

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO PLAZA SANTA IRENE

OROMPELLOOO N° 7255 – DIAGONAL SANTA IRENE N° 3099
COMUNA DE LA FLORIDA
SANTIAGO



INDICE

1.- MANUAL DEL PROPIETARIO DEL EDIFICIO PLAZA SANTA IRENE	Pág. 3
2. - USO Y MANTENCIÓN.....	Pág. 5
3.- MODIFICACIONES	Pág. 6
4.- HUMEDAD:	Pág. 7
5.- FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN.....	Pág. 9
6.- PUERTAS Y VENTANAS.....	Pág. 10
Certificado de ventanas instaladas en su departamento:.....	Pág. 12
Certificadode barandas en su departamento :.....	Pág. 13
Manual de Mantención ventanas de PVC:.....	Pág. 14-19
7.- PINTURAS	Pág. 20
8.- MANUAL DE MANTENCIÓN DE PISOS LAMINADOS	Pág. 20
9.- PAPEL:	Pág. 21
10.- CERÁMICAS:	Pág. 22
11.-.ESPEJOS,	Pág. 23
12.-MUEBLES DE COCINA, CLOSET, BAÑOS	Pág. 23
13.-CUBIERTAS COCINA	Pág. 24
14.- TABIQUES	Pág. 25
15.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO:.....	Pág. 25
16.- INSTALACIONES:.....	Pág. 26
17- TERMOS :.....	Pág. 27
CERTIFICADOS DE GARANTIA TERMOS.....	Pág. 30
18.- INSTALACIONES ALCANTARILLADO Y ELECTRICAS	Pág. 36
19.- INSTALACIONES TELEFONO, TV CABLE Y CITOFONIA	Pág. 38
20.-.CONSIDERACIONES IMPORTANTES A TENER PRESENTE y RECOMENDACIONES VARIAS...	Pág. 41
21.- Certificado y precauciones de instalación de Griferías, Flexibles, lavavajillas y otros	Pág. 43
22.- SEGUROS:.....	Pág. 45
23.- ACTIVIDADES DE MANTENCION PREVENTIVAS DEPARTAMENTO :	Pág. 45
24.- PREVENCIÓN INCENDIOS Y PLAN DE EVACUACION	Pág. 50-68
25.- PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLA.....	Pág. 69
26.- GARANTIAS HORNO, ENCIMERA, CAMPANA Y LAVAPLATOS KITCHEN CENTER	Pág. 70-71
27.-EXCLUSIONES A LA GARANTÍA Y RESPONSABILIDADES DE GARANTIA SEGUN LA LEY	Pág. 72
28.- PROGRAMA DE MANTENCIÓN OBLIGACIÓN CADA PROPIETARIO	Pág. 73-76
29.-EMERGENCIA EDIFICIO PLAZA SANTA IRENE:.....	Pág. 77-78

1. – MANUAL DEL PROPIETARIO DEL EDIFICIO PLAZA SANTA IRENE

El edificio, destinado al uso habitacional, está conformado por 38 departamentos, conserjería, salas de basuras, Sala de Reuniones, Baños para personal, en primer piso, en lo que se refiere a accesos, bodegas, todo distribuido en **4 pisos y 1 subterráneo**.

Está dotado de los siguientes sistemas o elementos, que son responsabilidad de toda la comunidad del edificio, y que requieren de constante preocupación y mantenimiento para su apropiado funcionamiento y duración en el tiempo:

- 1º. - 1 ascensores marca SCHINDLER
- 2º. - Equipo de impulsión de agua a pisos superiores por medio de sistema de Hidropack.
- 3º. - Termos para generación de agua caliente sanitaria
- 4º. - Grupo electrógeno para iluminación de pasillos y alimentación de equipos de servicios comunes básicos en caso de corte de luz, 1 ascensor y Bombas Hidropack
- 5º. - Red húmeda y Seca para combate y amago de incendios.
- 6º. - Citófonos.
- 7º. - Circuito Cerrado de TV.
- 8º. - Estanques de acumulación de agua potable.
- 9º. - Sistema colector de basuras y desechos de tipo doméstico de los departamentos.
- 10º. Sistema de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias.



- **MANUAL DE USO DE SU DEPARTAMENTO-**



2.- USO Y MANTENCIÓN.

El objetivo de este manual es entregar a cada propietario una guía práctica para ayudar a conocer algunos aspectos técnicos generales que se relacionan con el uso y mantención de su departamento.

Se indican las principales causas de los deterioros más comunes y se sugieren medidas de prevención para evitarlos y de este modo alargar la vida útil del inmueble.

Además, se incluyen diversas recomendaciones de orden práctico que a nuestro juicio el propietario debe conocer y tener a mano para saber actuar en caso de presentarse problemas.

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

El máximo bienestar en el uso de la vivienda y la prolongación de su vida útil requiere de una preocupación constante de sus usuarios. Esta debe expresarse mediante la aplicación permanente de un conjunto de medidas preventivas de mantención, reposición y reparación.

Debe tenerse en cuenta, además, que no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que sean producto del uso o desgaste natural, de un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar, como los siguientes:

- a) las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento;**
- b) los procesos naturales, como son; la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos;**
- c) también el uso y las precauciones al alhajar;**
- d) finalmente mantención preventiva.**

- **Obra Gruesa**

Su departamento está formado por una estructura resistente de Hormigón Armado y por tabiques no estructurales.

La obra gruesa construida en hormigón armado conforma un conjunto de elementos cuya función será la de soportar con éxito todos los esfuerzos a que estará sometido

durante su existencia, el responsable de su diseño es un ingeniero calculista que dimensionó con extremo cuidado cada uno de sus elementos.

Por lo tanto, queda prohibida toda intervención o modificación de la estructura resistente del Edificio salvo que esto cuente con la debida autorización por escrito del ingeniero calculista y del arquitecto patrocinante del proyecto quién deberá formalmente solicitar su aprobación a la I. Municipalidad quien podrá aprobarla o rechazarla.

Cualquier intervención no autorizada puede traer como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de ordenanza municipal.

3.- MODIFICACIONES

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad como de los organismos correspondientes. Además, la Administración y el Comité de Administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.

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

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados por que, si dan al exterior, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el reglamento de copropiedad y si son interiores corresponderán, ya sea a muros medianeros con los vecinos o darán al hall de ascensores del piso, por lo que tampoco pueden ser alterados.

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

En tanto, el cambio de revestimiento de piso, como, por ejemplo: el reemplazo de la alfombra por cerámica, es probable que produzca un cambio en el nivel del piso terminado, lo que afectará la apertura de puertas.

Se debe tener cuidado con todas las perforaciones que se realizan en los elementos estructurales como losas, muros y tabiques y en especial con las perforaciones en el piso que pueden dañar las cañerías de agua potable y los serpentines del sistema de calefacción y redes de electricidad y corrientes débiles.

4.- HUMEDAD

B.1.- Humedad del primer año:

En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que, entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para ello debe ventilarse su vivienda diariamente y en forma generosa, igualmente debe procurarse emplear calefacción seca o si no es esto posible no exagerar con el uso de estufas a parafina.

B.2.- Humedad de Condensación

Con seguridad, en los meses de otoño-invierno, usted verá que los vidrios y paredes están con condensación de agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior.

Esa agua que ve, se debe a lo que se llama "Condensación".

La Condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas.

Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur. A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad. Se favorece la humedad del aire interior usando calefacción a base de parafina y gas ocupando artefactos que produzcan vapor de agua y teniendo abiertos grifos de agua caliente en forma prolongada.

El problema que se genera con la no eliminación del agua de condensación en general, tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud. Ese problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el mal uso en el interior de la vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

Está en usted eliminar o disminuir al mínimo este problema. Para ello le recomendamos lo siguiente:

- 1) Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios y Muros que amanecen mojados, también los rieles de los ventanales de PVC.

- 2) Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- 3) No tape celosías de ventilación en cielos o puertas y ventanas.
- 4) Mantenga limpias las canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas en sus marcos inferiores.
- 5) En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida mantenga en la casa una o más ventana entreabiertas para permitir la circulación de aire.
- 6) Las cocinas deben ventilarse al exterior cuando se produce exceso de vapor de agua por algún motivo.
- 7) Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- 8) No riegue en exceso plantas de interior.
- 9) Trate de no secar ropa en el interior de la vivienda y si tiene que hacerlo tenga la pieza ventilada.
- 10) No utilice vaporizadores salvo casos especiales.
- 11) **No cuelgue paños de limpieza sobre flexibles de las instalaciones, el cloro corroe estos elementos y se puede romper.**

La garantía de la empresa excluye los efectos de la humedad por condensación.

B.3.- Ventilación

Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener seco su departamento es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas). Esto junto a una calefacción seca es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: humedad y oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para aireación de los rincones.

B.4.- Humedad de lluvia y otros

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso debe revisarse periódicamente el estado de los balcones del departamento y mantener las ventanas expuestas a la lluvia cerradas. Después de ventilar.

B.5.- Humedad de Maceteros:

Si en su departamento coloca jardineras o maceteros en las terrazas, debe tomar las siguientes precauciones:

- 1.-No llenar con tierra, los últimos 10 cm. del borde del Macetero o de la jardinera.
- 2.-No regar en exceso
- 3.-Verificar que las gárgolas estén limpias y funcione bien su desagüe.

B.6- OXIDACIÓN:

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro -como las barandas de su terraza- que pueden tomar un color café. Cuando esto ocurre no solamente se nota un deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde su capacidad de resistencia.

Por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico, éste se limpie muy bien puliéndolo y aplicando primero anticorrosivo y posteriormente una pintura tipo esmalte para metales.

5.- FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. En el hormigón armado se pueden producir pequeñas fisuras de retracción, que se pueden manifestar hasta bastante tiempo después de haber sido elaborado, periodo en que se estabiliza definitivamente (aproximadamente 4 años).

Unos pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas principalmente en los encuentros de un material con otro.

Conscientes que esto sucede, es que se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes, para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme o en el encuentro entre distintos materiales, se utilizó un sistema de encamisado en que eventualmente podría sufrir fisuramiento. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común.

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

Las losas pueden presentar fisuras por retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragua 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 o cornisas y tabiques), uniones de planchas de Volcanita, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el frágüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

En atención a que este efecto es esperable y de ocurrencia normal, que no importa un daño a la estructura y no constituye signo de mala construcción, su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.

Recomendaciones

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta o estuco suelto en un espesor no mayor a 2 o 3mm. en profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con un material que conserve su elasticidad en el tiempo, por ejemplo, siliconas, Sikaflex o similar.
- Volver a pintar.

EFFECTOS SÍSMICOS:

El edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile, la Norma Chilena en esta materia está orientada a salvar vidas. Esto significa que en el evento de un sismo el edificio no puede colapsar, permaneciendo estable su estructura principal, pero esta norma considera que pueden existir daños que dependerán de la magnitud del sismo tales como fisuras o grietas en muros, vigas o losas, daños en tabiquerías o en otros elementos incorporados al edificio.

Es posible que, en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico de intensidad se puedan producir fisuras similares a las descritas en el párrafo anterior.

6.- PUERTAS Y VENTANAS

Su departamento está provisto de puertas interiores que normalmente se expanden o contraen con los cambios de temperatura y humedad. Serán más angostas en tiempo frío y más anchas en tiempo caluroso y seco. En algunos casos, puede que el cambio sea sólo temporal debido a los cambios climáticos y las puertas tiendan a deshincharse solas sin tener que ajustarlas.

En caso de ser necesario revise las bisagras por si están sueltas. Si su puerta ha sufrido dilatación y no ajusta bien, proceda del siguiente modo:

- Doble un trozo de papel lija sobre un bloque de madera y lije el borde que no ajusta.
- Si el problema es mayor o la puerta está torcida comuníquese con la administración para solicitar servicio de postventa.
- Siempre pinte o barnice las superficies lijadas o cepilladas a fin de proteger la madera de la humedad y de la posibilidad de trabarse nuevamente.
- Para corregir defectos de bisagras debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla, puesto que deteriorará el pavimento y la puerta misma.

Recomendaciones

- 1).- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran o dañan el Marco o el muro o tabique de donde cuelgan o cierran.
- 2).- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda producida por condensación (ver capítulo de humedad), es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajes y recorrer con cepillo la puerta ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede con el ciclo verano-invierno).
- 3).- En ventanas **de PVC** deben limpiarse los perfiles inferiores evitando así que se dañen. Antes de la época de lluvias, es aconsejable revisar el sellado de los marcos de PVC. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.
- 4).- Las puertas son huecas y no están diseñadas para colgar accesorios, por lo que colgar cosas pesadas en el tirador de la puerta o en el borde superior, puede dañarlas.
- 5).- Es normal que con el tiempo puedan chirriar las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos.
- 6).- Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con WD – 40 o similar. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave seco.
- 7).- Las puertas de corredera de madera, se deben mantener limpias, libres de pintura o suciedad, lubrique periódicamente el riel superior para mantener un recorrido suave.
- 8).- Si se dificulta la apertura de la ventana debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar.
- 9).- No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan.
- 10).- Hay que familiarizarse con la cerrajería para mayor seguridad. Se recomienda no utilizar productos abrasivos, ricos en alcohol o diluyentes por cuanto afectan el revestimiento de la quincallería y cerrajería.
- 11).- Los vidrios y barandas de cristal deben limpiarse con agua y o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida.
- 12).- Los sellos de silicona de las ventanas se deben chequear una vez al año antes de la temporada de lluvias y si presenta fallas pedir su corrección a un especialista. Se recomienda en particular, observar el estado del sello perimetral exterior de las ventanas (firme, suelto, despegado).

Se recomienda igualmente, revisar anualmente los sellos de las tinas y duchas de los baños, pues de presentar defecto filtrarán el agua entre los cerámicos hacia el departamento inferior.

Certificado de ventanas instaladas en su departamento:



ALEJANDRO DIAZ NAVARRO SERVICIOS EIRL

Santiago, marzo de 2019.

Señores
Del Sol Construcciones.
Sr. Pedro Muñoz L.

PRESENTE

CERTIFICADO: CV-4514

Por medio de la presente, Alejandro Díaz Navarro Servicios EIRL certifica que la instalación de las ventanas de PVC color blanco con DVH Termopanel (Doble Vidriado Hermético), para la obra Edificio Santa Irene, ubicado en la calle Orompello 7255, comuna La Florida, cumplen con las siguientes normativas:

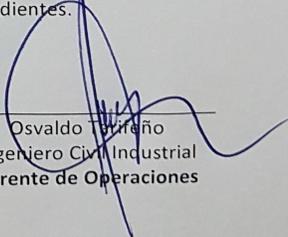
- NCh 432 of. 97 Cargas de Viento.
- NCh 135/3 of. 97: Vidrios Planos de seguridad para uso en arquitectura – Parte 3: Vidrios que se emplean en posición vertical, sustentados en sus cuatro bordes – Práctica recomendada para el cálculo del espesor.
- Resistencia de los elementos a la aplicación de 50 kg/m a 95 cm desde el NPT, de acuerdo a lo requerido por Ordenanza General de Urbanismo y Construcción Art. 4.2.7.

