lubricadas con WD 40. No se recomienda el uso de aceite, ya que generan manchas y atraen pelusas.

El residente será el responsable de dejar su bodega debidamente cerrada. La administración no será responsable por hurto.

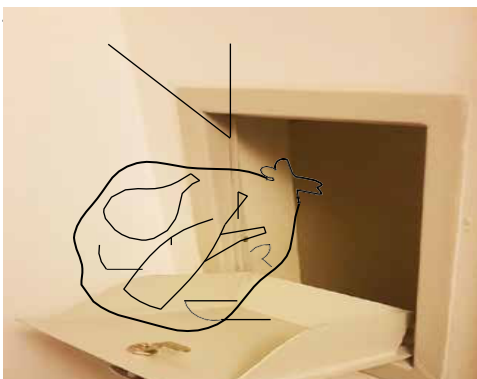
Sala de Basura

El edificio cuenta con dos ductos de basura, que permite trasladar las bolsas de basura desde el piso en el que se ubica su departamento hasta el subterráneo en donde se encuentra la sala de basura.

Para evitar accidentes graves en el personal del edificio y con miras a la promoción del reciclaje, no se permite botar botellas de vidrios y maderas por el ducto de basura.

En los clósets de basura dispuestos en cada piso, se encuentra el ducto para el depósito de bolsas y repisas diferenciadas para el acopio de vidrios, cartones y otros tipos de basura reciclable.

Toda la basura debe colocarse en bolsas plásticas bien atadas y de un tamaño que le permita desplazarse fácilmente por el ducto.



No botar botellas de vidrio por el ducto de la basura.

Ascensores

La durabilidad de los ascensores del edificio dependerá del correcto uso y mantenimiento de estos. Será responsabilidad de la administración la oportuna y correcta mantención de los equipos, con personal calificado que asegure su correcto funcionamiento, sin embargo, los usuarios deberán tener ciertos cuidados:

- Queda prohibido utilizar los ascensores para el transporte de carga, animales, paquetes voluminosos, muebles, entre otros. Tales especies, si no son de riesgo y no superan la capacidad de las personas, podrán ser usados en el ascensor que determine el Comité de Administración, y en los horarios que esta determine. En el caso que se traten de bienes que exceden la capacidad o pueden dañar los ascensores, estos deberán ser trasladados por las escaleras.
- Queda estrictamente prohibido fumar en los ascensores.
- Los menores de 8 años deberán siempre utilizar los ascensores en compañía de un adulto.
- No obstaculizar el cierre automático de las puertas para que estas cierren correctamente y con seguridad.
- No forzar las puertas para abrirlas.
- Pulsar el botón de llamado del ascensor solo una vez, ya que pulsar el botón reiteradas veces no reducirá el tiempo de espera y dañará el sistema.
- No salte dentro del ascensor, ya que se pueden generar daños en el mecanismo.
- No utilice el ascensor en caso de incendio, sismo o inundación, para tal caso utilice las escaleras.
- No salte, juegue o golpee el ascensor mientras está en su interior.
- En caso de emergencia debe seguir las siguientes instrucciones:
- Jamás deberá intentar salir por sus propios medios, deberá esperar que las personas entrenadas por el personal de Fabrimetal(Kone) procedan a rescatarlas.(Manual de Uso e Instrucciones de Rescate” Central: (2) 2949 3935, Celular: (9) 9450 8610).
- Mantenga la calma.
- No trate de poner en funcionamiento el ascensor ni intervenga los controles de este. Podría generar una falla grave.
- No intente rescatar personas sin entrenamiento previo. Un procedimiento de rescate incorrecto puede conducir a accidentes graves.

Jardines

Los jardines del edificio cuentan con un sistema de riego el que es controlado por la administración. El cuidado y mantención de los jardines del edificio es responsabilidad de la comunidad y de la administración del edificio.

De uso recreacional

Las áreas comunes de uso recreacional tales como: Jardín, bicicletero son de uso y goce exclusivo de los residentes del edificio.

Bicicleteros

El edificio cuenta con bicicleteros para uso y goce de la comunidad. La correcta mantención de estos recaerá en la administración, sin embargo, se deben tener las siguientes consideraciones de uso:

- El residente puede hacer uso de ellos por hasta 24 horas. De sobrepasar este tiempo, la administración pondrá un candado y el propietario deberá dirigirse a la administración para liberar su bicicleta.
- El residente será el responsable de dejar su bicicleta debidamente asegurada. La administración no será responsable por daños o hurto.

PLAN DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

Primera parte: “antecedentes generales”

1. Introducción

El siguiente Plan de Evacuación es la planificación de un conjunto de actividades, acciones y procedimientos, elaborados para los ocupantes de la comunidad Eucaliptus, ubicado en Avenida Tobalaba N° 4191 en la Comuna de Providencia, frente al evento de verse amenazados por una emergencia.

Este corresponde a un edificio habitacional de dos alas, de 20 pisos con un subterráneo.

2. Objetivo

El objetivo fundamental de este Plan es asegurar la integridad física de los ocupantes del edificio ante una situación de emergencia, así como salvaguardar sus bienes y propiedades.

Para el logro de lo anterior:

- Se realizarán todas las acciones necesarias para disminuir al mínimo el riesgo de incendio.
- Se dispondrá de los elementos y equipos necesarios para alertar a los ocupantes de la ocurrencia de una emergencia.
- Se realizarán inspecciones y una adecuada mantención a todos los equipos e instalaciones del edificio, especialmente aquellos relacionados con la protección contra incendios.
- Se mantendrán Vías de Evacuación suficientes y libres de obstrucciones.
- Se dispondrá de la señalización necesaria para las Vías de Evacuación y equipos contra incendios.
- Se dispondrá de equipos de combate de incendios y personal capacitado en su uso.
- Se mantendrán procedimientos escritos para las acciones a seguir, las que serán informadas a todos los ocupantes.
- Se tomarán las medidas necesarias para facilitar la labor de Bomberos.

3. Marco legal

Este Plan de Evacuación se basa en los requerimientos establecidos en la Ley N° 20.389, que faculta a los Cuerpos de Bomberos para inspeccionar las condiciones de seguridad de las edificaciones, particularmente en lo referido al punto N° 2 del citado cuerpo legal.

