

PAPUDO NORTE S.A.
EDIFICIOS ALBATROS Y BANDURRIA



MANUAL DEL PROPIETARIO

Enero 2014

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este manual, es el de proporcionar a cada Propietario un instrumento que señale algunos aspectos relacionados con la mantención general de un departamento y de las medidas preventivas que se deben considerar para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil.

Rogamos excusarnos si considera que algunas de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor darlas a conocer para evitar futuros problemas en el uso de su vivienda.

Nuestra empresa, sobre la base de su experiencia, recomienda en general que para el edificio se designe un Administrador o Jefe para que controle y coordine la mantención y operatividad de éste, y de esta forma lograr un óptimo funcionamiento.

Asimismo, recomendamos como norma mantener en poder del Administrador del Edificio y de los propietarios, un juego completo de todos los planos, especificaciones, antecedentes, manuales, certificados, recepción municipal, etc. en forma independiente.

a) ASPECTOS GENERALES:

Existen algunas recomendaciones generales que deben tenerse presente, y en el caso de modificación de acuerdo a la ley se requiere permiso del Comité de administración y permiso de obra.

1. Su vivienda está formada por una estructura resistente y por tabiques no estructurales.
2. Por lo anterior, cualquier modificación estructural interior debe contar con los permisos municipales que al efecto se requiera, no debiendo en caso alguno alterarse elementos estructurales como muros, vigas, etc.
3. Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua y tableros generales de electricidad y de equipos de emergencia, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones se sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda.
4. Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de las puertas en un lugar distinto al mismo departamento.
5. Un número importante de pequeñas fisuras que suelen aparecer en las viviendas se puede calificar de normales y es producto de la retracción del fraguado del hormigón en losas, atraques o uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, etc... Estas grietas no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran.
6. Por último, el cuidado y la mantención del departamento depende de usted y del personal que en él labora, toda vivienda para que se conserve, tiene que ser cuidada y mantenida. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores.

b) HUMEDADES QUE DEBEN VIGILAR

1. Humedad de condensación: La mayoría de las veces cuando las paredes y los vidrios "chorrean", se debe a la condensación, o sea, a la humedad del aire interior que se condensa al entrar en contacto con las superficies más frías de los vidrios y muros. Este es un fenómeno común y grave ya que ocasiona un deterioro prematuro de la vivienda si es permanente y persistente, creando ambientes húmedos que atentan contra la salud de sus moradores.

Sin embargo Ud. puede aminorar los efectos de la condensación utilizando calefacción seca y ventilando los recintos. En el caso de los baños procure abrir las ventanas a objeto de no acumular vapor de agua o cuando corresponda encender extractores. En los baños sin ventanas se recomienda dejar funcionando el extractor hasta que se haya evacuado todo el vapor.

Evite tener teteras que hiervan más de lo necesario y aporten gran cantidad de agua al ambiente. No riegue en exceso las plantas de interior. Tenga presente que el secado de ropa dentro de la vivienda también aumenta el nivel de humedad.

2. Humedad de Lluvia: Es muy importante preocuparse que las gárgolas de sus terrazas se mantengan siempre despejadas de cualquier tipo de suciedad, de tal forma que el agua no caiga sobre estas superficies y pueda evacuar sin dificultad.

No obstante lo anterior, después de una lluvia, de ser posible, es conveniente barrer cualquier acumulación de agua a objeto de que no se filtre hacia el piso inferior. Para la limpieza de las gárgolas no puede usarse objetos punzantes, ya que éstos pueden romper el sello de impermeabilización interior o dañar estos elementos, pudiendo ocasionar filtraciones de agua hacia el piso inferior.

3. Ventilación: Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener seca su vivienda es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá ventilar adecuadamente y renovar el aire interior. Esto es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad; así se secan los muros y vidrios y se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios como humedad y oscuridad.

Si el departamento debe permanecer largo tiempo desocupado es recomendable dejar abiertas las puertas de closet y de todos los recintos interiores, en especial baños, de manera que exista un ingreso de aire fresco y este circule por el departamento.

c) MUROS EXTERNOS, PUERTAS, VENTANAS, CUBIERTAS Y ELEMENTOS

METÁLICOS.