Los elementos instalados se encuentran garantizados por el buen uso y calidad de los materiales por un período de 3 años, siempre y cuando se haga uso correcto de los materiales. En ese sentido se debe considerar básicamente los siguientes puntos, considerando que la ventana ha sido recibida conforme por el cliente:

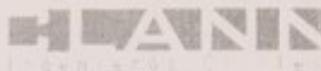
- Utilizar correctamente y conforme a la aplicación.
- Evitar reparaciones arbitrarias.
- Hacer mantenciones correspondientes con personal idóneo para tal tarea.
- No utilizar productos que dañen superficialmente o afecten el correcto funcionamiento de los accesorios y superficies.

Estos elementos se han fabricado con materiales de primera calidad, e instalados según lo presupuestado por Alejandro Díaz Navarro Servicios EIRL, de acuerdo a lo solicitado en planos de arquitectura y especificaciones técnicas correspondientes.

Contacto Servicio de Post Venta.
Sr. Jonas Díaz
Fono: +56 9 6877 4196
E-mail: analistadeproyectos@ahdnglass.cl


Osvaldo Torrealba
Ingeniero Civil Industrial
Gerente de Operaciones

Certificado de barandas en su departamento :



AT.: Sr. Francisco Mena
Inmobiliaria Tarragona

**CERTIFICADO CONEXIÓN BARANDAS METALICAS
A ELEMENTOS DE HORMIGÓN**

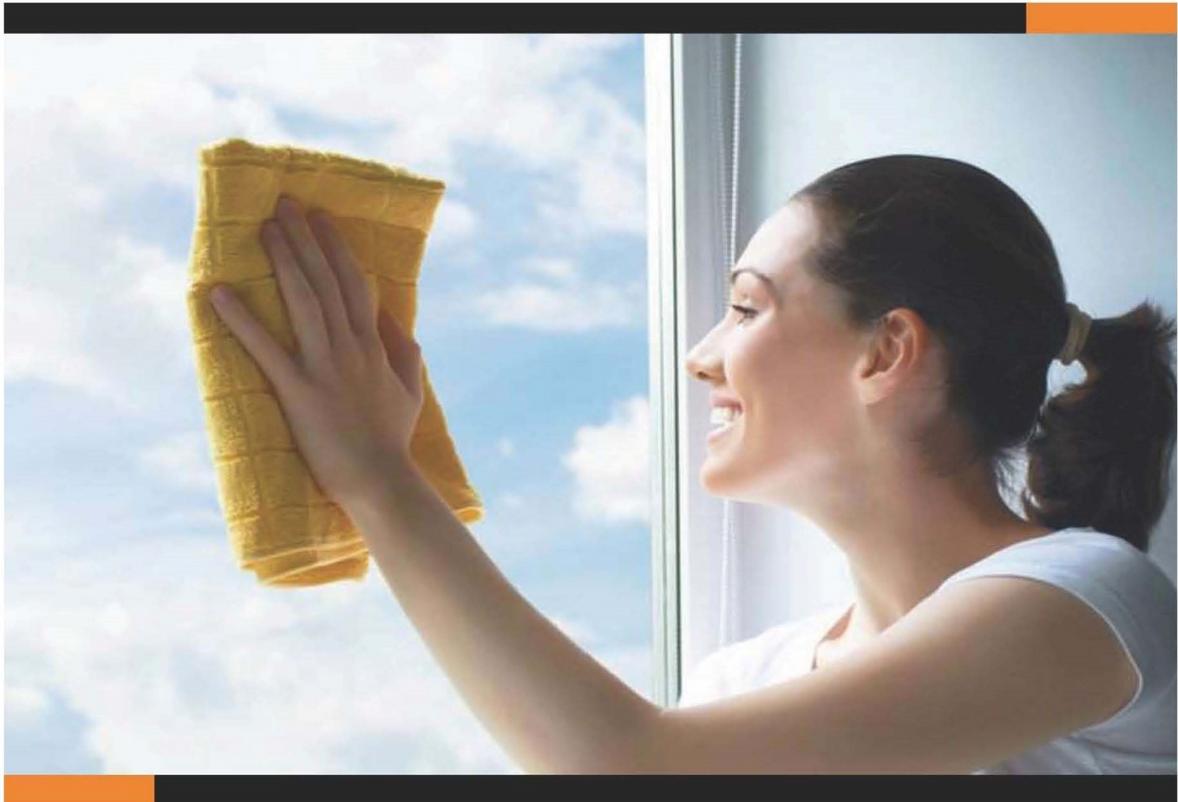
Por medio de la presente, el suscrito en su calidad de Ingeniero Calculista del Edificio PARQUE IRENE ubicado en calle Diagonal Santa Irene N°3099, La Florida, declara que las barandas de perfiles metálicos y su conexión con los elementos de hormigón, resisten una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de la baranda, no inferior a 50 kilos por metro lineal de acuerdo al art. 4.2.7 de la OGUC.

Santiago, marzo 28 del 2019.

Jorge Tobar Palma
Ingeniero Civil
CLANN Ingenieros Civiles Ltda.

MANUAL MANTENCIÓN

VENTANAS PVC, ALUMINIO Y
ALUMINIO MADERA



DELSOL
CONSTRUCCIONES Y
DESARROLLO DE PROYECTOS

GENERALIDADES

Control de filtraciones de aire

Con el fin de controlar la pérdida o ingreso de calor por ranuras en ventanas y puertas se recomienda sellar marcos de ventanas, revisar y reparar sellos de felpa en ventanas de aluminio, colocar sellos perimetrales en puertas al exterior.

Humedad por lluvias

La humedad, al interior de las viviendas, puede ser producto de falla en los sellos de las ventanas, paso de luz en los cortes de 45° si fuesen de aluminio o falta de empaquetadura adhesiva.

Mantención

Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas y perforaciones en el riel, que permite la salida de agua desde éste. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.



GENERALIDADES

Ventilación

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda es fundamental una ventilación prolongada y habitual.

Recomendaciones

Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.

Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.

Si es posible, sólo utilice calefacción seca, es decir, calefacción central o la producida por estufas eléctricas y calefactores a gas o parafina que evacuen los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda, mediante chimenea o ducto.



GENERALIDADES

Recomendaciones para evitar la condensación

- No usar en forma prolongada estufas a parafina y gas, ni encender estufas por las noches mientras duerme.
- Si tiene alguna estufa encendida, mantener alguna ventana entreabierta que permita la libre circulación del aire.
- Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios mojados por efectos de condensación.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire.
- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros.
- Mantener limpias las perforaciones que existen en la parte inferior de las ventanas correderas.
- Ventilar los baños, durante y después de haber tomado duchas calientes.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca este en contacto con el vidrio.
- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario o sin sus tapas.
- No secar ropa en el interior de su vivienda.
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores y regarlas con moderación.



GENERALIDADES

Condensación y humedad intradomiciliaria

Durante los meses de otoño e invierno, las paredes y vidrios pueden mojarse, especialmente por las mañanas y, con mayor frecuencia, en días de baja temperatura exterior. Esta agua es producto de un fenómeno llamado condensación.

La condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire se transforma en agua al contacto con las superficies frías de los muros o vidrios de las ventanas. A mayor diferencia de temperatura, entre el aire interior y el exterior, se tienen muros perimetrales más fríos, los que se condensarán con mayor facilidad.

Este problema se acentúa en los muros de la vivienda con orientación sur.

La condensación en general tiene consecuencias graves, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos, que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Este problema se debe, en parte, a una falta de ventilación, al tipo de calefacción usado y a los hábitos de uso de la vivienda.



MANTENCION DE PUERTAS Y VENTANAS PVC

1 Orificios de desagüe

En forma periódica limpie los orificios de desagüe existentes en el marco inferior de las ventanas.

2 Herrajes

Lubrique las piezas móviles de los herrajes, usando aceite para máquinas de coser o vaselina industrial neutra. Antes de aplicar lubricantes, remueva el polvo, usando una brocha.

3 Apertura

Evite cierres violentos de sus ventanas. Ellos pueden producir daños en los herrajes y desajustes en los marcos.



4 Marcos

El marco de sus puertas de ventanas de PVC pueden limpiarse fácilmente con un paño limpio y sin residuos sólidos, agua tibia y detergente líquido suave.

No utilizar productos químicos, solventes, abrasivos o la limpieza en seco, porque podría exponer al PVC a posibles ralladuras.



5 Juntas

Las juntas deben limpiarse de vez en cuando, para eliminar el polvo y los residuos. En caso de que alguna junta se salga de su ranura, se volverá a colocar en su sitio presionando con el pulgar a partir de donde haya quedado sujeta.

7.- PINTURAS

- **EFFECTOS DEL USO**

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como, por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro, debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; las marcas de las patas de los muebles sobre el piso de madera y la alfombra; el aplastamiento de la lana de la alfombra por el tránsito, etc. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

Las pinturas que se aplican a los cielos paredes, puertas y otros elementos de madera y fierro en general son de buena calidad, pero, sin embargo, tienen una duración definida y que depende del uso de la vivienda y de su mantención.

En general se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por efectos del tiempo, del sol y especialmente de la humedad las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Es necesario entonces, si quiere mantener en perfecto estado las superficies pintadas que éstas, se sometan al **siguiente proceso de mantención**.

1) Elementos barnizados de madera: repasar todos los años, previa limpieza de polvo y manchas.

2) Cielos de zonas húmedas como baños, cocina: repintar cada 1 año.

3) Elementos metálicos: revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido. En ese caso repintar, previa limpieza, con un anticorrosivo convertidor de óxido en magnetita.

4) Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original.

Para evitar que esto suceda se deben mantener cerradas las cortinas en los momentos que la radiación solar tiene incidencia directa sobre las superficies al interior de los recintos. Por otro lado, hay que mantener cerradas las ventanas cuando llueve o hay un viento fuerte.

8.- MANUAL DE MANTENCIÓN DE PISOS LAMINADOS

Se recomienda como primera medida: dejar durante las primeras semanas de uso, estos pisos libres de alfombras de centro. Además, se recomienda que los sectores frente a ventanas que reciban luz solar directa se mantengan cortinas o persianas cerradas durante las horas de mayor radiación.

Los pisos son Flotantes de modo que al pisar se pueden notar que se Hundes o mueven ligeramente.

- **DESGASTE PREMATURO:**

La zona de desgaste debe ser fácilmente reconocible o bien la capa superior debe estar desgastada al menos en una superficie superior a 2 cm².

El desgaste en los cantos de cada panel está excluido de la presente garantía

Es recomendable: Poner protectores en las patas y bases de los muebles para evitar se produzcan marcas y rallas en su piso, utilizar un limpia pies eficientes en accesos.

Para la limpieza diaria, se recomienda el uso de limpiadores especialmente formulados para el tipo de piso laminado que UD. Adquirió.

La limpieza debe realizarse con algún producto limpiador especialmente formulado para este tipo de piso utilizando un paño EXCLUSIVAMENTE SE RECOMIENDA PAÑOS SECOS, ya que la humedad provoca daños irreversibles en el Piso al entrar por las uniones de los paneles, hinchándolos y produciendo florecimiento del piso., no usar detergentes, ceras, elementos químicos, abrasivos ni solventes. Solo pueden usarse productos especialmente formulados para pisos laminados.

Nosotros recomendamos los Productos Bona X de procedencia sueca y los productos Dr. Schutz de procedencia alemana, ambas marcas son de excelente calidad y cumplen con los requisitos

RECOMENDAMOS LIMPIAR LOS PISOS CON PAÑOS SECOS.

Es importante recalcar que **NO DEBEN UTILIZARSE CERAS NI LIMPIADORES COMUNES.**

CONDICIONES GENERALES

Se debe considerar que estos pisos son un producto con componentes naturales, que debe protegerse de factores externos tales como; exceso de radiación solar, humedad, suciedad, y arrastre de muebles u objetos pesados

Existen en el mercado varios productos limpiadores, desmanchadores y abrillantadores.

El uso de abrillantadores no es recomendado ya que al usarlos se agrega una capa de un producto químico que en el tiempo puede ser muy difícil de remover del piso.

El piso instalado en su departamento es modelo KRONOTEX DYNAMIC 8 mm clic express modelo TEND CAK GREY 1 STRIP 3126 Tabla 1380*193*8 mm canto biselado de FELTREX

9.- PAPEL

El papel es de marca **DECOMURAL LINO BLANCO ULTRA CODIGO 8101803-12 240 GRS** Llevan papel mural ciertos muros y otra pintura, los baños, clóset y cocinas llevan pintura.

Se trata de un papel del tipo vinílico por lo que para su limpieza basta un paño húmedo, cuidando de evitar la excesiva humedad.

El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que, por efecto del sol, se descolore. También es frecuente que se humedezca y se suelte, con el agua de condensación que chorroa desde los vidrios, en los días fríos. De ahí la necesidad de secarlos oportunamente con un papel o paño absorbente.

Estos efectos no los cubre la garantía.

Examine atentamente todas las superficies cuando esté recibiendo su departamento, las manchas de suciedad o rayas están fuera de las garantías salvo si se especificaron en el acta de entrega al momento de recepción.

La Constructora no puede asegurar que el repintado o empapelado producto de la reparación de un muro sea del mismo tono del color original, debido al envejecimiento de la pintura por uso normal o por diferencias entre los pigmentos del mismo fabricante. En ese caso sólo se cambiará el paño completo del muro afectado por la reparación

Pautas de Uso y Mantenimiento

- La limpieza de las paredes pintadas solo se debe realizar con un paño húmedo y un jabón suave. Evite limpiarlas con alcohol pues puede ocasionar daños a la pintura. En todo caso se recomienda que, para evitar una aureola, siempre se limpie el muro completo, y que el trabajo sea hecho por un especialista.
- Considerando que la pintura además de tener un valor estético ayuda a proteger los materiales, se recomienda pintar los muros de cocinas, logias y cielos falsos de baños en general cada dos años.

10.- CERÁMICAS:

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.

También es importante que el propietario se preocupe de los sellos de silicona en el encuentro de los artefactos con los muros, los que con el tiempo se cristalizan y desprenden. Tanto el fragüe como la silicona debe reponerse oportunamente teniendo en cuenta que el material debe tener propiedades antihongos. Estos efectos no los cubre la garantía.