También se basa en la obligatoriedad respecto de la entrega de planos, establecidas para el Propietario o Administrador, dispuestas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (Título 5, Capítulo 2, Artículo 5.2.10).

4. Tipos de emergencia

De acuerdo con su origen, las emergencias se clasifican en tres grupos o categorías:

Origen Natural:

- Terremotos (movimientos sísmicos).
- Temporales de lluvia y/o vientos.

Origen Social:

- Artefacto explosivo.
- Conflictos familiares.
- Asaltos.

Origen Técnico:

- Incendio.
- Escape de gas.
- Fuga de agua.

Segunda parte: “equipamiento del edificio para emergencias”

Esta sección tiene como objetivo, informar a los ocupantes del inmueble, cuáles son los elementos y equipos que están dispuestos para detectar, comunicar y combatir emergencias.

1. Introducción Sistemas de detección y alarma

1.1 Detectores de Humo:

De acuerdo con la información recibida, el proyecto considera Detectores de Humo, los que se ubicarán, en todos los pisos, en el pasillo de distribución de los departamentos, áreas de uso común y salas de servicio. Estos Detectores son dispositivos que, al activarse por el humo, envían una señal al Panel de Alarmas o Central de Incendios, que se ubicará en el mesón de Conserjería principal; indicando el piso y área afectada. Cabe señalar que en el sector de calderas existirán detectores de temperatura.

En este instante, se debe verificar cual es el piso desde donde proviene la alarma, tomar contacto con algún Líder de Piso, o bien enviar a algún miembro del personal de servicio, para que verifiquen lo que está pasando. Mientras se realiza esta acción, debe desactivarse la alarma, para comunicar a toda la Comunidad, cuando se confirme la emergencia y se requiera evacuar el edificio, o parte de él.

1.2 Pulsadores Manuales de Alarma:

El proyecto contará con Pulsadores Manuales de Alarma, los cuales, al ser accionados por algún ocupante del edificio, activan inmediatamente la alarma de incendio. Es importante que Usted identifique y memorice claramente la ubicación de estos equipos, y sea instruido respecto de la forma correcta de uso.

Los Pulsadores se encontrarán ubicados en todos los pisos, en el hall de ascensores.

1.3 Bocina de Alarma de Incendio:

Ambas alas contarán con Bocinas de Alarma ubicadas en todos los pisos, sobre cada pulsador de alarma. La activación de este dispositivo debe alertarle inmediatamente de alguna irregularidad que está sucediendo en algún punto del edificio.

2. Sistemas de extinción

2.1 Extintores Portátiles:

Ambas alas contarán con extintores de Polvo Químico Seco (PQS), aptos para combatir fuegos Clase ABC, los que se ubicarán en un principio en el generador y las salas de basura.

Los fuegos a combatir con extintores de PQS son:

Fuegos Clase A: Corresponden a fuegos que involucran maderas, papel, cortinas y algunos plásticos. Este fuego se caracteriza por dejar residuos carbónicos.

Fuegos Clase B: Son producidos por líquidos y gases inflamables derivados del petróleo, solventes, bencinas, aceites, grasas y pinturas, que se caracterizan por no dejar residuos.

Fuegos Clase C: Son aquellos que comprometen equipos o materiales energizados (tensión eléctrica).

Instrucciones de Uso:

- Retire el Extintor de su posición y diríjase a la zona comprometida por las llamas.
- Sosténgalo verticalmente y tire el pasador desde el anillo.
- Presione la palanca o percutor.
- Dirija el chorro del agente extintor a la base del fuego, en forma de abanico.
- Idealmente actúe siempre en pareja y con al menos dos Extintores.

2.2 Red Húmeda:

La Red Húmeda es un sistema diseñado para combatir principios de incendios y/o fuegos incipientes, por parte de los usuarios o personal de servicio. Este sistema está conformado por una manguera conectada a la red de agua potable del edificio y que se activa cuando se abre la llave de paso.

En su extremo cuenta con un pitón que permite entregar un chorro directo o en forma de neblina según el modelo.

De acuerdo con lo anterior, podemos señalar que el edificio cuenta con una Red Húmeda o Red de Control de Amagos. La Red se encuentra ubicada en todos los pisos, al interior del vestíbulo de acceso a la caja de escaleras a razón de tres por nivel. En el sector de subterráneos la Red Húmeda se encuentra a la vista.

La Red Húmeda está conformada por mangueras semirrígidas, de 1 pulgada de diámetro y al menos 30 metros de largo con pitón de doble efecto (chorro compacto y neblina), el sistema se encuentra conectado a las bombas de agua potable del edificio y tiene como finalidad sólo el control de fuegos incipientes.

Para operar esta Red, Usted debe:

- Abrir completamente la llave de paso, ubicada en el arranque de agua de la manguera.
- Luego, tome el pitón y diríjase hacia el lugar en donde se ubica el foco de fuego, desplegando solamente la cantidad de manguera necesaria.
- Finalmente, abra el pitón, girándolo en la boquilla, y dirigiendo el chorro de agua hacia la base del fuego, primero con un chorro directo o compacto, y luego con un chorro en forma de neblina o lluvia, hasta que esté seguro de que el fuego está completamente extinguido.
- Las mangueras con las que cuenta este edificio son de fácil operación, no obstante, Usted debe preocuparse de observar y manipular estas mangueras para conocer su operación. Además, por seguridad, solicite siempre la ayuda de otra persona para trabajar en la extinción de un Amago de Incendio.

La Red Húmeda estará conformada por mangueras semirrígidas de 25 mm. de diámetro, de 30 metros de longitud (excepto los locales comerciales que utilizan mangueras de 20 metros de largo), con pitón de doble efecto (chorro directo y neblina), con lo cual, de acuerdo con la normativa vigente, debe poder cubrirse la totalidad de las instalaciones y dependencias existentes. El sistema se encuentra conectado a las bombas de agua potable del edificio, cuya única finalidad es sólo el control de fuegos incipientes.

Para operar esta Red, Usted debe:

- Abrir completamente la llave de paso, ubicada en el arranque de agua de la manguera.
- Luego, tome el pitón y diríjase hacia el lugar en donde se ubica el foco de fuego, desplegando solamente la cantidad de manguera necesaria.
- Finalmente, abra el pitón, girándolo en la boquilla, y dirigiendo el chorro de agua hacia la base del fuego, primero con un chorro directo o compacto, y luego con un chorro en forma de neblina o lluvia, hasta que esté seguro de que el fuego está completamente extinguido.
- Las mangueras con las que cuenta este edificio son de fácil operación, no obstante, Usted debe preocuparse de observar y manipular estas mangueras para conocer su operación. Además, por seguridad, solicite siempre la ayuda de otra persona para trabajar en la extinción de un Amago de Incendio y para desenrollar la manguera desde el carrete.