La puerta de acceso y las interiores se encuentran pintadas con esmalte al agua, su manutención en caso de manchas es, limpiar con paño húmedo y/o pintar con el mismo producto.

1. Con respecto a los ventanales de aluminio, recomendamos cerrar las ventanas y puertas en forma suave y cuidando el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso.

2. Es importante no golpear las puertas de madera al cerrarlas ya que estas deterioran el atraque del marco contra muros y tabiques. Situación similar ocurre con los ventanales de aluminio.

3. 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 del sector, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente hacerles rebajes ni recorrer con cepillo la puerta, ya que

cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su humedad normal (esto sucede en el ciclo verano-invierno).

4. Para corregir defectos de bisagras debe sacarse la puerta y corregirse, en ningún caso forzarla puesto que, se deteriorará el suelo y el marco.

5. En puertas y ventanas de aluminio, deben limpiarse los perfiles inferiores evitando así dañar las correderas. Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de los marcos de aluminio. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de los marcos de aluminio. Además, deben limpiarse los desagües (perforaciones de los rieles). No deberán removerse los sellos perimetrales del ventanal (cordón de silicona), ya que éste asegura la impermeabilidad del sistema. Estos sellos deben ser revisados todos los años y reparar en caso de desprendimientos o roturas.

6. Respecto a las cubiertas del último piso, se debe evitar el tránsito directo sobre ellas, ya que personal no especializado puede dañarlas. Es recomendable mantener limpios los techos para evitar que durante las lluvias este material tape las bajadas de lluvia.

7. Respecto de todos los elementos metálicos existentes en las áreas comunes del edificio, tales como barandas, gabinetes de incendio, tapas de cámara, tableros, escalas, etc., se deberá tener un control anual del estado de las pinturas de protección y deben efectuarse mantenciones periódicas según corresponda.

8. No está permitida la instalación de antenas de televisión, parabólicas ni de ninguna otra clase en los ventanales o terrazas de los departamentos.

9. En algunos departamentos existen puertas correderas de madera, para la cual se debe tener ciertas consideraciones: esta puede tener variaciones de dimensiones con los cambios de temperatura, se debe realizar mantenciones cada tres o seis meses en sus correderas, carros y rieles, en general aplicar lubricación.

10. Las ventanas tienen en sus perímetros unidos con tabiques y muros sellos de silicona, los cuales deben ser renovados anualmente.

d) CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCIÓN.

1. Cuando sea necesario colgar algún cuadro u otro elemento en un muro de hormigón armado, se debe utilizar tarugos fischer o similar y cuando se trate de tabiques volcopanel se debe utilizar tarugos de expansión especiales para volcanita y en el caso de las bodega se debe utilizar tarugos para sistema Hormigón Celular, cualquier otro sistema no funciona adecuadamente y deteriorará al tabique.

2. En pisos alfombrados se recomienda el uso diario de aspiradoras y en caso de manchas utilizar los materiales adecuados para su limpieza. Cuidar de no arrojar fósforos o cigarrillos encendidos en éstas.

3. Mantención de artefactos sanitarios, vanitorios y pisos de baños:

- Para limpiar: usar solamente detergente líquido de uso doméstico (no abrasivo), como por ejemplo: Vim Líquido, Cif Líquido, etc. No usar Sapolio ni Vim en polvo.
- Para pulir: usar abrillantadores sin abrasivos como Brasso y Silvo o una buena cera.
- No quemar con cigarrillos o manchar con acetona, ácidos, etc.
- Para eliminar manchas de cigarrillos, pequeñas opacidades o ralladuras se debe utilizar Pasta de Pulir del tipo de las que se usan en carrocerías de automóviles, no se deben utilizar ni abrasivos ni esponjas metálicas.
- Los artefactos tienen en sus perímetros unidos con cubiertas y muros sellos de silicona, los cuales deben ser renovados anualmente.