Las paredes de cerámicas son entregadas limpias, sin saltaduras o quebraduras, con el sello y juntas en perfectas condiciones. Verifique atentamente estas condiciones al momento de la recepción de su departamento.

Las paredes de cerámica del baño son impermeables y fáciles de mantener. No son impermeables las juntas y los selladores. Estos requieren un mantenimiento adecuado para evitar que penetre agua y que se dañen los materiales contiguos al cerámico y los que están colocados debajo del mismo.

Los pisos cerámicos se entregan limpios, sin saltaduras o quebraduras, verifique atentamente esta situación cuando esté recibiendo su departamento.

La constructora no puede asegurar que la reparación de las cerámicas se realizará con una cerámica o fragüe que sea exactamente del mismo tono del color original. Variaciones en el color son normales y dependen del fabricante.

Se recomienda mantención del fragüe de dilatación en todos los pavimentos.

Pautas de Uso y Mantenimiento

- La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.
- Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños, cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.
- Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o pasarles un paño húmedo, **nunca use productos que contengan ceras.**
- Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua, teniendo el cuidado de una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.
- La cerámica es un material frágil motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas etc.
- Al igual que cualquier piso, no es recomendable que arrastres muebles u objetos pesados sobre este material.
- Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

Las cerámicas instaladas en sus departamentos son las siguientes:

Muros baños: BLANCO BRILLANTE 30X45 MK

Muro cocina: BLANCO MATTE 30X45 MK

Pisos baños: COTO PLATA 30X60 MK

Piso Cocina: TOKIO GENERE 15X30 MK

Terraza: COTO PLATA 30X60

11.- ESPEJOS: limpiar con paños suavemente.

12.- Muebles de Closet, Cocina y Baño:

Los muebles han sido escogidos por su aspecto atractivo, su durabilidad y la cualidad de ser fáciles de mantener. Con una mantención preventiva se prolongará su presencia atractiva y su vida útil.

Puertas y Módulos

- de los baños #1 y #2 con un paño húmedo con un detergente neutro. Luego del enjuague la superficie se puede abrillantar con un paño seco.
- Para el cuidado de sus muebles de cocina (puertas y módulos), de superficies (laminadas) utilizar un paño húmedo, no utilizar detergentes abrasivos o virutillas.
- Secar el exceso de agua en las superficies y revisar periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.

- Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento.
- Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación cuando estos se empiezan a soltar. El reapretar periódicamente los tornillos evitará que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra provocando que las perforaciones se agranden.
- La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo con el fin de evitar el desajuste de las bisagras.
- Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado ya que el agua en exceso puede hinchar la madera.
- Si los muebles se mojan hay que secarlos inmediatamente, se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente, no realizar esta actividad producirá el hinchamiento de los muebles y la deslaminación de la madera aglomerada.
- Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.
- Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.
- Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

13.- Cubiertas de Granito Muebles de Cocina:

Recomendaciones

- Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de cortes, piquetes o ralladuras, nunca cortar directamente sobre las cubiertas.
- Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use las cubiertas como tablas de planchar.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón ó vanitorio ya que se dañarán, mancharán o englobará
- El sellado entre la cubierta y la pared, alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se puede contraer, dejando una ligera separación. Es parte del cuidado del propietario mantener un buen sello en estas zonas, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base evitando su pudrición o combadura acortando así la vida útil de los muebles.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.
- No exponer las cubiertas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que pueden interactuar con la superficie de mármol y producir opacidades o manchas en esa área
- Los Muebles de cocina son de Melamina los cuales **No deben limpiarse con abrasivos.**

14.- *Tabiques:*

Descripción. Los tabiques verticales de las viviendas están contruidos con placas de Volcanita En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

En los encuentros de distintos tipos de tabiques, o tabiques y cielos con muros, habitualmente se diseñan un tipo de juntas, denominadas canterías. **Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición, que tienen por objeto, que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento**

No fijar elementos de gran peso a estos tabiques. • Evitar colgar elementos en cielos falsos

Recomendaciones.

La mayoría de las reparaciones de las fisuras en tabiques y cielos falsos se pueden hacer fácilmente, usando el siguiente procedimiento:

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura retirando superficialmente la pintura, pasta o estuco suelto en un espesor no mayor a dos o tres mm. en profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con un material que conserve su elasticidad en el tiempo, por ejemplo, siliconas, Sikaflex o similar.
- Estos tabiques están diseñados para recibir como terminación final **solo papeles murales y No pinturas.**

15.- **PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO**

Para la fijación de cualquier objeto en paredes, como rieles para cortinas, cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, calefacción, desagües, energía eléctrica o losas.

Fijación a losas de hormigón • Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser ésta efectuada

Se debe tener especial cuidado con la profundidad de las perforaciones que se hagan en el cielo del departamento para instalar luminarias o rieles de cortinas, estas no podrán exceder los 20 milímetros de profundidad.

No perforar a más de 5 cms de centros de luz para la instalación de luminarias y con un máximo de profundidad de 2 cm, ya que por las losas hay cañerías de agua que pueden ser perforadas por dichas instalaciones.

Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques yeso-cartón. Cuando sea necesario colgar algún cuadro u otro

elemento en un tabique, se debe utilizar algún sistema recomendado por el fabricante del material de dicho tabique.

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

16.- INSTALACIONES:

El edificio y por supuesto sus departamentos poseen sistemas que permiten su funcionamiento, en general corresponden a los servicios de transporte de agua (potable, servida, lluvia), además de los sistemas de calefacción, energía eléctrica, teléfonos, Citófonos, alarmas, ascensores, etc.

Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones pueda interrumpir el flujo rápidamente. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes del departamento, en caso de que cuente con calefacción central debe tomar igual precaución con llaves de paso y termostatos.

- **Sanitarias:**
- Agua Potable Fría y Caliente

El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua. El agua es impulsada hacia todo el edificio por un sistema de bombas, las cuales funcionan para mantener la presión del sistema dentro de un rango normal.

La administración del edificio deberá contratar el servicio de mantención de las bombas de agua y del sistema en general, con el fin de asegurar un correcto y continuo funcionamiento de estas. Todo el sistema de cañerías que satisface los requerimientos de cada artefacto sanitario, cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el paso del agua.

En corte de agua de cada baño se realiza a través de llaves de pasos para el agua caliente y otra para el agua fría (de color rojo y azul respectivamente)

En la cocina debajo del lavaplatos están las llaves que controlan el agua del lavaplatos.

Cada departamento cuenta con medidores independientes que controlan el consumo de agua, los que se ubican en la sala de medidores, en el pasillo de cada piso.

17.- Termos

Los Termos individuales para cada departamento de agua caliente sanitaria se componen del termo propiamente tal y un manifold en su parte superior donde se encuentran las llaves de paso de agua fría y caliente. Este sistema proveerá de agua caliente sanitaria a cada departamento mediante producción instantánea a una temperatura de 45° C - 60 °C. De acuerdo a Proyecto y Especificaciones Técnicas realizados por la empresa “TEFRA”



1.- INSTALACION:

1-1.- Los termoacumuladores de agua eléctricos (en adelante termos) de 15, 30, 60,80 y 120 l, pueden colgarse en un muro firme, en el lugar y altura más conveniente con 4 pernos de expansión de 5/16 UNC x 3. Los termos de 120 l deben usar pernos de expansión de 3/8 UNC x 3. En caso de murallas débiles, y en general todas las capacidades superiores a 120 l deben colocarse sobre su base directamente en el piso, apernando de todas maneras sus patas a la pared para evitar su desplazamiento durante temblores.

1-2.- Los tubos de entrada y salida están atornillados y sellados dentro del estanque, por lo tanto al efectuar las conexiones de gasfitería, cuidar de no forzar estos tubos, pues pueden aparecer filtraciones por este motivo. Igualmente queda prohibido usar soplete para soldar fitting en el tubo de entrada de agua al termo. El calor conducente deforma e inutiliza el tubo de inmersión de polietileno.

1-3.- Entrada de agua fría por el tubo marcado con una flecha de entrada color azul (con válvula de seguridad). Colocar aquí únicamente una llave de paso bidireccional tipo bola, compuerta o globo que debe permanecer abierta durante el funcionamiento del termo. Cerrarla sólo para cortar el agua en caso de reparaciones, etc. Entre esta llave y el arranque de la red de agua no debe existir otra llave de paso. Si fuera necesario intercalarla, solamente emplear llave bidireccional de bola, compuerta o globo. Insistimos que la llave sea de este tipo para que permita un reflujo y desahogue a la red de agua fría la natural expansión por dilatación del agua dentro del estanque al calentarse; de otra manera existe inminente riesgo que se rompa el estanque. Por la misma razón queda prohibido intercalar en el circuito de gasfitería cualquier tipo de válvula de retención.

1-4.- Salida de agua caliente por el otro tubo, marcado con una flecha de salida roja el cual está provisto por el sistema estabilizador de presión S.E.P., dispositivo patentado exclusivo de nuestra marca el cual garantiza bajo condiciones de presión en la red de agua normalizadas, mantener la presión bajo los rangos de la válvula de seguridad provista con el termo, cuando aumenta la presión en la red debido a la normal dilatación del agua producto del calentamiento de esta.

1-5.- Conectar el termo a la línea eléctrica de corriente alterna de 220V ó 380V según sea el caso, por medio de un tablero eléctrico reglamentario. Todo en concordancia con la potencia del termo y los reglamentos vigentes. Las conexiones a la borna del termo deben ceñirse al diagrama eléctrico que cada termo tiene pegado debajo de la canoa o caja protección eléctrica. La instalación de gasfitería y/o electricidad debe ser ejecutada por personal calificado en la especialidad.

1-6.- Cuando el termo eléctrico es instalado en un entretecho, closet o lugar en que mojaduras por filtraciones puedan ser perjudiciales, será necesario colocar una bandeja de desagüe de seguridad de hierro debajo del termo, de dimensiones apropiadas, con una salida al exterior de 3/4".

1-7.- UNICO termo con un ánodo de sacrificio **FRONTAL** de fácil acceso como protección extra contra la corrosión del estanque, al ser de fijación frontal es de fácil recambio. En sectores donde se sospecha que el agua es agresiva (oxidante), se recomienda hacer revisar una vez al año el estado del ánodo protector para verificar el grado de agresividad del agua y eventualmente cambiarlo. Aprovechando esa oportunidad para desaguar, baquetear el fondo liberándolo de sarros etc., por el orificio del desagüe el cual en algunos modelos de termos corresponde a la copla de fijación del ánodo. Para aguas muy agresivas recomendamos nuestros termos con estanque de acero inoxidable. Termos de baja capacidad (15, 30, 60L) no están provistos de ánodo. En termos sobre 300L el ánodo de sacrificio va instalado en el estanque por sobre el calefactor.

1-8.- Modelos TRIFASICOS, únicos con **DOBLE CONTACTOR**, uno de "TRABAJO" y otro de "SEGURIDAD", el cual se activa en caso de una sobretemperatura de agua producto de una anomalía de funcionamiento, desenergizando el sistema eléctrico y encendiendo una "luz testigo de falla" la cual pone en sobreaviso al usuario del problema. En caso de que se encienda la "luz testigo de falla" se debe llamar al Servicio Técnico para realizar una revisión del equipo.

2.- PUESTA EN MARCHA:

2-1.- Una vez instalado, primero llenar el termo de agua fría HASTA QUE REBASE en forma continua por las llaves de agua caliente, posteriormente realizar la conexión eléctrica. Hacer esta operación a conciencia, en caso contrario se fundirá el cuerpo calefactor del termo. Luego cerrar bien las llaves de agua caliente.

2-2.- El termo eléctrico Ursus Trotter una vez instalado, lleno de agua y conectado a la línea eléctrica, funciona AUTOMATICAMENTE, no requiriendo atención de ninguna clase. Para asegurar un funcionamiento económico del termo, evitar toda clase de filtraciones en las llaves de agua caliente, etc., manteniéndose siempre bien cerradas y en buen estado.

2-3.- La temperatura del agua será controlada por la operación del termostato en un rango de aproximadamente 70 °C. En caso de falla del termostato, un protector térmico desconectará el termo dejándolo fuera de servicio. En caso de ocurrir esto, deberá solicitarse la atención de personal de nuestro Servicio Técnico.

2-4.- La válvula de seguridad del termo debe operar sólo bajo condiciones de sobrepresión es decir sobre 10 bar. Se debe conectar una manguera desde la salida de la válvula a algún desagüe dado que en algunos sectores sobre todo en la noche, esta presión podría aumentar y salir un poco de agua que caería sobre la tapa superior del termo. La presión normal de la red de agua, no debe sobre pasar los 5 BAR

Para aclarar cualquier duda sobre las presentes instrucciones o funcionamiento del termo eléctrico, dirigirse inmediatamente a nuestra fábrica o representante en provincia, donde será atendido por personal técnico especializado.

3 - RECOMENDACIONES:

3-1.- Hay un riesgo potencial de sufrir quemaduras con agua caliente si el ajuste del termostato es alto.

3-2.- Si se usan termos pequeños (15 , 30L) sólo para lavarse las manos, etc., conviene bajar la regulación del termostato prefijada de fábrica en 70°C al mínimo 60°C. Para menos temperatura consultar al servicio técnico especializado.

3-4.- Si se combina el termo con aparatos de uso dental, médico, laboratorio, etc., que funcionen con eyectores de Venturi, debe consultarse al fabricante de dichos aparatos su opinión. Además, los Termos para esos usos deben premunirse de accesorios de seguridad especiales.

3-5.- En caso de instalar el termo a la intemperie es necesario protegerlo con una caseta metálica de las variables climáticas, como es el caso de las aguas lluvia, vientos, ambientes corrosivos, etc.

3-6.- Por otra parte, es recomendable desaguar el termo si no será utilizado por largo tiempo.

3-7.- Especial cuidado debe tenerse si el termo es instalado en áreas donde la temperatura circundante a él puede llegar a menos de 0 grados, ya que el agua al interior del termo se congelará, rompiendo el estanque interior. Por lo tanto cuando queda expuesto un termo sin funcionar en esas condiciones, debe vaciarse el estanque por el tapón de desagüe. En termos de capacidad bajo 250L el desagüe es por el ánodo frontal.

3-8.- No permita intromisiones al termostato u otro mecanismo por manos inexpertas, su seguridad depende de ello.

3-9.- Antes de formular su reclamo asegúrese de que el desperfecto no se deba a fusibles quemados u otra causa ajena al termo.

3-10.- La válvula de seguridad de sobrepresión debe ser operada regularmente para quitar los depósitos de cal y verificar que no se bloquee.

3-11.- El cable alimentación debe ser sustituido por el fabricante, por el servicio técnico autorizado o por personal calificado con el fin de evitar un peligro.