3. Sistemas para uso exclusivo de bomberos

3.1 Red Seca:

La Red Seca corresponde a una tubería galvanizada o de acero negro de 100mm., que recorre todo el edificio y que cuenta con salidas en cada uno de los niveles y una entrada de alimentación en la fachada exterior de la edificación.

En caso de incendio, Bomberos se conecta a la entrada de alimentación a través de una manguera y traspasa el agua de los carros bombas a esta tubería. De esta forma, alimenta toda la vertical con un suministro propio e independiente del edificio y con una presión que es entregada por los mismos carros bomba.

De no contar el edificio con Red Seca, Bomberos sólo podría trabajar desde el exterior, ya que de lo contrario no sería viable conectar mangueras por todos los pisos a través de la escalera, por la gran cantidad de material que se necesitaría,

el esfuerzo físico, pérdida de tiempo, caudal y presión entre otros, lo cual atentaría contra una rápida y oportuna respuesta por parte del personal de emergencia.

De acuerdo a lo anterior podemos señalar que el edificio contara con tres Redes Secas independientes para uso exclusivo de BOMBEROS, diseñadas para facilitar los trabajos de extinción en caso de incendio.

Las Redes cuentan con una entrada de alimentación cada una, ubicadas al costado del acceso peatonal y otra junto al acceso vehicular.

Cada Red cuenta con válvulas de salida, en todos los pisos y subterráneo, las cuales se ubican junto a la Red Húmeda en los vestíbulos de acceso a la caja de escaleras.

3.2 Red Inerte de Electricidad:

La Red Inerte de Electricidad corresponde a una tubería de media pulgada de acero galvanizado, en cuyo interior va un cableado eléctrico que termina con enchufes en todos los pisos.

Esta Red tiene una entrada de alimentación en la fachada exterior y Bomberos la utiliza cuando requiere conectar alguna herramienta o sistema de iluminación para enfrentar emergencia.

La energía entonces es entregada por el generador de los carros y a través de una extensión eléctrica se conectan a la entrada de alimentación, energizando exclusivamente los enchufes correspondientes a dicha Red, distribuidos en cada piso, aún que el edificio no cuente con energía eléctrica.

De acuerdo al concepto anterior y a la información recibida, podemos señalar el edificio contara con dos Redes Inertes de Electricidad para uso exclusivo de Bomberos, cuyas entradas de alimentación se ubican en un muro, al costado del acceso peatonal y otra junto al acceso vehicular.

Cada Red cuenta con enchufes de salida en todos los pisos, en el hall de ascensores. Los enchufes o terminales de conexión corresponderán al tipo IP 67, los cuales son compatibles con los equipos utilizados por Bomberos.

4. Otros sistemas e instalaciones del edificio

4.1 Tablero General Eléctrico:

El Tablero General Eléctrico, se encuentra ubicado en el subterráneo, al interior de una sala especialmente diseñada para tales efectos.

Cabe destacar que, desde este tablero, se puede realizar el corte total de energía eléctrica del edificio. Este procedimiento debe efectuarse toda vez que se produzca una **Evacuación Total** de la edificación. Para realizar esta operación el personal de servicio (al menos uno), deberá bajar los comandos o interruptores que correspondan.

Esta operación se ejecuta inmediatamente declarada la emergencia, antes de comenzar el control del fuego con agua, y tiene como finalidad, eliminar fuentes de energía o calor que no sean necesarias, o que pongan en riesgo la seguridad de los ocupantes y que además no interfieran en el proceso de evacuación.

Es menester que para realizar esta operación, la persona que la ejecute cuente con equipo de protección personal adecuada (al menos zapatos de seguridad con planta de goma y guantes dieléctricos), un sistema de comunicación radial, una linterna y un extintor portátil de CO2.

Debemos señalar sin embargo, que la identificación de los comandos del Tablero, debe ser realizada por la Administración del edificio, basada en la información que le entregue personal de mantenimiento interno o de la empresa encargada de las mantenciones periódicas en las instalaciones eléctricas.

Al realizar el corte general del edificio, el jefe de Emergencias o quien lo subrogue, deberá informar de esta situación, al oficial o voluntario de Bomberos a cargo del acto, por lo que es de vital importancia, que entre el momento en que se haya declarado la emergencia y la llegada de Bomberos al lugar, toda la Comunidad haya sido completamente evacuada.

4.2 Tablero Medidores Eléctricos:

Los medidores eléctricos de cada unidad, se encuentran ubicados al interior de un shaft en los pasillos de tránsito de cada piso a razón de dos por nivel.

El corte desde los medidores es una acción de control y seguridad que se ejecuta inmediatamente declarada una emergencia (excepto robo, asalto o riñas).

Esta función debe ejecutarla personal de servicio, inmediatamente declarada y detectada la emergencia e identificando el lugar afectado. Debe cerciorarse, además, de cortar la energía de los departamentos ubicados en los pisos inmediatamente superior e inferior al lugar afectado.

4.3 Grupo Electrónico:

El proyecto considera un Grupo Electrónico o Generador de Emergencia, el cual se encuentra ubicado en una sala especialmente diseñada para estos efectos en el subterráneo. Cabe señalar que este equipo está diseñado para energizar ciertas áreas e instalaciones, en caso de corte del suministro público de energía eléctrica.

El equipo tiene un mecanismo de partida automática y manual, manteniéndose permanentemente en opción automática, y alimenta de acuerdo a la información recibida, la iluminación de las áreas comunes y Vías de Evacuación en todos los pisos, además de los ascensores de ambas alas, las bombas de agua potable, portones de acceso y los equipos e instalaciones comandadas desde la Portería.

Respecto del funcionamiento de este equipo, debemos señalar que es muy útil cuando se producen cortes de energía en el sector o cuando hay una falla particular en el edificio. En estos casos, resulta muy efectivo el mantener la mayor cantidad de sistemas conectados a este grupo, a fin de no interferir con la continuidad de las labores que se realizan en la Comunidad, ni causar molestias o interferir en las actividades de los ocupantes.