4. Mantención de artefactos cocina:

- Las unidades del edificio están dotadas de encimera, campana con filtro y horno eléctrico. **SE DEBE EFECTUAR UNA MANTENCIÓN PERIÓDICA CON EL SERVICIO TECNICO AUTORIZADO, ESTO AL MENOS CADA 12 MESES.TAMBIEN EFECTUAR EL CAMBIO DEL FILTRO DE LA CAMPANA SEGÚN EL FABRICANTE.**
- Las unidades del edificio también cuentan con calefont para el calentamiento del agua sanitaria, el cual debe tener un mantenimiento recomendado por el fabricante de una vez al año.

e) SALA DE BASURA

Este edificio cuenta con salas de basuras en donde llegan los ductos de basuras, luego se almacena en depósitos especiales. Por razones de salubridad deben ser permanentemente aseadas y con todos sus implementos en buen estado y en cantidades adecuadas.

No se deben botar por el ducto botellas, ni elementos duros (metálicos o pétreos) que pudiesen dañar algún elemento del ducto o tarro receptor .Por lo anterior, estos elementos deben ser dejados a un costado de dicho ducto para que sean retirados por el personal de servicio del edificio.

f) ASCENSORES

Este edificio cuenta con dos ascensores por torre marca SHINDLER. Se debe instruir a los niños para no jugar con estos aparatos, los cuales por razones de seguridad en caso de saltar en ellos se detienen, lo que implica en muchos casos el llamado al servicio técnico y un cobro adicional que es de cargo de los copropietarios del edificio. Estos equipos deben contar con mantención mensual.

g) GRUPO ELECTROGENO

Este edificio cuenta con un grupo electrógeno y un tablero de transferencia automática. Este grupo se acciona automáticamente al ocurrir un corte de luz suministrando energía a las luces de emergencia, ascensores, bombas de agua potable y portones automáticos.

Es importante mencionar que este grupo electrógeno debe contar con mantención preventiva y debe ser operado por el personal autorizado y su estanque de petróleo debe estar lleno y existir combustible adicional, ya que cuando hay corte de energía muchos servicentros no funcionan.

h) LUZ DE EMERGENCIA

Este edificio posee un sistema de iluminación de emergencia que se acciona en forma automática cuando surge algún corte de la energía, ya que esta conectado al grupo electrógeno ubicado en el subterráneo.

i) INSTALACIONES

Con respecto a las instalaciones se recomienda lo siguiente:

1. Instalaciones Sanitarias:

1.1. Se sugiere mantener en buen estado las llaves de agua en caso de apreciarse pérdida de agua, debe consultarse personal calificado.

1.2. Cuando se produzca una filtración (agua) por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico 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, de modo de evitar picar innecesariamente.

1.3. Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado puedan obstruir el desagüe. Se recomienda mantener los sifones de lavaplatos y lavatorios permanentemente con agua, toda vez que ello evita la existencia de olores de alcantarillado.

1.4. Es muy importante instruir al personal del edificio de no botar ningún elemento u objetos que puedan obstruir los desagües del W.C., lavatorios, etc. Para ello es necesario dotar a los baños con basureros adecuados a los residuos que se produzcan. Se debe evitar además botar en los desagües elementos que no se deshagan en el agua.

1.5 El edificio cuenta con un sistema de elevación mecánica de agua potable, el que permite suministrar agua con la presión adecuada en todos los pisos. Este sistema debe contar con mantención mensual.

1.6 Cuidar que cada cierto tiempo, las tinajas y otros artefactos con trampa de agua y que tengan poco uso, se haga correr el agua para evitar que se desifonen y aparezca mal olor.

1.7 Se recomienda realizar anualmente el cambio de flexibles de todos los artefactos sanitarios.

2. Instalaciones Eléctricas

2.1 En lo que se refiere a las instalaciones eléctricas se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la permitida por los fusibles (automáticos) y enchufes.

2.2 Se recomienda controlar y supervisar que el uso de los enchufes automáticos y otros sea de acuerdo a lo señalado en el proyecto.

2.3 Se recomienda el chequeo periódico de los diferenciales de enchufes.

2.4 No colocar ampolletas de más de 60 watts de potencia en los focos. Las ampolletas deben ser refractantes tipo Spot R63 de Osram o similar.

J) PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES

1. Este edificio cuenta con una red húmeda conectada a la red de agua potable provista de manguera que permite alcanzar todos los recintos de los departamentos y una red seca para uso de bomberos. Ambas redes se encuentran en los gabinetes de incendio de recintos comunes. No obstante, se recomienda que en los recintos comunes la comunidad provea de extintores de incendio, así como también cada copropietario en su respectivo departamento

2. Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo y uso de dichos extintores. También se recomienda revisar periódicamente la carga de estos artefactos.

3. De acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria el comité de administración en conjunto con el administrador debe elaborar un plan de emergencia el cual debe ponerse conocimiento de toda la comunidad, además la administración debe preocuparse que todos los elementos de seguridad se encuentren en buen estado y el personal debe estar entrenado en su utilización.

4. De acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria y el Reglamento de Copropiedad del edificio, todos los departamentos deben contar con seguro de incendios, en caso que alguna unidad no cuente con él, el administrador debe tomar el seguro y cobrarlo al propietario a través del cobro de gastos comunes. Para lo anterior, a más tardar el 15 de Agosto de cada año cada

copropietario debe enviar a la Administración copia de la póliza vigente. En caso contrario la Administración tomará el seguro por cuenta y cargo del respectivo propietario.

5. En los pasillos de todos los pisos existen alarmas de incendio, las cuales tienen un funcionamiento que hace que cada vez que se activa, debe ser repuesto por el servicio técnico respectivo. Por lo anterior, se recomienda a los padres no permitir que los niños jueguen con dichas alarmas, ya que el costo de reposición debe ser solventado por los copropietarios del edificio.

6. Se recomienda cuidar todas las fuentes de calor del departamento en el sentido que no estén en contacto con elementos que puedan provocar un incendio, tales como focos halógenos, lámparas, etc.

7. Como medidas generales se recomienda el uso de pisos de goma en tinas y duchas y el uso de protectores de enchufes cuando hay niños pequeños. Además cuando hay niños pequeños es conveniente colocar mallas de protección en las terrazas de los departamentos. Estas mallas deben revisarse anualmente y reemplazarse cada dos años, ya que son degradadas por los rayos ultravioleta.

8. En caso de temblor fuerte o terremoto se recomienda lo siguiente:

- Desconectar la electricidad desde el tablero general de la distribución de su departamento.
- Esperar calmadamente hasta que termine el movimiento sísmico y no salir del departamento, en caso de bajar hágalo por las escaleras. "NO USE LOS ASCENSORES".

9. En caso de "cortes" temporales de suministro de agua, es importante no dejar llaves de agua abiertas, ya que cuando se normalice el suministro éstas llaves podrían provocar una inundación del departamento como también daños a los pisos inferiores.

10. Creemos necesario recordar al propietario que debe exigir a la administración del Edificio que haga una mantención exhaustiva y periódica a todos los elementos y equipos del edificio tales como bombas de evacuación sentinas, portón automático, bombas de agua y equipos de control, gabinetes de incendio, techumbre, luminarias de servicios comunes, grupo Electrónico, citófonos, alarmas de incendio, extintores de incendio, ascensores, estanque de agua potable, pavimentos asfálticos, puerta de acceso y finalmente, mantener los seguros vigentes contra riesgo de incendio en espacios comunes exigidos por Ley de copropiedad inmobiliaria.

K) GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES

1. El departamento se encuentra equipado con los siguientes artefactos: cocina encimera, campana de extracción y horno eléctrico empotrado. Estos artefactos deben ser utilizados y efectuadas sus mantenciones en la forma recomendada por los fabricantes y que se indica en los

catálogos entregados. Además, dichos equipos cuentan con garantía que consta de los certificados que han sido entregados a los adquirentes de los departamentos.

Respecto de aquellos desperfectos propios del equipo o artefacto, que no se deban a mal uso de éste y que sucedan dentro del periodo que cubre la garantía y que se indican en el certificado antes indicado, el propietario deberá contactarse directamente con el servicio técnico que se indica en los catálogos de cada uno de los artefactos.

2. Las garantías de los equipos se entregan en la caja de documentos que el propietario recibe al momento de la entrega, deben leerse para interiorizarse del alcance de estas.