4.- MANTENIMIENTO:

Sólo es necesaria la limpieza exterior del termo. Para ello usar un paño húmedo con un detergente suave, luego secar bien.

En sectores donde se sospeche que las aguas son muy duras (con porcentaje de sales minerales alto, como calcio, magnesio y otros) es recomendable revisar el calefactor aproximadamente una vez al año, para pesquisar deposiciones de estas sales en su superficie. Estas perjudican su funcionamiento e inclusive pueden llegar a dañarlo.

El fabricante no se hace responsable por accidentes originados por la no observancia de la presentes instrucciones.

*Altura de termos no considera cañerías de entrada y salida de agua

ESPECIFICACIONES TECNICAS

Capac. lt.	Diam. cm.	Alt. cm.	Peso kg.	kW		Amperes		Diámetro cañerías Entrada/Salida	Minutos en calentarse a 70°aprox.
				220V	380V	220V	380V		
15	32	48	14	1		4,5		1/2"	41
30	32	79	28	2		9,1		1/2"	62
60	46	71	40	2		9,1		1/2"	125
80	46	90	49	2		9,1		1/2"	167
100	46	107	56	2		9,1		1/2"	209
120	46	124	63	2		9,1		1/2"	251
150	55	107	72	2		9,1		1/2"	313
180	55	125	81	2	6-9-12-27	9,1	9,1-13,7-18,2-41	1/2"	376-125-83-62-27
200	55	136	84	2	6-9-12-27	9,1	9,1-13,7-18,2-41	1/2"	453-151-101-76-34
250	55	166	110	3	6-9-12-27	13,6	9,1-13,7-18,2-41	1/2"	348-174-116-87-38
300	69	134	120	3	6-9-12-27	13,6	9,1-13,7-18,2-41	1"	418-209-139-104-46
400	69	168	139	3	6-9-12-27	13,6	9,1-13,7-18,2-41	1"	448-279-186-139-62
500	77	165	148		6-9-12-27		9,1-13,7-18,2-41	1"	348-232-174-77
600	77	193	165		6-9-12-27		9,1-13,7-18,2-41	1"	418-279-209-93
700	77	221	190		9-12-27		13,7-18,2-41	1"	325-240-108
1000	91	230	485		9-12-27		13,7-18,2-41	2"	465-348-155

CERTIFICADOS DE GARANTIA



Por medio de la presente, el suscrito certifica que los termos eléctricos fabricados para Empresa Del Sol Construcciones y Desarrollo de Proyectos Ltda., facturas números 104338,104405, 104465, 104484, 104559, 104586, 104697, fueron elaborados por nuestra empresa en Chile, bajo normas estándares de calidad del mas alto nivel y tienen certificación permanente de SICAL, empresa autónoma y facultada por la autoridad respectiva para certificar artefactos eléctricos, gas y otros.

Cada equipo suministrado por nuestra empresa tiene una placa de identificación en donde podrá encontrarse además el número de certificación correspondiente.

La Garantía de cada equipo es de dos años a partir del acta de entrega al propietario final del departamento.

Certificado emitido para Empresa Del Sol construcciones y Desarrollo de Proyecto Ltda. , el 16 de Enero de 2019.

Thomas Seelmann R.
Gerente General
Juan Happ y Cía. S.A.





JUAN HAPP Y CIA. S.A.

CERTIFICADO
TERMOS ELECTRICOS WINTER

PISO	DEPTO	N° SERIE	CAPACIDAD (LT)
1	101	116813	150
	102	116808	150
	103	117401	150
	104	117396	150
	105	116810	150
	106	117419	150
	107	116806	150
	108	117866	100
2	201	116805	150
	202	116839	150
	203	117398	150
	204	117399	150
	205	116841	150
	206	116801	150
	207	116802	150
	208	117252	100
	209	117425	200
	210	117248	100
3	301	116840	150
	302	117420	150
	303	117402	150
	304	117400	150
	305	117421	150
	306	116800	150
	307	116804	150
	308	117251	100
	309	117424	200
	310	117245	100
4	401	116809	150
	402	117418	150
	403	117397	150
	404	117395	150
	405	117422	150
	406	116807	150
	407	117417	150
	408	117253	100
	409	117426	200
	410	117867	100

METALURGICA WITER S.A.
JUAN HAPP Y CIA S.A.
DESDE 1938



MANUAL DE USO y MANTENCION **TERMOS ELÉCTRICOS WINTER**

Que es un termo eléctrico:

Es un estanque sellado que contiene agua y esta conectado a la red de agua potable.

Este estanque tiene una resistencia eléctrica que es conectada y desconectada en forma automática por un termostato. El agua se calienta hasta los 65 grados Celsius.

Como el estanque esta cubierto con un aislante, la temperatura del agua baja aproximadamente 1 grado Celsius por día.

El termostato está calibrado para, encender la resistencia eléctrica cuando el agua ha perdido 6 grados de temperatura.

En la medida que se consume agua caliente para los servicios (duchas, lavamanos, etc..) y dado que el termo está conectado a la red, el agua se repone automáticamente en el termo, reiniciando el proceso de calentamiento de está.

En la práctica, un termo funciona igual que su refrigerador, es decir, por si mismo y sin necesidad de manipularlo.

Como usar un termo Winter:

Como el agua dentro está a 65 grados y un promedio el hombre usa temperaturas entre 35 y 37 grados, el agua debe mezclarse con la proveniente de la red para lograr una temperatura adecuada. Para optimizar el uso del agua caliente, recomendamos que para efectuar ésta mezcla se haga correr primero el agua fría y se regule la temperatura con el agua caliente. Este procedimiento que es inverso al que se hace en los Calefón, le ahorrará agua caliente y optimizará este recurso.

Respecto del Calefón: Los termos eléctricos Winter tienen la ventaja de ofrecer a Ud., la misma temperatura del agua en distinto puntos de consumo. Es decir Ud., podrá usar por ejemplo dos duchas simultáneamente sin que la temperatura variara.

Ventas - Administración y Planta Industrial: Av. Alberto Hurtado (Ex General Velásquez) 1974 - Estación Central-Santiago
Fono (56) 22 923 64 00 Fax (56) 22 683 30 32
Website: www.wintersa.cl

**METALURGICA WITER S.A.
JUAN HAPP Y CIA S.A.
DESDE 1938**



Ahorro:

Si Ud., quiere ahorrar energía eléctrica, puede conectar a su termo un Timer.

Timer:

Es un equipo que permite que la conexión a la resistencia eléctrica que calienta el agua se conecte en los horarios que Ud., elija y de acuerdo a sus usos hábitos.

Si usted no va a usar agua caliente, puede también apagar el interruptor del tablero que provee de energía al termo.

Los usuarios de alguna empresa generadora de energía en la Región Metropolitana, pueden acceder a la "Tarifa Horaria", esta consisten esencialmente en que en ciertos horarios que no son de punta, el valor Kilo – Watt es sustancialmente menor que el que se paga habitualmente. Requiere de un remarcador especial de corriente (Proveído por Chilectra), que puede diferenciar los horarios de consumo.

Seguridad:

Los termos Winter cuentan con una válvula de seguridad que se activa por si misma si la presión en el sistema aumenta más allá de los rangos permitidos. Si existiera un alza excesiva en la presión de la red, y la válvula de seguridad dejara salir agua para aliviar la presión, es muy conveniente canalizar la salida del agua mediante un tubo de PVC o PPR hacia el desagüe más cercano. También cuenta con un sobre seguro de temperatura que se actuará por si solo por alguna razón el termostato fallará. La válvula de seguridad no poder ser manipulada ni taponeada, por lo cual perdería la garantía.

Ventas - Administración y Planta Industrial: Av. Alberto Hurtado (Ex General Velásquez) 1974 - Estación Central-Santiago
Fono (56) 22 923 64 00 Fax (56) 22 683 30 32
Website: www.wintersa.cl

**METALURGICA WITER S.A.
JUAN HAPP Y CIA S.A.
DESDE 1938**

Recomendamos efectuar anualmente una mantención preventiva cada un año.

1. Lavado de Estanque. En esta operación sacamos el tapón del termo para vaciarlo completamente, llenarlo y volverlo a vaciar para retirar todas las impurezas, lodo, sarro, etc.
2. Revisión de funcionamiento de termostato.
3. Revisión de funcionamiento de calefactores
4. Revisión de cables eléctricos, que no se encuentren fundidos.
5. Revisión de llaves de purga, válvula de seguridad.

Valor por mantención de equipos es este caso particular sería de \$18.000 por termo
También nos comprometemos a realizar una charla de instalación y supervisión de los
terminos.

Obs. Para que se pueda hacer valer la garantía de 2 años , el cliente debe realizar la
mantención preventiva el primer año con un costo de \$18000.-

Saluda atentamente.

Ventas - Administración y Planta Industrial: Av. Alberto Hurtado (Ex General Velásquez) 1974 - Estación Central-Santiago
Fono (56) 22 923 64 00 Fax (56) 22 683 30 32
Website: www.wintersa.cl

GARANTÍA

EDIFICIO PLAZA SANTA IRENE
MANUAL PROPIETARIO
Abril de 2017

34 de 80

La propuesta contempla la Garantía por el buen funcionamiento de los **EQUIPOS** instalados y la buena ejecución de los trabajos ofrecidos, además del empleo de materiales de primera calidad. La empresa WINTER se compromete a reparar cualquier desperfecto que pueda ocurrir en el funcionamiento e instalaciones estipuladas en el presente contrato por el lapso **de dos (2) años** a contar de la fecha del acta de entrega del departamento, **siempre que la instalación tenga su mantenimiento preventivo indicado anteriormente.**

Los términos se compraron a la empresa WINTER a la Sra. Ester Meza Rodríguez 09/8853408 22099426 / emeza@wintersa.cl

Será posible que contactes con servicio técnico WINTER SA con el Sr. Andrés Aros Teléfono 229236426 email laros@wintersa.cl

Se anulará la garantía en caso de intervención de personal no calificado, reparaciones o cambio de piezas en período de garantía, mala operación de las unidades, desconexión de alimentación eléctrica, razones de fuerza mayor, catástrofe naturales o situaciones fuerza de uso normal y falta de mantenimiento o limpieza de los diversos sistemas. -

Recomendaciones BASICAS:

1.1) Las llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a **que las gomas de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso**, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es rotura de gomas y las prensas estopa de las llaves.

Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla.

Por lo tanto, le recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica, ya que los artefactos requieren mantención., así como resellar CON SILICONA periódicamente (cada 3 meses) Tinas, Lavaplatos y receptáculos.

1.2) Cuando se produzca una filtración (agua) por pequeña que sea, consultar **de inmediato a un técnico** y llamar a la **empresa TEFRA** quien ejecuto las instalaciones y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo debe tenerse presente la **necesidad de consultar los planos de las instalaciones** previamente a la solución del problema, ya que se evitan picados innecesarios. **Hay que cerrar en caso de filtraciones de forma inmediata la llave de paso general ubicada en el Shaf de cada piso.**

1.3) Periódicamente se recomienda **limpiar todos los sifones de lavaplatos y vanitorios**, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.

1.4) **Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC., Vanitorios, etc.** Por ejemplo, algodón, y toallas y papeles desechables, paños higiénicos, etc.

18.- ALCANTARILLADO

El edificio cuenta con un sistema de alcantarillado diseñado de acuerdo a las normas vigentes. Se debe evitar en lo posible la eliminación de elementos que pueden producir tapones. El sistema de alcantarillado cuenta con registros en las cañerías que se ubican en los shaft de algunos departamentos, para su inspección y eventual limpieza.

En el caso de los registros para las instalaciones, éstos se encuentran en el tabique de shaft respectivo ubicado a proximidad de la cocina y/o baño respectivamente.

- **ELÉCTRICAS:**

2.1) En lo que se refiere a instalaciones eléctricas, se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada al amperaje de cada automático.

2.2) Desde el punto de vista económico, se sugiere no colocar ampolletas de más de 40 Watts.

2.3) No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.

2.4) Los equipos de mayor consumo (lavadoras etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto en la logia o recinto especialmente acondicionado para la instalación.

Se EXIGE además que se empleen ampolletas del tipo LED en todos los focos, tanto en el interior de los departamentos, terrazas, baños y hall de espacios comunes de buena calidad, para No producir calentamiento y cortes en los cables de alimentación de estos, las que, a pesar de ser más caras, presentan mayor vida útil por lo que en el tiempo resultan ser más baratas.

Se debe tener especial cuidado con la profundidad de las perforaciones que se hagan en el cielo del departamento para instalar luminarias o rieles de cortinas, estas no podrán exceder los 20 milímetros de profundidad.

No perforar a más de 5 cms de centros de luz para la instalación de luminarias y con un máximo de profundidad de 2 cm, ya que por las losas hay cañerías de agua que pueden ser perforadas por dichas instalaciones.

El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico, ubicado en el hall de acceso del departamento.

Es importante señalar que todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto significa que al mínimo contacto entre las dos fases se produce la caída del interruptor y se corta la electricidad.

Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten los usos de los enchufes en el caso especial de los artefactos de cocina y de lavado.

Los medidores eléctricos de cada departamento se ubican en los Schaf eléctricos de cada piso

De mantener en funcionamiento en forma simultánea artefactos de potencia alta, es factible que la capacidad eléctrica del departamento sea sobrepasada y salten los disyuntores termo magnéticos. Por lo que se sugiere no sobrecargar los enchufes con extensiones.

- **EFFECTOS ELECTRO-MAGNÉTICOS:**

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

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

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

- **EQUIPO ELECTRÓGENO:**

El edificio cuenta con un Equipo Electrónico de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte de esta. Este equipo entrega energía a los siguientes puntos de consumo:

El grupo electrógeno respalda el equipo de Elevación de agua potable, bomba de aguas servidas y bomba sentina, 1 ascensor algunos Circuitos de iluminación de pasillos y circulación en subterráneo, departamentos Circuito # 9 refrigerador y 1 enchufe en dormitorio principal, caja escala y hall ascensor, portón de acceso vehicular y puerta de acceso edificio. **No respalda todos los circuitos de departamentos.**

En poder de la administración del edificio están los manuales de uso y mantención del equipo electrógeno de manera tal de asegurar que este equipo esté siempre en condiciones de operar.

- **EXTRACCIÓN DE AIRE DE BAÑOS:**

Todos los baños Mediterráneos cuentan con un sistema de extracción de aire forzado mediante un extractor de aire eléctrico activado por el interruptor del recinto.

Los extractores de baño también deben mantenerse en forma periódica, limpiando su tapa de celosía, extrayendo con un paño seco el polvo y suciedad acumulados. No intente destaparlo, pues es un artefacto conectado a la red eléctrica. En general, sus aletas deben estar completamente despejadas para dejar pasar libremente el aire.