Sin embargo, en caso de una emergencia por incendio o sismo, es fundamental “descolgar” el funcionamiento de los ascensores del Grupo Electrónico, para evitar que sean utilizados como medios de evacuación.

Cuando llegue Bomberos, podrán activarse los ascensores, sólo si estos así lo solicitan, de lo contrario deberán mantenerse fuera de servicio, hasta que la emergencia se encuentre controlada y el edificio vuelva a la normalidad.

Debe quedar claro de que Bomberos puede solicitar el corte del Grupo Electrónico, por lo que idealmente, los ocupantes del edificio deben evacuar antes de la llegada de Bomberos para facilitar las operaciones y procedimientos de emergencia.

4.4 Alumbrado de emergencia

Existe además un sistema de alumbrado de emergencia, el cual está conformado por equipos autónomos en base a baterías de respaldo y con apoyo del grupo electrónico, las que se ubican principalmente al interior de la caja de escaleras, en los pasillos de circulación en general y subterráneo.

La finalidad de estos equipos es facilitar la salida segura de los ocupantes del edificio, durante los primeros minutos de la emergencia, minimizando el riesgo de que éstos sufran accidentes durante el proceso de evacuación.

Tercera parte: “plan general de evacuación”

El presente Plan de Evacuación ha sido elaborado por Asesorías en Seguridad y Prevención Limitada, una empresa del Cuerpo de Bomberos de Santiago, de acuerdo con el marco legal existente, indicado en el punto N.º 3 de la primera parte de este documento.

1. Vías de evacuación y zonas de seguridad

1.1. Caja de Escaleras:

El edificio contará con una caja de escaleras del tipo interior cerrada, con ventilación forzada (presurizada) y dos accesos por piso y otra con un acceso por piso, con características de Zonas Verticales de Seguridad (ZVS), diseñada para facilitar la evacuación de los ocupantes en casos de incendio y otras emergencias, las cuales recorren desde el último nivel hasta el 1º nivel. Además el edificio contará con una caja de escaleras independiente de iguales características con un acceso por piso que recorrerá desde el 1º piso hasta el subterráneo.

Las puertas de acceso a la caja de escaleras, poseen brazos hidráulicos cuya finalidad es facilitar el cierre hermético y automático de ellas y con resistencia al fuego, la que de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, deben corresponder al menos a la Clase F- 60, es decir, que tiene una resistencia a la acción del fuego de hasta 60 minutos, lo que aumenta las condiciones de seguridad de esta Vía de Evacuación.

Cabe destacar además, que las puertas de acceso o egreso de las cajas de escaleras, abren en el sentido correcto de la evacuación, lo que facilita la salida de los ocupantes en caso de emergencia.

Respecto del sistema de presurización, debemos indicar que estos equipos que ponen en funcionamiento este dispositivo se encuentran ubicados en el subterráneo, considerando en su diseño, celosías de inyección de aire dentro de la caja de escaleras, además de una celosía gravitacional para la evacuación de gases o para liberar la sobrepresión interior, la que se ubica en el último piso al interior de la caja de escaleras.

La operación o entrada en funcionamiento del sistema de presurización es automática, debido a que este equipo se encuentra conectado a la central de incendios del edificio y con activación manual desde la misma dependencia donde se encuentra el presurizador.

Cabe señalar que el concepto de presurización implica básicamente, crear un colchón de aire por medio de una presión positiva, de manera de impedir el ingreso del humo y gases en el interior de la caja de escaleras. De esta forma los ocupantes puedan desplazarse a través de ella y evacuar el edificio sin verse afectados por tales elementos.

1.2 Zonas de Seguridad:

La evacuación se realizará de la siguiente manera; en cada piso, los ocupantes y usuarios se dirigirán hacia el acceso a la caja de escaleras, por el lado más cercano a sus departamentos. Luego bajarán hasta el primer nivel o punto de descarga, tomados de los pasamanos, para evitar accidentes por caídas. La bajada será en silencio y en orden.

Podrán utilizar la escalera contraria a la de su entorno inmediato, sólo si esta presenta condiciones desfavorables de seguridad (es decir, si en su interior hay indicios de llamas, humo, gases y/o derrumbes), en cuyo caso en el piso que corresponda, deberán trasladarse a través del pasillo a la escalera contraria.

La evacuación siempre debe ser en dirección al Punto de Reunión, que corresponde a una Zona Segura dentro del edificio, donde se agrupan los ocupantes y/o usuarios del edificio una vez que hayan salido de la caja de escaleras y antes de salir al exterior, hacia la Zona de Seguridad.

Punto de Reunión: El Punto de Reunión será el primer piso, en el hall principal del edificio, sector Conserjería.

Zona de Seguridad: El edificio tendrá una ZONA DE SEGURIDAD la cual estará ubicada en la vereda adyacente al edificio, en la esquina de Avda. Tobalaba y Avda. Eliecer Parada, que corresponde al área más despejada dentro del entorno inmediato del inmueble.

Zona de Seguridad Alternativa: El edificio tendrá una ZONA DE SEGURIDAD ALTERNATIVA, estará ubicada en la vereda adyacente al edificio, en la esquina de Avda. Tobalaba y Mayflower, y se utilizará cuando la emergencia involucre alguna de las fachadas o áreas de tránsito próximas a la Zona de Seguridad establecida originalmente.

La evacuación se realizará de la siguiente manera, estableciéndose tres alternativas de salida (no simultáneas), para llegar a la zona de Seguridad o Zona de Seguridad Alternativa, según corresponda, las que se denominarán A, B y C respectivamente, siendo la Alternativa A, la que tiene siempre la prioridad

- Alternativa A: Los ocupantes del inmueble bajarán por las escaleras hasta el primer piso, llegando al hall de acceso al edificio, para luego avanzar progresivamente a través del acceso principal, en dirección a la ZONA DE SEGURIDAD o ZONA DE SEGURIDAD ALTERNATIVA
- Alternativa B: Los ocupantes del inmueble bajarán hasta el primer piso, pero en este caso, saldrán directamente hacia el área de estacionamientos superficie y desde ahí al exterior por el acceso vehicular, para una vez afuera dirigirse hacia la ZONA DE SEGURIDAD o ZONA DE SEGURIDAD ALTERNATIVA
- Alternativa C: Los ocupantes del inmueble bajarán hasta el primer piso. Luego accederán a la escalera que comunica con los estacionamientos inferiores y saldrán por el primer subterráneo, por la rampa de acceso vehicular y desde ahí se dirigirán a la ZONA DE SEGURIDAD o ZONA DE SEGURIDAD ALTERNATIVA.