Extractor de Baño Individual TEKA

19.-INSTALACIÓN DE TELÉFONO y TV CABLE

Como es de su conocimiento, el departamento adquirido por usted, esta provisto de los ductos y conductores necesarios para instalar una línea de teléfono, TV-cable y banda ancha que debe ser contratada individualmente por cada propietario de departamento.

- **INSTALACIÓN DE CITÓFONOS:**

El departamento cuenta con un citófono el cual se comunica con el conserje.

Para acceder desde la calle se instaló un citófono de llamado al mesón del conserje, de tal manera que éste controle el acceso al edificio de cada persona o a través de una llave por el exterior lado.



CITOFONIA DIGITAL CONSERJE

LLAMAR A UN DEPTO:

Levantar el auricular / Marcar el número del Depto.

Apretar botón con símbolo de campana, Hablar y Colgar.

LLAMAR DESDE UN CITÓFONO DE DEPTO A CONSERJERÍA:

CITOFONO EN ACCESO:

Botón símbolo campana: Llamado a conserje, levantar auricular y presionar botón



**EDIFICIO SANTA IRENE 3099
MANUAL BASICO DE FUNCIONAMIENTO CITOFONIA
DEPARTAMENTOS**

I.- Descripción:

El sistema se compone de los siguientes elementos:

- 1 Central de citofonía Aiphone en conserjería.
- 1 Citófono Aiphone modelo GF-1DK, ubicado en cada departamento.

II.- Uso de citófonos:

Botón 1: Se utiliza, para efectuar llamados internos (En este caso no se utiliza).

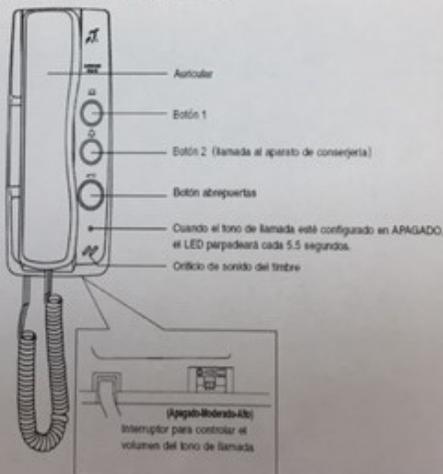
Botón 2: Se utiliza para efectuar llamados hacia la conserjería.

Levantando el auricular y apretando el botón 2 podrá comunicarse con la conserjería.

Botón 3: No se utiliza, debido a que la apertura de puertas y portones son controlados exclusivamente desde la conserjería.

Nota: El citófono **NO** puede quedar descolgado, debido a que produce un sobreconsumo y se bloquea quedando sin comunicación.

Ante cualquier duda o consulta contactarse con el Departamento de Postventa al siguiente correo electrónico postventa@empresasovalle.cl o al teléfono * 224475400



**Mariano Sánchez Fontecilla N° 538 - Las Condes
Tel: *224475400 - postventa@empresasovalle.cl**



EDIFICIO DIAGONAL SANTA IRENE 3099
MANUAL BASICO DE FUNCIONAMIENTO
ALARMA DE INTRUSION - CON PERIMETRO PISO 1 y 2



I- Descripción: El sistema se compone de los siguientes elementos:

- a) Central de monitoreo en conserjería.
- b) Central de comando en acceso a cada departamento
- c) Detector magnético en puerta de acceso
- d) Detectores magnéticos en perímetro

II- Funcionamiento:

Para activar el sistema se requiere tener la puerta de acceso y ventanas perimetrales cerradas, en este momento se deben apagar las luces de zonas de color amarillo y se deberá prender la luz verde, para luego digitar la clave más 2 (10402), en este momento se encenderá la luz roja que indica que el sistema está armado y se emitirá un sonido que indicará el tiempo de salida.

Desactivación:

Para desactivar el sistema se deberá digitar la clave más 1 (10401)

Para desactivar el sistema se deberá digitar la clave más 1 (10401) 2 veces si hubo activación del sistema.

Activación de pánico:

Para activar el pánico se deberá presionar las teclas * y # simultáneamente por 3 segundos en la central.

En caso de corte de energía:

En caso de corte de energía y éste sea mayor al tiempo de respaldo de las baterías, las centrales se apagaran y luego al volver la energía estas empezaran a emitir una melodía, en ese momento se debe presionar * y # simultáneos y el sonido parará, posteriormente se debe presionar *99 y la central quedará normal.

Acceso y salida:

Sólo se podrá salir y entrar por la puerta principal lo que se podrá hacer dentro de los siguientes tiempos:

➤ Entrada : 20 segundos aproximados. Salida : 20 segundos aproximados.

Zonas:

1. Puerta de acceso (Tiempo).
2. Perímetro.
3. Vacante.
4. Vacante.

Notas:

La alarma de cada departamento al activarse, envía una señal a la central general ubicada en la conserjería. Al activarse la central sólo se puede resetear desde el departamento con su respectivo código, NO de la conserjería.

Para cambiar la clave de acceso: se debe digitar el código maestro (1040800) posteriormente * 00 y la nueva clave de 4 dígitos, cuando los códigos han sido ingresados correctamente, el teclado emitirá un sonido de configuración y para finalizar ingrese * 99.

Una vez realizado el cambio de clave sólo cambiará para el funcionamiento los 4 dígitos, pero el Nº 2 que sigue a la clave en el caso de activación y Nº 1 en el caso de desactivación se mantienen.

Ante cualquier duda o consulta contactarse con el Departamento de Mantenciones al siguiente correo mantencion@empresasovalle.cl

Mariano Sánchez Fontecilla 538 – Las Condes
Tel: 224475400 - Fax: 224475414 - Info@empresasovalle.cl

Frente a cualquier desperfecto o mal funcionamiento contactarse directamente con la empresa
Ovalle y Compañía Ltda con el Sr. Andres Ovalle Palacio Fonos 22 4475400 / +569 92233937

20.- CONSIDERACIONES IMPORTANTES A TENER PRESENTE:

- **Terminaciones:**

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

- **Equipos:**

Son unidades independientes que no han sido fabricadas en obra y que han sido incorporadas para desempeñar una función determinada, como por ejemplo Ascensores, grupo electrógeno, bombas elevadoras de agua etc.

Se recomienda que al recibir su departamento Ud. realice las siguientes actividades las cuales, están destinadas a que se familiarice con su nueva propiedad y pueda desenvolverse eficientemente en caso de algún desperfecto:

- **Instalación eléctrica:**

Ubique la caja del tablero eléctrico dentro de la cual están los protectores automáticos y enseñe a los miembros de su familia como desconectarlos en caso de emergencia. (Se encuentra en Muro costado puerta de Acceso)

- **Instalación de agua:**

Ubique la llave de paso principal de la red de distribución de agua y enseñe a todos los miembros de la familia como cerrarla en caso de emergencia. (Esta se ubica junto al medidor de agua potable en el closet sanitario de cada piso).

- **Pisos:**

Coloque dispositivos debajo de las patas de los artefactos y muebles pesados a fin de proteger sus pisos tales como cerámicos, vinílicos, madera o laminados.

Recomendaciones varias:

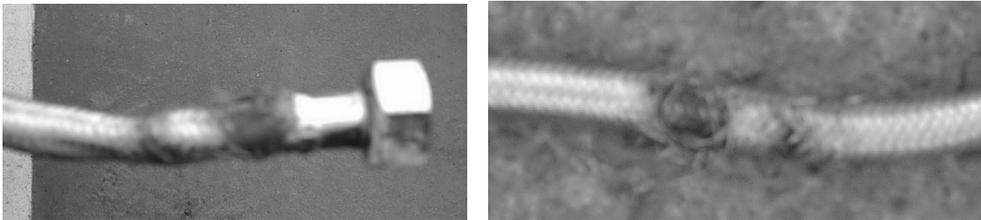
- **Al salir de su Departamento, asegúrese de dejar llaves de agua bien cerradas, llaves de paso WC, aparatos de música y televisor, plancha, luces, desconectadas.**

- **No cargar en exceso muebles de cocina. Le sugerimos repartir uniformemente la carga en estos muebles.**

- **No usar estufas gas, o parafina, ya que producen problemas de Condensación y Hongos en los papeles Murales. Así mismo, queda estrictamente prohibido por ley el empleo y almacenamiento de cilindros de gas de más de 15 kilos al interior del edificio, como también cualquier tipo de almacenamiento de combustible.**

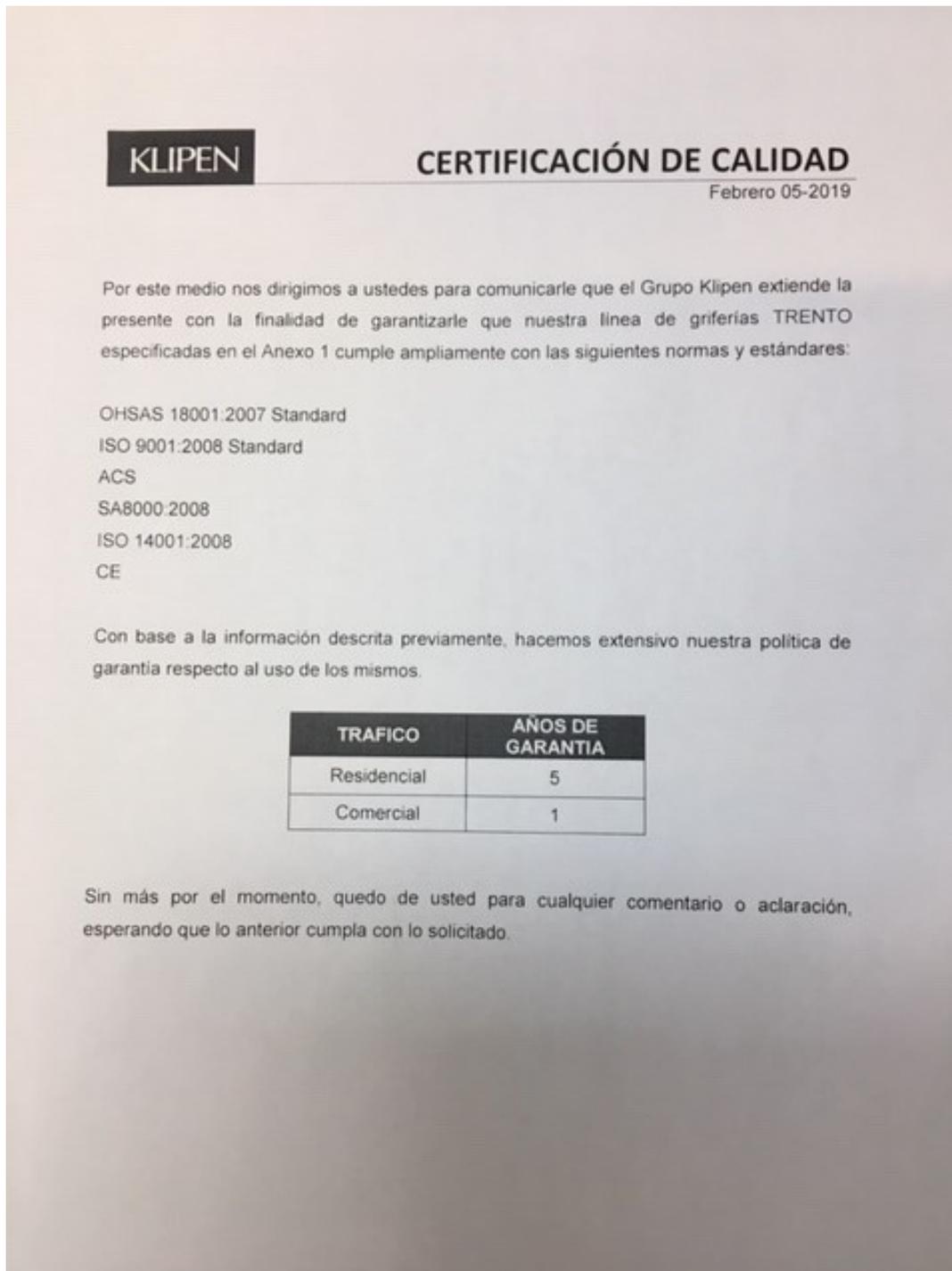
- **Evitar el uso de aparatos eléctricos en forma simultánea (microondas, planchas, aspiradoras, etc.)**

- Le sugerimos contar con un extintor de buena calidad, en un lugar visible y conociendo su operación.
- Limpiar 1 vez a la semana los sifones de lavaplatos y lavadoras, para así evitar futuras inundaciones a los departamentos.
- Se recomienda secar muy bien los lavaplatos y muebles continuos, si no se extrema esta medida, se podrán englobar las puertas de estos o los recintos de placas enchapadas, por exceso de Humedad.
- Los PVC de las ventanas, lavaplatos tinas y receptáculos se deberán RESELLAR a lo menos 2 veces al año por todo su contorno para así poder mantener la estanqueidad necesaria de estos elementos.
- No colocar Maceteros en alfeizar de Ventanas.
- No regar las terrazas.
- Se deberán revisar y limpiar constantemente gárgolas de terraza...
- En caso de instalar mallas de protección contra caídas de niños o elementos en terrazas y ventanas, las fijaciones en muros y antepechos deberán ser selladas con sellos adecuados de modo de evitar filtraciones de aguas lluvias hacia el interior de departamentos.
- **No dejar nunca colgado de los flexibles paños de limpieza que tengan cloro u otro abrasivo esto produce que a futuro de rompan las llaves angulares.**



Rotura de flexibles por colgar paños con cloros sobre esto

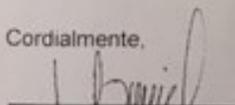
21.-Certificado de instalación de griferías:



ANEXO 1.

SKU	DESCRIPCION
GKL-03-0001	LAV TRENTO
GKL-03-0002	TINA TRENTO
GKL-03-0003	RECEP TRENTO
GKL-03-0004	MZ RECEP TRENTO
GKL-03-0005	MZ TINA TRENTO
GKL-03-0006	LAV ALTA TRENTO
GKL-03-0007	COCINA TRENTO
GKL-03-0008	SET DUCHA TRENTO/UNIVERSAL
GKL-03-0009	SET BARRA TRENTO
GKL-03-0010	DUCHA FIJA TRENTO REDONDA 20 S/ BRAZO
GKL-03-0011	BRAZO TRENTO REDONDO MURO
GKL-03-0012	DUCHA FIJA TRENTO CUAD 20 S/ BRAZO
GKL-03-0013	BRAZO TRENTO CUADRADO MURO
GKL-03-0014	COLUMNA TRENTO
GKL-03-0015	COLUMNA TINA TRENTO
GKL-03-0016	UNION MURO TRENTO/UNIVERSAL
GKL-03-0017	LAVAD TRENTO
GKL-03-0038	LAV MURO TRENTO
GKL-03-0047	BD TRENTO
GKL-03-0048	COCINA TRENTO EXTRAIBLE
GKL-03-0050	SET BARRA TRENTO-N/UNIVERSAL
GKL-03-0082	LAV TRENTO SMART FLOW CR

Cordialmente,


KLIPEN
Gerencia Grupo Klipen.