NOTA: El Jefe de Emergencia o quien este determine, se mantendrá en el primer piso en el hall principal, y será quien informe a los ocupantes y/o usuarios, el momento preciso en que se debe salir al exterior, por donde deben hacerlo y hacia donde dirigirse, lo que será determinado dependiendo del compromiso o riesgo que presente la fachada principal o del área donde se está desarrollando la emergencia. Idealmente este personal debe contar con un chaleco reflectante y con un altavoz, para dar las indicaciones necesarias.

Durante el desarrollo de la emergencia y del proceso de evacuación, todos los accesos al edificio (peatones y vehículos), se mantendrán abiertos para facilitar la salida de los ocupantes, los cuales sólo podrán volver a ser cerrados cuando termine la emergencia y puedan volver los usuarios en forma segura al interior del edificio.

Lo anteriormente descrito puede ser aplicable con facilidad en caso de incendio.

En el caso de un sismo, también debe ocuparse el criterio de la Zona de Seguridad, sin embargo, el procedimiento de evacuación debe aplicarse solamente en el caso de que el sismo sea de gran intensidad, o bien haya generado una nueva emergencia, que necesariamente requiera la salida de las personas (derrumbes, emanaciones de gas, incendios, explosiones). En todo caso la salida debe efectuarse una vez que el movimiento telúrico haya cesado.

En este caso, los ocupantes y usuarios no deben alejarse fuera de la Zona de Seguridad, dado que por las características del entorno y condiciones de tránsito, no es seguro para que éstos se trasladen o sean trasladados de un punto a otro, crucen las calles o se retiren hacia otros sectores más alejados, ya que siempre va a estar latente el riesgo de caídas de cables, ramas de árboles, vidrios u otros objetos, además de los obstáculos físicos que supone la presencia en las calles de otras personas evacuadas de sus respectivos lugares de trabajo o habitación.

2. Tipos de evacuación

2.1 Evacuación Parcial:

Esta se desarrollará sólo cuando la emergencia sea detectada oportunamente y sólo requiera la evacuación del nivel afectado y además por seguridad y procedimiento, el inmediatamente superior o inferior, hasta el piso base (hall principal) u otra dependencia del edificio, sin que esta sea necesariamente, la Zona de Seguridad Exterior.

Las instrucciones serán impartidas a los niveles afectados vía teléfono, citófono, o en su defecto a viva voz, y se le comunicará claramente a las personas el lugar preciso hacia donde deben evacuar.

Este procedimiento de emergencia, es producto generalmente, de un asalto, inundación local o un foco de fuego controlado inmediatamente.

2.2 Evacuación Total:

Se realizará cuando la situación de emergencia sea de gran envergadura (incendio declarado, llamas violentas hacia el exterior o interior del edificio, presencia de humo en áreas comunes y peligro inminente de propagación por Shaft o aberturas propias del edificio, como la de los ascensores por ejemplo), o ponga en riesgo la seguridad de las personas (escape de gas).

En dicho caso se procederá a evacuar totalmente el edificio, siguiendo las instrucciones establecidas en este Plan de Evacuación. Cabe destacar que ante cualquier tipo de emergencia, a pesar de que a la vista ésta presente mínimas consecuencias, se deberán revisar las condiciones de seguridad de todo el edificio, en especial de sus instalaciones

de servicio, antes de reanudar las actividades normales; previniendo con ello, el surgimiento de nuevas situaciones de emergencia, producto de condiciones de riesgo no detectadas, evaluadas ni controladas a tiempo.

Al respecto, podemos señalar a modo de ejemplo, que una colilla de cigarro mal apagada y depositada en un basurero,

puede permanecer encendida en forma de fuego incandescente (brasas), durante un período cercano a las 4 horas, pudiendo transmitir su calor a otros elementos combustibles cercanos.

2.3 Orden de Evacuación:

En toda evacuación se debe dar prioridad al nivel afectado y al inmediatamente superior, para posteriormente continuar con los niveles inferiores, pero siempre desde arriba hacia abajo.

2.4 Inicio de la Evacuación:

- Al oír el sonido de una alarma u orden de evacuación, conserve la calma y no salga corriendo.
- Interrumpa completamente sus actividades.
- Siga solo las instrucciones impartidas por personal de servicio.
- Desenchufe o corte la energía eléctrica y alimentación de gas de todo artefacto o equipo que esté en funcionamiento (cocina, estufa, calefactores, computadoras, etc.).
- Diríjase con calma y sin precipitarse hacia la Vía de Evacuación correspondiente, hasta el Punto de Reunión señalado (hall principal).
- Luego diríjase a la Zona de Seguridad, utilizando la alternativa de salida establecida; siguiendo las instrucciones del personal de servicio, o de los Líderes de Evacuación de cada piso.

2.5 Proceso de Evacuación:

Dada la orden de evacuación se deberá cumplir el siguiente procedimiento:

- Mantenga siempre la calma.
- Baje por las escaleras.
- Las acciones de evacuación están determinadas según el tipo de siniestro, ejemplo si es un incendio o un sismo.
- Camine gateando si existe humo en la ruta de evacuación.
- Camine en silencio.
- No corra.
- Evite formar aglomeraciones en las vías de evacuación.
- Antes de abrir una puerta, palpe su temperatura en su parte superior, para saber si hay una fuerte presión de calor en la dependencia a la cual se va a trasladar.
- Permanezca en la Zona de Seguridad.
- Nunca regrese a menos que reciba una instrucción.

Si alguna persona se negase a abandonar el recinto, se le tratará de explicar brevemente la situación informándole del riesgo al cual se expone. Si aún así no desea evacuar, una vez en el primer piso, se les dará aviso a Bomberos y Carabineros, para que estos se hagan cargo de la situación.

Si la persona no desea bajar, porque el pánico no le permite reaccionar, se deberá designar a dos personas para que estas le den confianza y acompañen mientras bajan las escaleras y se dirijan a la Zona de Seguridad. Luego deberá ser chequeada por personal de salud.