- **PRECAUCIONES INSTALACION LAVADORA EN ESPACIO LAVAVAJILLAS**

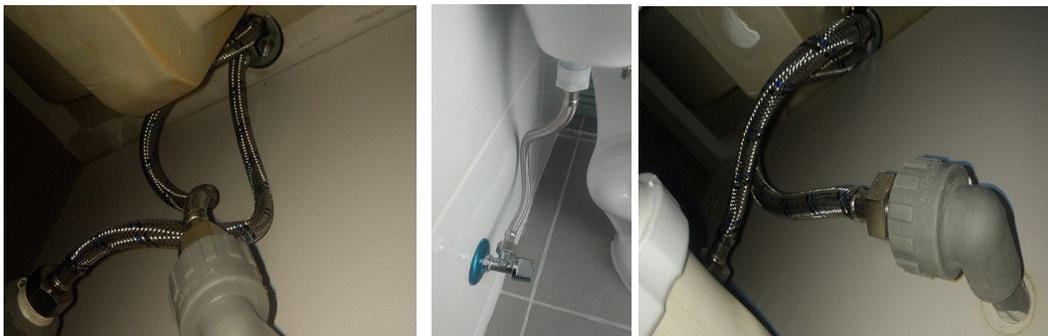
Si el propietario decide instalar una lavadora en el espacio habilitado para lavavajillas, esta instalación debe efectuarse por un instalador autorizado y según las indicaciones del fabricante, siendo exclusiva responsabilidad del propietario la correcta conexión de este artefacto.

El sifón instalado en el lavaplatos solo permite la conexión de un lavavajillas, siendo responsabilidad del propietario el reemplazo de éste por uno que permita la correcta conexión del desagüe de una lavadora.

Cualquier daño que se produzca al departamento por el mal funcionamiento o la incorrecta conexión de la lavadora instalada, será de exclusiva responsabilidad del propietario.

Cabe señalar que, si para instalar la lavadora el propietario interviene el mueble de cocina, será de su exclusiva responsabilidad los daños que estas intervenciones pudieran ocasionarte, perdiéndose cualquier garantía vigente que existiere sobre él.

- **Instalacion de Flexibles: No dejar nunca colgado de los flexibles paños de limpieza que tengan cloro u otro abrasivo esto produce que a futuro de rompan las llaves angulares.**



22.- SEGUROS

Se recomienda que el Propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto y filtración de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de la construcción o los seguros que haya contratado la Administración del Edificio.

23.- Actividades de Mantención preventiva,

Las que, prolongarán la vida útil de su departamento.

1. Instalaciones Eléctricas:

El sistema eléctrico de su departamento esta diseñado para proporcionar un servicio seguro, sin problemas y que cumpla con los requisitos de uso para los que fueron diseñados y calculados de acuerdo a las normas SEC (superintendencia de electricidad y combustibles). Un contratista

eléctrico autorizado efectuó las instalaciones de ductos, conductores, tablero con sus respectivos interruptores automáticos por cada circuito.

Advertencia

Toda adición, alteración o modificación a la instalación eléctrica original caduca todas las garantías existentes con la constructora, salvo si la realiza personal autorizado por la empresa constructora.

Un alto porcentaje de incendios tienen su origen en instalaciones eléctricas defectuosas; las reparaciones realizadas por aficionados pueden poner en peligro la vida de su familia.

Pautas de uso

La energía eléctrica llega a su departamento a través del tablero, que está próximo a la entrada, En este tablero se ubican varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los cuales están identificados en una placa en la puerta del tablero, en donde, además se indica el amperaje total que admite cada uno.

La función de los interruptores automáticos es la de proteger las instalaciones de las sobrecargas producidas por un exceso de consumo, cortando el flujo de energía hacia el interior del departamento. Estos sobre consumos pueden ocurrir en las siguientes situaciones:

- Conexión de un artefacto que consuma mucha energía.
- Conexión de varios artefactos simultáneamente.
- Conexión de artefactos en mal estado.
- Conexión de artefactos con cables en mal estado o gastado.
- Uso indiscriminado de “ladrones de corriente” o “triples”.

Cuando esto pase se recomienda identificar el circuito que esta con problemas y desenchufar los artefactos que estén conectados hasta comprobar su funcionamiento correcto, mandando a reparar el artefacto defectuoso.

Es importante que Ud. conozca el consumo de sus artefactos para evitar la sobrecarga de los circuitos. En general los artefactos destinados a calefacción o que producen calor tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa, presentan un gran consumo de energía eléctrica.

Es importante señalar que todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto significa que al mínimo contacto entre las dos fases (a causa por ejemplo de falla en la aislación de conductores o de un artefacto instalado) se produce la caída del interruptor y se corta el suministro de energía eléctrica, el protector diferencial impedirá la restitución del suministro hasta que se haya resuelto el problema en el sistema.

En el caso de que esto le suceda, desconecte los artefactos enchufados al sistema y vuelva a reconectar el protector diferencial. Si este no se engancha restableciendo el suministro de energía, significa que el problema persiste y debe contactarse con un instalador autorizado por SEC, ya que su circuito estaría con un desperfecto.

Los protectores diferenciales están siempre cuidando que su sistema eléctrico está conectado a tierra, en los circuitos de enchufe. Por esta razón es fundamental, para su seguridad y la de su

familia, que los aparatos y equipos que se conecten al circuito de su vivienda estén provistos de un enchufe con toma a tierra (enchufe de tres patas).

Mantenimiento preventivo

Las siguientes son actividades de mantenimiento preventivo que de ejecutarse proporcionarán una mayor vida útil de su instalación:

- Verifique y resetee el protector diferencial para verificar su correcto funcionamiento, en caso de que no funcione correctamente se recomienda cambiarlo a la brevedad (consultar con un instalador autorizado).
- Limpiar periódicamente las tapas de los interruptores y enchufes con un paño ligeramente húmedo, sin solventes ni abrasivos que puedan dañar la superficie.
- Poner atención a posibles zumbidos de la instalación los que pueden estar relacionados con las siguientes situaciones:
 - Contactos sueltos en interruptores o enchufes, donde alguna prensa pueda necesitar reapriete.
 - Zumbidos en equipos de iluminación con fluorescente, esto indica un desgaste del ballast lo que es común que suceda y por lo tanto no significa una falla en la instalación, sólo debe cambiarlo por uno de iguales características.
 - Cualquier trabajo en enchufes, interruptores o lámparas debe ejecutarse con el suministro de energía eléctrica cortada en el tablero de su departamento.
- No modificar o alterar el tablero sin recurrir a un instalador autorizado.
- Tener precaución al utilizar focos dicróicos que generan mucha temperatura por lo que se recomienda instalarlo en lugares ventilados, lejos de cortinas y elementos de madera.

2. Instalaciones Sanitarias y Artefactos Sanitarios:

Introducción

La instalación sanitaria de su departamento esta diseñada para proporcionar un servicio seguro, sin problemas y que cumpla con los requisitos de uso para los que fueron diseñados y calculados de acuerdo a los reglamentos vigentes. Un contratista sanitario efectuó las instalaciones de cañerías, llaves de paso e instalación de artefactos.

Advertencia

Toda adición, alteración o modificación a la instalación original del sistema de alcantarillado, agua y gas caduca todas las garantías existentes con la constructora, salvo si la realiza personal autorizado por la empresa constructora.

Pautas de uso y mantenimiento

Agua potable

Precauciones:

- No ejecutar perforaciones en piso cielos y muros de su departamento sin verificar previamente la ubicación de cañerías para evitar romperlas.
- No modificar ni intervenir tabiques que contengan cañerías de agua.

- Poner atención a eventuales focos de humedad que pudiesen ocultar filtraciones y dar cuenta a la administración del edificio para su revisión.

Mantenimiento:

- Controlar el buen funcionamiento de las llaves y de las válvulas de paso de los estanques de los WC y eliminar oportunamente las posibles goteras en caso de encontrar desperfectos, dando aviso a la administración para que solicite servicio técnico.

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

- Si el monomando se pone rígido, es porque algo lo está obstruyendo. No forzarlo para no dañarlo y avisar a la administración para que solicite servicio técnico.

- Limpiar la grifería utilizando un detergente suave con agua tibia, no usar detergentes en polvo.

- La grifería requiere de mantención periódica y debe ser efectuada por un gáster experimentado, siendo una operación simple si se efectúa oportunamente. Las llaves o grifos de agua fría o caliente y las llaves de paso se deterioran frecuentemente debido a que las gomas o “suelas” de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causantes de goteras y filtraciones, el daño se produce normalmente por efecto la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de esta. El efecto es la rotura de gomas y las prensa-estopas de las llaves.

Los grifos y llaves que gotean pueden hacer subir de manera drástica a la cuenta de agua y además significan la pérdida de un recurso natural de mucho valor.

- Muchos propietarios prefieren hacer el reemplazo ellos mismos. Para ello siga las siguientes instrucciones:

1.- Cierre la llave de paso.

2.- Saque el cono hexagonal de la parte de arriba de la llave con una llave de tuerca ancha. Para lograrlo puede ser necesario girarlo unas cuantas veces.

3.- Saque la parte interior, inviértala y Ud. verá una suela de fibra o cuero. Aquí está generalmente el origen de la fuga.

4.- Reemplace la “suela” o goma gastada por una nueva. Arme de nuevo la grifería y abra la llave de paso.

Artefactos Sanitarios y desagües.

Los artefactos sanitarios se pueden clasificar de acuerdo a su fabricación, como artefactos de loza (WC, lavatorios) y artefactos esmaltados (tina).

- Básicamente los problemas que se presentan en los artefactos sanitarios corresponden a las obstrucciones del desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y / o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia utilizando un sopapo y si persiste, se deberá abrir el sifón, se recomienda consultar con un gáster experimentado si no sabe realizarlo.

- En general, para mantenerlos en buen estado, límpielos con agua tibia, una esponja y un producto de limpieza líquido. No se recomienda productos en polvo ya que son abrasivos y pueden rayar el artefacto.
- Un problema recurrente es la falla de las partes mecánicas de los WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Por lo que se recomienda una revisión periódica de estos elementos.
- Se recomienda no destapar los desagües mediante productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado.
- Se recomienda limpiar los sifones tanto del lavaplatos como del lavatorio cada seis meses, ya que en ese lugar se acumulan residuos que pueden llegar a obstruirlos.
- Se recomienda limpiar los vanitorios con detergentes líquidos o jabón, nunca con abrasivos o detergentes en polvo.
- Para limpiar los lavaplatos de acero inoxidable se recomienda utilizar detergente con abrasivo, agua tibia y una esponja para limpiarlos. No raspe la superficie con utensilios de cocina, ollas ni sartenes. No deje sobras de comida en el lavaplatos ni en el drenaje.
- No limpie el lavaplatos de acero inoxidable con viruta de acero o cepillos metálicos.
- **Se recomienda igualmente, revisar anualmente los sellos de la tina, duchas de los baños y lavaplatos pues de presentar defecto filtrarán el agua entre los cerámicos hacia el departamento inferior o al interior de los Muebles.**

Sifones:

Todas las instalaciones de alcantarillado en el departamento poseen una barrera en el drenaje mediante sifones, que es un tubo en forma de S, el cual retiene agua y funciona como una barrera para evitar que las bacterias transmitidas por aire y los gases del alcantarillado con malos olores vuelvan a entrar al departamento.

- Si en su departamento existe una instalación que no sea usada frecuentemente se recomienda hacerla funcionar periódicamente, con el objeto de reponer el agua evaporada y mantener el nivel del sifón.
- No bote por los desagües del alcantarillado pelos, grasas, pelusas, basura, pañales desechables, no bote toallas de uso íntimo femenino. Estos elementos pueden causar serios bloqueos del sistema de alcantarillado. Ellos deben eliminarse en la basura.
- No utilice soda cáustica para destapar los sifones. No use el sopapo con productos químicos para limpiar el sifón.

24.- PREVENCIÓN INCENDIOS:

Descripción. Los riesgos de incendio en las viviendas se producen principalmente por acciones cotidianas que generalmente se realizan en forma despreocupada y están principalmente relacionadas con el uso de artefactos eléctricos y de calefacción.

Recomendaciones

En los espacios comunes

El edificio cuenta con un sistema de red húmeda en cada piso y claramente Señalizado, que es una manguera conectada a la red de agua del Edificio para ser usada por los moradores abriendo la llave de paso y en su operación debe considerarse lo siguiente:

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

Además, cuenta con un sistema de Red Seca, y adicionalmente de extintores.

La sala de basura cuenta además con un sistema independiente de ducha de agua. La operación de este sistema debe ser conocida por todos los empleados de la administración del edificio.

PLAN DE EVACUACIÓN = Es obligación de la Administración el desarrollo de este plan de evacuación con TODA la Comunidad, hacer simulacros, la inmobiliaria tiene los proyectos y certificaciones de Bomberos

PLAN DE EVACUACIÓN EDIFICIO

SANTA IRENE PLAZA

Este Plan de Evacuación, corresponde exclusivamente al cumplimiento de la Ley Nº 20.389, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que faculta a Bomberos para Inspeccionar Condiciones de Seguridad en Edificaciones y que es necesario adjuntar para efectos de la Recepción Municipal de la obra, no siendo válido para las Comunidades de Edificios ya constituidas o para aquellos edificios cuando estén completamente habilitados y funcionando, y que se rigen por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria Nº 19.537, en lo relativo a la confección de un Plan de Emergencia y Evacuación o por lo referido en el Decreto Nº 594 sobre las Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo, en cuyo caso la responsabilidad de tener un Plan para enfrentar Emergencias, recae en el empleador.

PRIMERA PARTE: “ANTECEDENTES GENERALES”

1. -INTRODUCCIÓN

El siguiente Plan de Evacuación, corresponde a la planificación de un conjunto de actividades, acciones y procedimientos, elaborados para los ocupantes y usuarios del edificio **Santa Irene Plaza**, ubicado en calle Orompello Nº 7255 en la Comuna de La Florida, frente al evento de verse amenazados por una emergencia.

Este corresponde a un edificio habitacional de 4 pisos y 1 subterráneo, cuyos departamentos se ubican desde el piso uno hacia arriba.