2.6 Recomendaciones Generales en una Evacuación:

- No se debe correr; los desplazamientos deben ser rápidos y en silencio.
- Los ocupantes no deben devolverse por ningún motivo.
- En caso que haya humo, desplazarse agachado.
- Mantener la calma, ya que así se puede evitar la posibilidad del pánico colectivo.
- Diríjase a su Punto de Reunión (hall principal); no se quede en otro sitio que no corresponda.
- Los Líderes de Piso deben tener presente que en el momento en que se da la orden de desocupar su dependencia, se puede dar el caso que el tramo de las escaleras esté siendo ocupado en el desplazamiento de los ocupantes de los pisos superiores, por lo que se debe esperar un lapso prudente para iniciar su recorrido o chequear visualmente la caja de escaleras antes de iniciar el proceso de evacuación

Lo anterior con los siguientes propósitos:

- a. Que el tráfico de las personas sea expedito sin sufrir contratiempos que puedan derivar en accidentes.
- b. Que los grupos de personas sean guiados en forma compacta y ordenada hasta llegar al Punto de Reunión (hall principal).
- c. Que los grupos de personas sean guiados en forma compacta y ordenada hasta llegar al Punto de Reunión (hall principal).

Cuarta parte: “procedimientos de emergencia”

A continuación, se indica los distintos procedimientos que deben realizarse de acuerdo con los diferentes tipos de emergencia.

1. En caso de incendio

Al oír una Alarma de Incendio:

- Conserve la calma.
- Ante una alarma de incendio es fundamental determinar a la brevedad posible, el punto exacto donde se produjo el fuego, para determinar la naturaleza y magnitud de la emergencia.
- Si la emergencia se trata de un principio de incendio, la persona que descubre el fuego deberá, si es posible, tratar de controlarlo por medio del uso de la Red Húmeda, para simultáneamente, alertar al personal del edificio o cualquier ocupante que se encuentre cerca.
- Apague equipos eléctricos y corte el suministro de gas.
- Cierre puertas, ventanas y/o cualquier acceso de corrientes de aire.
- Procure calmar a los que están nerviosos.
- El afectado, llamara a Bomberos al fono 132.

Recuerde No Usar los Ascensores durante la Evacuación

1.1. Disposiciones Generales en Caso de Incendio

- Se hará una revisión completa del piso antes de abandonarlo para asegurarse que no haya quedado ninguna persona rezagada (deben revisarse baños, shaft u otros sectores donde pueda esconderse la gente).
- Antes de salir a las escaleras, se comprobará el estado de las Vías de Evacuación y que el ambiente sea favorable para poder utilizarlas en forma segura. Al momento de ir evacuando siempre se debe ir cerrando puertas y ventanas para retardar la acción del fuego.
- En caso de que no puedan ser utilizadas las escaleras de evacuación, deberá adoptarse el procedimiento de Atrapamiento en Caso de Incendio, descrito a continuación.

1.2. Atrapamiento en Caso de Incendio

- Cierre las puertas de su dependencia.
- Acumule toda el agua que sea posible.
- Moje frazadas o toallas y colóquelas por dentro para sellar las juntas.
- Retire las cortinas y otros materiales combustibles de la cercanía de ventanas y balcones.
- Trate de destacar su presencia desde la ventana. Llame a Bomberos para indicarles donde se encuentra, aunque ellos ya hayan llegado.
- Mantenga la calma, el rescate puede llegar en unos momentos.
- Si debe abandonar las dependencias, recuerde palpar las puertas antes de abrirlas. A medida que avanza cierre puertas a su paso.
- Si encuentra un extintor en su camino llévelo consigo.
- Si el sector es invadido por el humo, arrástrese tan cerca del suelo como sea posible, recomendándose proveerse de una toalla mojada o pañuelo para cubrir la boca y nariz.
- Si su vestimenta se prendiera con fuego ¡No corra!, Déjese caer al piso y comience a rodar una y otra vez hasta sofocar las llamas, cúbrase el rostro con las manos.

2. En caso de sismo o temblor

2.1. Antes.

- Conocimiento básico acerca de primeros auxilios y botiquín de emergencia.
- Asegurar elementos en altura (estanterías, librerías o roperos) evitando tener objetos que puedan caer ante un movimiento sísmico.
- Conocer la ubicación de llaves de gas, agua, fusibles de electricidad.
- Eliminar obstáculos de las rutas de evacuación.
- Ubicar y señalar las zonas de seguridad y las rutas de evacuación.
- Realizar simulacros de evacuación en caso de terremotos, con el fin de instruir a las personas sobre las medidas a tomar y determinar si el plan de evacuación es efectivo.

- Contar con linternas intrínsecamente seguras y en lo posible con una radio a pilas para obtener información por parte de la autoridad.

2.2. Durante el sismo

Lo principal es mantener la calma y el control, ya que muchas personas sufren heridas en esta fase producto del pánico al enfrentar condiciones de riesgo propias del sismo, tales como: vidrios rotos u otros elementos cortantes caídos en el piso, aglomeración de personas en las áreas de tránsito y accesos, muebles u otros elementos que obstruyen las vías de evacuación de la edificación. En general en el caso de los sismos, la mayoría de las personas que resultan lesionadas, son víctimas de situaciones agravadas por acciones descontroladas de ellas mismas, o bien de otras personas. De esta manera, no se detectan ni controlan riesgos que, en situaciones de menores niveles de estrés, resultan evidentes. Plan de Evacuación. Para evitar estos accidentes, aconsejamos algunas medidas que podrán ser efectivas durante un movimiento sísmico:

- Se debe conservar la serenidad propia y de los demás, para evitar crisis de angustia, pánico e histeria colectiva.
- Ubicarse en lugares seguros previamente establecidos, tales como cercano a vigas o muros soportantes.
- De no lograrlo debe refugiarse bajo mesas, pupitres o escritorios con cubierta de material resistente, y alejados de ventanas u objetos que puedan caer.
- Manténgase atento a las condiciones del entorno, en especial a los muros, losas y vigas soportantes.
- Si es necesario evacuar el lugar, utilice con precaución las escaleras.
- Si está en el patio o vía pública, permanezca lejos de cables de tendido eléctrico, ventanas u otros objetos o materiales que puedan caer o desprenderse.
- Si va en vehículo o autobús, el conductor debe reducir la velocidad y detenerse en un lugar seguro. Así también, las personas deben mantenerse en sus asientos hasta que todo vuelva a la normalidad

En el caso de los niños, adultos mayores, o bien de quienes muestren un mayor nivel de angustia y/o estrés ante la situación, éstos deberán:

- Colocarse en el piso con las rodillas juntas y la espalda orientada en dirección hacia las ventanas.
- Sujetar ambas manos fuertemente detrás de la cabeza, cubriéndose con ellas el cuello.
- Esconder el rostro entre los brazos para proteger la cabeza, cerrar fuertemente los ojos.
- En caso de evacuación dirija a estas personas con actitud afectiva, pero autoritaria, de manera de poder contener emocionalmente, sin perder el dominio de la situación.

2.3. Después del sismo.

- Observar si alguien está herido y practicar primeros auxilios.
- Dirigirse a las zonas de protección ya establecidas, sin perder la calma ni alejarse del grupo.
- No tocar cables de energía eléctrica que han caído.
- Cerrar las llaves de gas para evitar cualquier fuga y usarlo nuevamente hasta que se haya realizado la inspección adecuada.
- Controlar el flujo de agua y no utilizarlo hasta revisar alcantarillas.
- Cerrar los circuitos de energía eléctrica para evitar accidentes por contacto con alambres caídos o un posible incendio.
- No regresar a las áreas dañadas sin previa autorización.
- Utilice el teléfono solo en llamadas urgentes.
- Sintonizar la radio para conocer las medidas de emergencia adoptadas para su atención Médica.

Recuerde No Usar los Ascensores durante la Evacuación

3. En caso de atrapamiento de ascensores

El atrapamiento al interior de un ascensor sucede principalmente, por un corte de energía o falla eléctrica, por una sobrecarga del ascensor o bien por una falta de mantención fuera de los períodos que corresponde.

Al respecto y en caso de verse atrapado en un ascensor, se debe actuar de la siguiente forma:

- Presione el botón de alarma.
- Comuníquese con personal de servicio, por medio del citófono ubicado al interior de las cabinas de los ascensores.
- Si no le escuchan pida ayuda mediante un teléfono celular, si es que cuenta con uno.

- Mantenga la calma y espere instrucciones.
- Si hay otras personas, trasmítale calma y sentido del humor.
- Si una persona sufre de claustrofobia, informe de esta situación de inmediato. No olvide que la operación de rescate puede durar varios minutos.
- No fume en la cabina mientras se encuentre atrapado.

3.1. -En relación al personal del edificio:

- Una vez detectada la emergencia, deberá mantenerse siempre contacto con él o los afectados, para que no tengan la sensación de abandono o soledad y para que los distraigan por medio de una conversación, mientras se ejecutan las labores de rescate.
- Capacite periódicamente al personal de servicio, respecto de los procedimientos a seguir en caso de atrapamiento y como realizar el rescate. Estas directrices debe entregarla la empresa a cargo de la mantención o representante de ella.
- Mantenga un protocolo escrito para utilizar en estas operaciones y el número de emergencia de la empresa responsable.
- Si no es posible realizar el rescate, no se tiene la capacitación o confianza necesaria, ha pasado mucho tiempo (más de 15 minutos), o exista en el interior del ascensor una embarazada o alguien de edad avanzada, con problemas cardíacos o con un cuadro de desesperación evidente, llame inmediatamente a Bomberos, para que ellos realicen el rescate.
- Si en la cabina donde se encuentran personas atrapadas hay presencia de humo o gases, llame de inmediato a **Bomberos al teléfono 132.**

4. En caso de conflictos sociales

Puede darse la ocasión que en el edificio se presente conflictos familiares o entre vecinos, sean estos riñas o maltrato a menores. En estos casos se recomienda:

- No interfiera en la riña o pelea.
- Informar a los involucrados que se llamará a Carabineros.

Si el conflicto continúa, llamar a **Carabineros al teléfono 133**, e informar lo que está sucediendo (cantidad de personas involucradas, niños presentes en el lugar, armas a la vista, amenazas o agresiones físicas aparentes, etc.).

5. En caso de asalto

- Conserve la calma y permanezca atento ante situaciones que podría usar en su favor, como comunicarse vía telefónica, o al conversar con algún vecino dar a conocer la anomalía mediante señas o guiños, etc.
- No trate de luchar ni de resistir físicamente ya que a pesar de la apariencia razonable que superficialmente puedan mostrar los asaltantes, no se debe esperar de éstos un comportamiento normal, ya que sus reacciones pueden ser muy violentas.
- Cumpla con las instrucciones que le den, de la mejor forma posible.
- Registre mentalmente sobre las características de los asaltantes, contextura, altura, edad, pelo, ojos, características de la voz, etc.
- No los provoque, pueden ser emocionalmente inestables y reaccionar en forma irracional.

Posterior al asalto llame a Carabineros al teléfono 133

6. En caso de inundación

En caso de sufrir una inundación en el edificio, producto de fenómenos naturales o bien; debido a fallas en el sistema sanitario, que según su magnitud afecte el libre desplazamiento de las personas y normal funcionamiento del establecimiento y sus instalaciones, se deberán considerar las siguientes recomendaciones:

- Cortar el suministro eléctrico de las zonas afectadas.
- Cortar el suministro de agua potable, en el sector en que se registra la inundación.
- El personal del edificio deberá comunicarse en forma inmediata con el encargado de mantención o con una empresa para realizar las reparaciones.
- Ubicar en altura objetos, insumos y otros, que pudiesen ser afectados por el contacto con el agua.

7. En caso de aviso de amenaza de bomba o artefacto explosivo

Generalmente las acciones terroristas son comunicadas a través de llamadas telefónicas en que se avisa que ha sido colocada una bomba. El personal de seguridad debe tener especial cuidado al detectar paquetes que sean sospechosos

o que inspiren desconfianza ya que éstos podrían contener una bomba o cualquier aparato explosivo.

En caso de que se reciba alguna llamada externa acerca de la supuesta instalación de una bomba o aparato explosivo, se deberá comunicar de inmediato **al teléfono 133 de Carabineros**, para que el personal especializado verifique la existencia real de explosivos.