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 las disposiciones vigentes, establecidas en el Artículo N° 144 Inciso Tercero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Título III, Capítulo II, Párrafo 5, en lo referido a las Inspecciones y Recepciones de Obra.

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).

Tsunamis

Temporales de lluvia y/o vientos.

Origen Social:

Artefacto explosivo.

Conflictos familiares.

Asaltos.

Origen Técnico:

Incendio.

Escape de gas.

Fuga de agua.

Accidentes Eléctricos

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. -SISTEMAS DE DETECCIÓN Y ALARMA

1.1. -Detectores de Humo:

El edificio considera detectores de humo, los que se ubican en todos los pisos, en los pasillos de distribución de los departamentos, núcleo subterráneo, áreas comunes y salas de servicio en general.

En las calles de circulación de vehículos y sala del grupo electrógeno, se han dispuesto Detectores de Temperatura, para evitar o disminuir el riesgo de falsas activaciones.

Estos Detectores son dispositivos que, al activarse por el humo, o por el aumento gradual de la temperatura de un recinto determinado, envían una señal al Panel de Alarmas o Central de Incendios, que se encuentra ubicada en la Conserjería, a nivel del primer piso.

Al enviar la señal el panel debe indicar el área afectada. En ese instante se debe proceder a verificar cual es el piso desde donde proviene la alarma, enviando a algún miembro del personal de servicio para que verifique lo que está pasando o consultando vía citófono con el propio afectado o bien con el Líder de Piso.

Mientras se realiza esta acción, debe desactivarse la alarma y sólo una vez que se confirme la emergencia y se requiera evacuar todo el edificio, o bien parte de él, se volverá a activar en forma indefinida.

1.2. -Pulsadores Manuales de Alarma:

Existen Pulsadores Manuales, los cuales, al ser accionados por algún ocupante del edificio, activan inmediatamente la alarma de incendio. Es importante para los usuarios identificar y memorizar claramente la ubicación de estos equipos, y ser instruido respecto de la forma correcta de uso.

Los Pulsadores se ubican en todos los pisos y subterráneo, en el hall de ascensores.

1.3. -Bocina de Alarma de Incendio:

Existen Bocinas de Alarma ubicadas en todos los pisos y subterráneo, sobre cada Pulsador Manual.

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:

El edificio contará en un principio, con un extintor portátil de Polvo Químico Seco (PQS), apto para combatir fuegos Clase **ABC**, de 10 kilos de peso, el que se ubicará en la sala 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:

El edificio cuenta con carretes de Red Húmeda o Red de Control de Amagos por cada piso, los que se ubican al interior de un shaft en el pasillo de circulación y distribución de los departamentos y además en las instalaciones exteriores del primer nivel, sector de la piscina.

También se han dispuesto estos sistemas hidrantes, en distintos puntos del subterráneo.

La Red Húmeda estará conformada por mangueras semirrígidas de 25 mm. de diámetro y de al menos 30 y 35 metros de longitud, con pitón de doble efecto (chorro directo y neblina), con lo cual, de acuerdo a la normativa vigente, debe poder cubrirse la totalidad de las instalaciones y dependencias existentes. El sistema, cuya única finalidad es sólo el control de fuegos incipientes, se encuentra conectado al sistema sanitario del edificio.

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:

Existe una Red Seca independiente para uso exclusivo de Bomberos, diseñada para facilitar los trabajos de extinción en casos de incendio, cuya entrada de alimentación se ubica en la fachada exterior del inmueble, por calle Orompello.

La Red cuenta con válvulas interiores para la conexión de Bomberos en todos los pisos, las que se ubican al interior de un shaft en el pasillo de circulación y distribución de los departamentos. También se han dispuesto estas conexiones en distintos puntos del subterráneo.

3.2. -Red Inerte de Electricidad:

El proyecto no contempla Red Inerte de Electricidad para uso exclusivo de Bomberos, la cual se exige en edificios de 5 o más pisos.

4-OTROS SISTEMAS E INSTALACIONES DEL EDIFICIO

4.1.- Medidores Eléctricos de las Unidades (por piso):

El edificio contempla medidores eléctricos, los cuales se ubican en todos los pisos, al interior de un shaft exclusivo para este efecto.

Así mismo, existe también un tablero general de distribución de carácter local, ubicado al interior de cada unidad.

La primera medida frente a una emergencia, es realizar el corte general de la unidad afectada, a través del tablero interior antes señalado. Esta acción debe realizarse inmediatamente detectada una emergencia (excepto robo, asalto o riñas), 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 usuarios u ocupantes cuando intentan extinguir el fuego utilizando la Red Húmeda.

Esta acción debe realizarla el propio afectado, o en su defecto el Líder de Piso o Emergencia. En cualquier caso, cuando personal del edificio concurra al piso afectado a prestar ayuda y/o a verificar lo que está sucediendo, deberá, primeramente, comprobar que la energía eléctrica del sector haya sido cortada (desde el tablero interior y desde el medidor exterior). Además, y por procedimiento, deberá cortar el suministro eléctrico de los departamentos aledaños y de las unidades ubicadas inmediatamente sobre y bajo el piso afectado desde el medidor respectivo, el que debe estar convenientemente identificado.

4.2. -Tablero General Eléctrico de Distribución:

El Empalme General Eléctrico y el Tablero General Eléctrico de Distribución y Emergencia, se encuentran ubicados en el subterráneo, al interior de un recinto especialmente habilitado para estos efectos.

Cabe destacar que, desde este tablero en primera instancia, se puede realizar el corte total de la energía eléctrica del edificio en caso de emergencia. Este procedimiento debe efectuarse toda vez que se produzca la **Evacuación Total** de la edificación y previa orden del Jefe de Emergencia, y su finalidad es eliminar completamente las fuentes de energía o de calor que puedan aumentar el riesgo para los ocupantes e instalaciones del edificio, además de facilitar el trabajo de Bomberos cuando realicen labores de extinción con agua.

Para realizar esta operación el personal de servicio (al menos uno), deberá bajar los comandos o interruptores que correspondan, manteniendo en funcionamiento y en principio, sólo el Tablero de Emergencia conectado al Grupo Electrónico.

Es requisito para realizar esta operación, que 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.

Al realizar el corte general del edificio, el Jefe de Emergencias o quien lo subroge, 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, todos los ocupantes hayan sido evacuados.

4.3.- Grupo Electrónico:

Existe un Grupo Electrónico o Generador de Emergencia, el cual se encuentra ubicado 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 es de transferencia automática y alimentará de acuerdo a la información recibida, la iluminación de las áreas comunes y Vías de Evacuación en todos los pisos y subterráneos, además de los ascensores, las bombas de agua potable, portones de acceso y los equipos e instalaciones comandados desde la Conserjería.

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:

El proyecto contemplará, además, un sistema de alumbrado de emergencia (Kit de Emergencia), incorporado a las luminarias convencionales dispuestas en los pasillos de distribución de los departamentos, hall de ascensores y cajas de escaleras. De igual forma este sistema se ubicará también en las calles de circulación de vehículos y núcleo principal del subterráneo.

También se implementará señalización auto energizada del tipo antipánico (paletas led con información de evacuación), las que se ubicarán en los accesos a las cajas de escaleras, en todos los pisos y subterráneo.

La finalidad de estos equipos es facilitar la salida segura de los ocupantes de la edificación, durante los primeros minutos de la emergencia, minimizando el riesgo de que éstos sufran accidentes durante el proceso de evacuación, ya que actúa como respaldo frente a cualquier falla del suministro público de energía o inconveniente que pueda presentar el grupo electrónico.

TERCERA PARTE: "PLAN GENERAL DE EVACUACIÓN"

Elaboración:

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 al marco legal existente, indicado en el punto N° 3 de la primera parte de este documento.

1. -VÍAS DE EVACUACIÓN Y ZONAS DE SEGURIDAD

1.1. –Caja de Escaleras:

Cada edificio contempla una caja de escaleras del tipo interior abierta, con puerta de acceso del piso dos al cuatro, aunque sin características de Zona Vertical de Seguridad (ZVS), con un acceso por cada piso, diseñada para la evacuación de los ocupantes en casos de emergencias. Esta escalera recorre todos los pisos y subterráneo.

1.2.- Proceso de Evacuación:

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. 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.

En caso de no poder realizar una evacuación por las escaleras, los ocupantes y usuarios deberán utilizar el procedimiento de Atrapamiento en Casos de Incendios (Cuarta Parte, Punto 1.2).

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 en forma transitoria 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.

1.3.- Zona de Seguridad:

Existirá una **ZONA DE SEGURIDAD**, la cual estará ubicada en la vereda adyacente al edificio, en la plaza adyacente en la esquina de calles Orompello y Palena, que corresponde al área más despejada dentro del entorno inmediato del inmueble.

Existirá además una **ZONA DE SEGURIDAD ALTERNATIVA**, debido a que es importante mantener siempre una opción para agrupar a los ocupantes, dependiendo del origen de la emergencia y el área que esté más involucrada o expuesta en ella. En este caso, la Zona de Seguridad Alternativa estará ubicada en la vereda adyacente al edificio, en la esquina de calle Orompello y Diagonal Santa Elena, y se utilizará cuando la emergencia involucre alguna de las fachadas o áreas de tránsito próximas a la Zona de Seguridad establecida originalmente.

NOTA:

Cuando corresponda y deba cruzarse la intersección de calles, como en este caso hacia la Zona de Seguridad, la operación deberá realizarse con máxima precaución para evitar accidentes. Se recomienda para estos casos que personal del edificio agrupe a los ocupantes y usuarios antes de cruzar la calle y cuando tenga un grupo compacto los haga cruzar, verificando previamente que no circulen vehículos por el sector. De todas formas, se recomienda realizar esta acción con una paleta portátil, que solicite la detención de los vehículos y si es posible, solicitar la ayuda de Carabineros, cuando estos hayan llegado al lugar.

1.4.- Alternativas de Salida:

La evacuación se realizará de la siguiente manera, estableciéndose dos alternativas de salida (no simultáneas), para llegar a la Zona de Seguridad o Zona de Seguridad Alternativa, según corresponda, las que se denominarán **A y B** 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. Luego accederán a la escalera que comunica con los estacionamientos inferiores y saldrán por el subterráneo, por la rampa de acceso vehicular y desde ahí se dirigirán a la **ZONA DE SEGURIDAD** o **ZONA DE SEGURIDAD ALTERNATIVA**.

NOTAS:

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 dónde 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.

Se deberá mantener máxima precaución en la evacuación ya que, para llegar a las Zonas de Seguridad, se estará expuesto a los vehículos que ingresen o salgan del edificio, por lo cual recomendamos que, en la etapa crítica, es decir, durante el proceso de evacuación, no se permita la circulación de vehículos en los estacionamientos subterráneos.

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.

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.

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 primer piso (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 bien ponga en riesgo la seguridad de las personas (escape de gas u otro agente desconocido en el ambiente).

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 está presente mínimas consecuencias, se deberán revisar las condiciones de seguridad de todo el inmueble, 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.

2.3. -Orden de Evacuación:

Una vez declarada la emergencia, se dará la orden para efectuar la evacuación del edificio.

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 el personal de servicio y/o de la organización interna de cada piso.

Desenchufe o corte la energía eléctrica y alimentación de gas de todo artefacto o equipo que esté en funcionamiento (cocinas, 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.

Por el contrario, si la persona no puede 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 dé 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 de tiempo 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 las puertas de acceso de la caja de escaleras no se abran repentinamente, ocasionando accidentes por golpes o caídas.
- 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 a 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 un extintor o 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 si corresponde.

Cierre puertas, ventanas y/o cualquier acceso de corrientes de aire.

Procure calmar a los que están nerviosos.

El afectado, llamará a Bomberos al fono 132.

Recuerde No Usar los Ascensores durante la Evacuación

1.1. -Disposiciones Generales en Caso de Incendio

1. 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).
2. 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.

3. 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, ropa, toallas o cortinas 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 del Sismo:

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 y tableros eléctricos. 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 terremoto, 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.

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 hubieren caído.

Cerrar las llaves de gas para evitar cualquier fuga, y evitar 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 inicios de incendios.

No regresar a las áreas más dañadas sin previa autorización. Utilice el teléfono sólo en llamadas urgentes.

Sintonizar la radio para conocer las medidas de emergencia adoptadas por la autoridad y para interiorizarse de la situación general.

Recuerde No Usar los Ascensores durante la Evacuación

3. -En Caso de Escapes de Gas

El edificio **NO** cuenta con un suministro externo de gas, no obstante, y frente a un olor no determinado en el ambiente o bien producto de trabajos de mantención o remodelación que se realicen en el edificio y que generen un escape de gas o bien por el uso de estufas rodantes (debido al uso de cilindros convencionales de gas licuado, por ejemplo), es conveniente tener en cuenta lo siguiente:

No encienda ni apague ninguna luz o equipo eléctrico, la chispa del interruptor o rotor del motor podría encender los gases acumulados.

Ventile inmediatamente el lugar, abriendo puertas y ventanas.

Nunca busque fugas con fuego

Llame a la empresa de gas abastecedora del edificio y a Bomberos si fuese así necesario.

4. -En Caso de Atrapamiento en 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 y existe la señal necesaria para estos efectos, o bien a viva voz.

Mantenga la calma y espere instrucciones.

Si hay otras personas, transmítale 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.

4.1. -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 deben 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**.

5. -En Caso de Conflictos Sociales:

Puede darse la ocasión que en el edificio se presenten conflictos entre familiares, vecinos, compañeros de trabajo o terceros, sean estos riñas, maltrato, golpes o ataques con armas. En estos casos se recomienda:

No interfiera en la riña o pelea.

Llamar inmediatamente a los móviles Municipales de Seguridad Ciudadana

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.).

6.

-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 las principales características de los asaltantes, tales como contextura, altura, edad aproximada, tipo y color de 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

7. -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 afecten el libre desplazamiento de las personas y el 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.

8. -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.

9. -COORDINACIÓN CON BOMBEROS

9.1. -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.

9.2. -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 peligra la integridad física de la persona que lo intenta.

Si es necesario realice el procedimiento de evacuación según lo dispuesto en este documento.

9.3. -Cuando lleque Bomberos:

Debe informarle calmadamente la situación.

Indíquele el lugar del incendio y como llegar hasta 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.

10.- ACTIVIDADES DESPUES 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, de personal municipal de la Dirección de Obras, o en ausencia de ellos del Administrador y/o del Comité de Administración, hayan 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 bien, 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 ordenadas por piso, desde la Zona Exterior de Seguridad hasta el hall principal, para tomar los ascensores o las escaleras.
4. Primero ingresarán 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, después de cualquier práctica, ejercicio programado de evacuación o bien luego de emergencias que pudieran presentarse, será conveniente repasar el contenido del presente documento, a objeto de que todos los ocupantes del edificio se encuentren interiorizados de los detalles que conforman este Plan de Evacuación, garantizando 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, en dirección 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 éstos deberán mantener siempre 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 08 de febrero del año 2019.