En caso de una explosión, se recomienda seguir las siguientes instrucciones:

- Verificar la existencia de lesionados.
- De existir algún lesionado, recurrir a los servicios médicos más cercanos.
- Verificar daños estructurales en los sistemas sanitarios y las instalaciones eléctricas.
- Evaluar los daños en los sistemas antes indicados, a objeto de cortar el suministro en los que se consideren necesarios.
- Aislar la zona dañada.

8. Coordinación con Bomberos

8.1. Cuando llame a Bomberos establezca claramente lo siguiente:

- Llame al 132.
- Entregue una breve evaluación de lo que está sucediendo.
- Indique su nombre y cargo.
- Dirección del edificio indicando sus calles más cercanas.
- Indicar el N° telefónico desde el cual está llamando.
- Colgar inmediatamente el teléfono y no ocuparlo hasta que reciba la llamada devuelta de Bomberos confirmando el envío de los carros.
- Informe al personal de servicio sobre la situación para que esperen la llegada de Bomberos al lugar.

8.2. Mientras espera a Bomberos:

- Conserve su propia calma y la del resto.
- El personal de servicio, deberá esperar en la calle la llegada de Bomberos, para indicarles cómo acceder al edificio, y los equipos de lucha contra incendio existentes.
- Trate mientras de controlar el amago. El control del fuego no debe continuar hasta el punto en que pelagra la integridad física de la persona que lo intenta.
- Si es necesario realice el procedimiento de evacuación según lo dispuesto en este documento.

8.3. Cuando llegue Bomberos:

- Debe informarle calmadamente la situación.
- Indíquele el lugar del incendio y como llegar a él.
- Infórmeles respecto de los equipos contra incendios y de emergencia existente, y su ubicación.
- Acate las instrucciones de Bomberos y no trate de colaborar por su propia iniciativa.

9. Actividades después de la emergencia

1. No debe retornarse al interior del lugar hasta no estar seguros, que en el caso de un incendio, este se haya extinguido por completo. Quien indicará si es posible volver a ingresar al edificio en general y al nivel (es) afectado (s) en particular, es el Oficial o voluntario a cargo de Bomberos. Sólo cuando este así lo determine, se podrá volver al interior del recinto.

En caso de sismo, sólo podrán habilitarse las dependencias, si Bomberos así lo autoriza, o en ausencia de ellos, hasta que el personal de servicio haya revisado prolijamente las instalaciones y no existan evidencias o riesgo de caída o desprendimiento de materiales y/o daños en sistemas de alimentación sanitaria, eléctrica o de otro tipo.

Luego de la revisión, se habilitarán los ascensores y el suministro normal eléctrico (en la medida de que se encuentren en perfecto estado y no hayan sido la causa del incendio o hayan resultado dañados a consecuencia de él).

2. Se informará a los ocupantes y/o usuarios en la Zona de Seguridad, que es posible reingresar al edificio a desarrollar las actividades normales.

3. Se debe procurar que los ocupantes lo hagan en forma ordenada y en silencio. Las personas se dirigirán por nivel, desde la Zona Exterior de Seguridad hasta el hall principal, para tomar los ascensores o las escaleras.

4. Primero ingresaran los niveles superiores y luego los inferiores.
5. Al término de una emergencia o ejercicio programado, se elaborará un informe indicando en él, los comentarios o sugerencias y remitiéndolo a la Administración del edificio, con el fin de subsanar las posibles anomalías que pudiesen haber presentado.
6. Cada vez que se haga necesario, es decir de cualquier práctica, ejercicio programado de evacuación o emergencias presentadas, será conveniente repasar el contenido del presente documento a objeto de que todos los ocupantes del edificio estén interiorizados de los detalles que conforman este Plan de Evacuación y garantizar con ello una adecuada comprensión y una correcta coordinación.

CONCLUSIONES GENERALES

1. Todos los ocupantes del edificio deben estar en conocimiento de la ubicación de los sistemas de protección, extinción, alarmas y comunicaciones. Si Ud. no lo sabe, solicite que una persona idónea le instruya al respecto.
2. Se debe tener presente que la evacuación siempre debe realizarse hacia la planta baja, hacia el Punto de Reunión y Zona de Seguridad.
3. El resultado de una evacuación dependerá en gran parte de la cooperación de los usuarios, por lo que deberán mantener el orden y dar cumplimiento a las instrucciones.
4. Será fundamental para el buen logro del objetivo de este Plan de Evacuación, desarrollar actividades de Capacitación y Ejercicios periódicos de Evacuación.
5. Es importante señalar que este Plan de Evacuación fue confeccionado en base a la situación actual del edificio, en la visita realizada por personal del Departamento Técnico de ASP Chile, el día 14 de Octubre del año 2019.

Héctor Sagardía Poblete Departamento Técnico ASP Chile AM/P – 2530.

Ver anexo Anexo 2 _ Planos Plan de seguridad contra incendio

CALENDARIO DE MANTENCIONES

Propietario:
Dirección:
Fecha Recepción Municipal:
Entrega a propietario:
Garantía Terminaciones:
Garantía Instalaciones:
Garantía Estructura:

Partida	Frecuencia		e	f	m	a	m	J	J	a	s	o	n	D
HUMEDAD														
Vivienda en general	Después De cada lluvia	revisar												
PUERTAS Y VENTANAS (ELEMENTO)														
Ajuste	cada 1 años	revisar			x									
Quincallería	cada 1 años	lubricar			x									
INSTALACIONES														
Red De agua potable	cada 1 años	revisar										x		
Red De Alcantarillado	cada 1 años	revisar										x		
Artefactos, Estado y sello	cada 1 años	revisar										x		
Grifería	cada año	revisar										x		
Sifones	cada 6 meses	limpiar				x						x		
Red eléctrica, enchufes, interruptores	cada año	revisar											x	
Citofonía	cada 2 años	revisar										x		
Alarma De robo (en especial sensores)	cada año	revisar										x		
Extracción forzada de baños	cada año	limpiar										x		
PINTURAS, BARNICES, PAPEL MURAL														
Maderas	cada año	pintar										x		
Elementos metálicos	cada año	pintar										x		
Papel mural	cada año	revisar								x				
CERÁMICAS														
Cerámicas sopladas o Quebradas	cada año	revisar			x									
Fragüe	cada 2 años	reparar			x									
MUEBLES DE CLÓSET, BAÑOS Y COCINAS														
Puertas	cada año	ajustar			x									
Enchapes	cada año	revisar			x									