Atento a cualquier consulta le saluda cordialmente,

Héctor Sagardía Poblete
Departamento Técnico ASP Chile
AM/P - 2530



En Cada Departamento

Extintor

- Se recomienda contar con un extintor de polvo químico, ubicado en un lugar de fácil acceso, en lo posible cercano a la cocina.
- Todo el grupo familiar debe estar instruido en su adecuado manejo.
- La carga del extintor debe ser renovada de acuerdo a las indicaciones de su fabricante.

Sobrecarga de circuitos eléctricos

- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.
- No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores

25.- PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLA

- El Propietario debe considerar que su departamento recién construido, sufrirá de algunos de ajustes, los cuales podrán parecer anomalías o defectos, éstos podrán estar dentro o fuera de las garantías. Es deber de la constructora conocer estas anomalías mediante una visita inspectiva.
- La constructora, a través de su propio personal de postventa o de sus proveedores autorizados, tomará las medidas adecuadas para reparar o reemplazar cualquier parte o partes deficientes, tanto por materiales como por fabricación, sin costo para el propietario.
- Cuando Ud. necesite realizar una solicitud a postventa, diríjase por escrito al departamento de Post Venta de la Constructora o a la administración del edificio, esta se contactará con el servicio de postventa de DEL SOL CONSTRUCCIONES.
- Si su edificio aún no cuenta con Administración, se adjuntan copias del formulario y el email donde enviarlo.
- Una vez recibida su solicitud se coordinará una visita inspectiva en donde se evaluará la situación y se coordinarán las fechas de inicio de trabajos.
- Una vez resuelto su problema y esté conforme se solicita que firme y devuelva al personal de posventa su solicitud original de servicio de posventa.

Los equipos complementarios, como Cocinas encimeras. Hornos eléctricos y campanas de cocina tendrán una garantía de 1 (un año) a partir de la Recepción Municipal del edificio, siempre y cuando la falla no haya sido por mal uso.

Una vez expirado este período, la reposición de piezas o reparación de estos equipos, será de exclusiva responsabilidad de cada propietario.

26.- GARANTIAS HORNO, ENCIMERA, CAMPANA Y LAVAPLATOS KITCHEN CENTER

KITCHEN
CENTER

Santiago, 13 De Junio 2019

Sr.
DEL SOL CONSTRUCCIONES Y DESARROLLO DE PROYECTOS LIMITADA.
Santiago

Presente

REF: Garantías Productos Kitchen
Center S.A Obra Edificio Santa Irene

De mi consideración,

Por intermedio del presente, me dirijo a ustedes con el fin de indicar la garantía de los productos de nuestra empresa Kitchen Center SPA la cual es representante exclusivo de la marca FDV dicha marca se encuentra presente en el equipamiento de cocina instalado en vuestra obra.

Términos de garantía:

Kitchen Center S.A. en su permanente búsqueda de estrechar lazos comerciales con sus clientes del área constructoras ha decidido otorgar una garantía mayor a la ofrecida en el Retail (1 año full), entregando a vuestra Constructora la siguiente garantía:

1.- Garantía FDV: 5 años dentro de los cuales quedará cubierto todo tipo de gastos relacionados con repuestos del producto. Respecto a la mano de obra por la reparación, quedará cubierto el primer año (1 año), siendo de cargo del propietario los cuatro años siguientes. Para efectos de computar los plazos, se entenderá que comienzan a regir a partir de la fecha que se especifique en el acta de entrega. Nuestro Servicio Técnico solicitará al cliente el acta de entrega de su vivienda y quedará registrado en nuestro sistema.

- Horno FDV Design
- Encimera FDV Vitro 3 / Vitro 2
- Campana FDV Design Extraible
- Lavaplatos BE FDV Cubus 1C + desagüe completo

Contacto | Servicio Técnico ☎ 800 411 7700 ✉ postventa@kitchencenter.cl | Casa Matriz ☎ +56 22411 7777

Requisitos para la validez de la garantía:

1.- Capacitación instalación equipamiento de cocina de a lo menos dos (2) instaladores de equipamiento de la constructora (o inmobiliaria según sea el caso). Esta capacitación será impartida por personal calificado de nuestra empresa, en horarios y días por definir.

2.- Revisión aleatoria por parte de personal de la empresa Kitchen Center, respecto de la instalación final del equipamiento de cocina (campana, encimera, hornos). Será de cargo de la inmobiliaria (o constructora) contactar al área comercial de Kitchen Center para agendar la capacitación y revisión aleatoria, en ambos casos con un plazo mínimo de 7 días hábiles de anticipación.

Kitchen Center recomienda que la revisión aleatoria se realice en el periodo de montaje del equipamiento de cocina de Kitchen Center en la obra.

En caso de no cumplimiento de los requisitos de validez de garantía estipulados en este acuerdo o en su defecto en no cumplimiento de las instrucciones de instalación impartidas por nuestro técnicos, Kitchen Center SPA se reserva el derecho de disminuir el plazo de garantía otorgado.

Para todos los efectos la presente tendrá el carácter de completo acuerdo entre las partes respecto a los plazos, formas y requisitos de garantía ofrecida por Kitchen Center SPA en los productos que equiparan la obra Santa Irene

Kitchen Center SPA

27.- EXCLUSIONES A LA GARANTÍA

La garantía sobre un elemento o Sistema caducará cuando se efectúen cualquier tipo de modificaciones, remodelaciones, ampliaciones por cuenta del propietario.

Esta garantía no cubre más allá de lo garantizado por sus respectivos fabricantes, por ejemplo:

- Cambios de color, acabado o terminación de muebles
- Cambios de color, acabado o terminación de griferías
- Cambios de color, acabado o terminación de alfombras/Pisos flotantes
- Cambios de color, acabado o terminación de revestimientos
- Etc.

En caso de que se hayan expuesto a agentes abrasivos, atmosféricos, químicos o corrosivos.

Todo el equipamiento y el mobiliario que no haya sido fabricado en obra, por ejemplo; Encimera eléctricas, Horno eléctrico, ampolletas, tubos fluorescentes, Campana de extracción, etc. Los cuales podrán contar con garantías globales.

En este caso el propietario deberá contactarse directamente con los servicios técnicos autorizados por los distribuidores.

Las pinturas y papeles murales (que no sean objeto de falta de mantenimiento) deterioro a causa de mal uso, serán mantenidos por la constructora de acuerdo a los plazos que los fabricantes indiquen, nunca inferior a un año.

Están fuera de la garantía los siguientes puntos:

- Daños o defectos resultados de reparaciones realizadas por personal no calificado y/o autorizado por la empresa constructora.
- Daños o defectos resultado de mal uso de las instalaciones incorporadas a su departamento.
- Pérdidas o daños a causa del desgaste natural.
- Cualquier deterioro que no haya sido declarado al momento de la recepción de su departamento.

27.B.- RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

El artículo N.º 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Éstos son:

1. Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.

2. Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, impermeabilizaciones, muebles adosados o empotrados a la construcción. En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Desde que su vivienda cuenta con recepción final Municipal, existen plazos para hacer efectivas las responsabilidades en caso de fallas o defectos que afecten a las edificaciones, que pueden ser de 10 años (cuando afectan a la estructura), 5 años (cuando afectan a los elementos constructivos o de instalaciones) o 3 años (cuando afectan las terminaciones o de acabado). Todo conforme a la Ley N°20.016 que introdujo modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

28.- PROGRAMA DE MANTENCIÓN OBLIGACIÓN DE LA COMUNIDAD Y CADA PROPIETARIO MANTENCIÓN PREVENTIVA

Su departamento ha sido diseñado y construido para durar muchos años, pero hay materiales y equipos que requieren de mantenimiento periódico y sistemática. Al efectuar este mantenimiento preventivo, Ud. puede asegurar la vida útil de los materiales y un funcionamiento adecuado de los equipos evitando problemas futuros.

Con este fin, tanto el propietario en su departamento como la administración del edificio en las áreas comunes a su cargo, serán los responsables de conocer y hacer cumplir cuando corresponda las recomendaciones técnicas contenidas en el presente manual.

Será responsabilidad de cada Propietario la Mantenimiento de su Departamento; para lo cual deberá seguir las recomendaciones dadas en este Manual, siguiendo las pautas indicadas en el cuadro que se entrega más adelante y entregar anualmente en la fecha que la administración lo solicita la ficha firmada donde se detallen las mantenciones efectuadas.

● **RESUMEN MANTENCION.**

Diaria Verano	Evitar que el sol de directamente sobre pisos flotantes, muebles de cocinas y papeles murales.
Diaria Invierno	Secar vidrios, PVC y muros con agua de condensación
Mensual	Revisar instalación de Agua y electricidad. Filtro campana cocina Desgrasar la campana de cocina Limpieza de bodegas
Trimestral	Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera Resellar Tinas, lavatorios, receptáculos, Wc y lavaplatos.
Semestral cocina	Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de los muebles de Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de closet Limpieza de desagües de artefactos sanitarios Limpieza chayas de duchas y griferías aireadores de grifería
Anual	Lubricación de chapas y bisagras de puertas Sellos de ventanas Regulación de cajoneras y ajuste de puertas de muebles de cocina y closet.
Cada dos años	Pintar baranda de terrazas Revisar sistema de riegos (administración) Repintar, especialmente cielos de baños y cocina



EDIFICIO

MANTENCION	departamento #.....	FECHA DE MANTENCION
Mensual	Filtro de Campana	
	Desgrasar Campana de Cocina	
	Limpieza de Bodeags	
Trimestral	Limpieza y lubricacion de riel de Ventanas	
Semestral	Limpieza y lubriacacion de rieles de cajoneras de Cocina y Closet	
	Limpieza de desagues y sifones de artefactos sanitarios	
	Limpieza de chayas de duchas , aireadores de griferias	
Anual	Limpieza de alfombras	
	lubricacion de chapas y bisagras de Puertas	
	Sellos ventanas exteriores	
	Sellos de costados de tinas	
	Sellos de silicona artefactos y Muebles	
	Pintar Barandas de Terraza	
Cada dos Años.	Repintar especialmente Cielos de Baños y Cocina	
Diaria Verano.	Evitar que el sol de directamente sobre pisos flotantes,muebles de cocina y Papeles Murales.	
Diaria Invierno.	Secar Vidrios, aluminios y Muros con agua de Condensación.	
Firma del Usuario o Propietario del departamento y Fecha de entrega	_____	fecha de entrega

PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

Listado de partidas principales

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
HUMEDAD														
VIVIENDA EN GENERAL	DESPUÉS DE CADA LLUVIA	REVISAR												
SECTORES AFECTADOS POR RIEGO	CADA 3 MESES	REVISAR	X			X			X			X		
TECHUMBRES Y RECOLECCIÓN AGUAS LLUVIAS														
CUBIERTAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
BAJADAS DE AGUA	CADA AÑO	LIMPIAR			X									
SUMIDEROS Y REJILLAS	DESPUÉS DE LLUVIAS O VIENTO	LIMPIAR												
PUERTAS Y VENTANAS (ELEMENTO)														
AJUSTE	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
QUINCALLERÍA	CADA 2 AÑOS	LUBRICAR			X									
INSTALACIONES														
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
ARTEFACTOS, ESTADO Y SELLO	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
GRIFERÍA	CADA AÑO	REVISAR										X		
SIFONES	CADA 6 MESES	LIMPIAR				X						X		
RED DE GAS	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
RED ELÉCTRICA, ENCHUFES, INTERRUPTORES	CADA AÑO	REVISAR											X	
CALEFACCIÓN	CADA AÑO	MANTENCIÓN				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		
PORTÓN AUTOMÁTICO	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN					X					X		
PINTURAS, BARNICES, PAPEL MURAL														
EXTERIORES	CADA 3 AÑOS	PINTAR										X		
MADERAS	CADA 2 AÑOS	PINTAR										X		
ELEMENTOS METÁLICOS	CADA 2 AÑOS	PINTAR										X		
PAPEL MURAL	CADA AÑO	REVISAR									X			
CERÁMICAS														
CERÁMICAS SOPLADAS O QUEBRADAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
FRAGÜE	CADA 2 AÑOS	REPARAR			X									
MUEBLES DE CLÓSET, BAÑOS Y COCINAS														
PUERTAS	CADA 2 AÑOS	AJUSTAR			X									
ENCHAPES	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
ARTEFACTOS A GAS														
CALEFÓN O CALDERAS INDIVIDUALES	CADA AÑO	REVISAR			X									
COCINAS, HORNOS	CADA AÑO	REVISAR			X									
ESTUFAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
JARDINES														
RIEGO AUTOMÁTICO	MANTENCIÓN			X		X				X			X	
JARDÍN (PLANTAS, CÉSPED, ÁRBOLES)	MENSUAL	MANTENCIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PREVENCIÓN INCENDIO														
EXTINTORES	CADA AÑO	RECARGA												

29.- EMERGENCIA EDIFICIO PLAZA SANTA IRENE

FILTRACIÓN MATRIZ DE AGUA FRÍA

- 1) CORTAR VÁLVULA QUE SE ENCUENTRA EN SALA ESTANQUE DE AGUA HIDROPACK UBICADA EN SUBTERRANEO -3.



Válvula de corte en sala de bombas

- 2) CORTAR INTERRUPTORES DE ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA DE BOMBAS DE AGUA EN TABLERO ELÉCTRICO UBICADO EN LA SALA DE BOMBA SUBTERRANEO -1.



29.- EMERGENCIA EDIFICIO PLAZA SANTA IRENE

FILTRACIÓN AGUA FRÍA INTERIOR DE DEPARTAMENTO

1) FILTRACIÓN DE AGUA FRÍA EN EL INTERIOR DE UN DEPARTAMENTO CORTAR LLAVE DE PASO, UBICADA EN EL SHAF DE CADA PASILLO (PEDIR LLAVE EMOS A ADMINISTRACION O UTILIZAR LLAVE INGLESA PARA DICHO CORTE).

2) FILTRACIÓN DE AGUA CALIENTE EN EL INTERIOR DE UN DEPARTAMENTO CORTAR LLAVE DE PASO, UBICADA EN EL TERMO



Medidores Agua Fría y Llaves de paso



ES RESPONSABILIDAD DE LA INMOBILIARIA LA ENTREGA DE ESTE MANUAL A CADA PROPIETARIO, JUNTO CON EL PLAN DE EVACUACION REALIZADO POR BOMBEROS.



DELSOL

CONSTRUCCIONES Y
DESARROLLO DE PROYECTOS

SU DEPARTAMENTO.....