



Gestión Inmobiliaria - Administraciones - Corretajes

MANTENCIÓN Y PLUSVALÍA

Nuestra Administración abarca las múltiples áreas de mantención que su comunidad requiere a través de personal técnico en mantenciones en los diferentes rubros, supervisados por nuestro personal de empresa, realizando planificaciones de mantenciones de acuerdo al equipamiento y necesidad de cada edificio. Tenemos a su disposición, empresas de venta de uniformes para los trabajadores, adquisición de útiles de aseo (este se realiza de acuerdo a una pauta de aseos), empresas externas de aseo, venta de equipamientos de radio-transceptores, empresas de vigilantes y otras especialidades de interés general.

A continuaciones, les entregamos algunos ejemplos de mantenciones en algunas de los rubros atingentes a nuestra empresa de administración de comunidades , relativas a :

Calefacción
Ascensores
Instalación Prevención de Incendios
Sistema de Recolección de Basuras
Aguas Lluvias
Sala de Lavado y Secado
Jardines
Aguas Lluvias
Iluminación, entre otros

USO Y MANTENCION DE ESPACIOS COMUNES

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 desde el inicio de uso del Condominio

CONSUMO DE AGUA POTABLE

Mantener en buenas condiciones válvulas y griferías de artefactos. Instalar mecanismos que permiten disminuir el consumo de agua, tales como boquillas y dispersores.

RIEGO DE JARDINES

Regar al comienzo de la noche, de forma que el agua se infiltre en el terreno y no se pierda por evaporación. Regar los jardines con la cantidad de agua necesaria solamente, el exceso de riego perjudica su jardín y aumenta el consumo de agua. En el caso de riego automático programar periódicamente el tiempo de forma d ajustarlos a las necesidades de cada mes de su jardín.

ESTANQUE DE AGUA POTABLE

Los estanques de agua potable en un edificio son estructuras de hormigón y su objetivo es almacenar agua para el uso del edificio, son alimentados desde la red pública. En general se proyectan dos estanques separados contiguos de forma de siempre poder abastecer a los usuarios mientras se efectúa mantención en uno de ellos.

MANTENCIÓN

- REVISIÓN DE VÁLVULAS DE CORTE AUTOMÁTICO.
- LIMPIAR Y DESINFECTAR EL INTERIOR DEL ESTANQUE.
- REVISAR Y REPARAR IMPERMEABILIZACIÓN.

RED DE AGUA POTABLE

Los edificios cuentan con una red que abastece desde el estanque de acumulación a cada departamento, esto se hace por medio de una matriz vertical que normalmente se encuentra a la vista en la sala de medidores, desde esta matriz se alimenta a cada departamento previo paso por un remarcador.

MANTENCIÓN

- Revisar existencia de fugas.
 - Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos limpiar y observar, si persiste reparar.
-

RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS

Los edificios cuentan con una red de aguas servidas que recolecta las aguas servidas de los departamentos y los entrega a la red pública, estas redes en general son de PVC.

MANTENCIÓN

- Revisar y reparar fugas.
-

RECOMENDACIONES

- En el caso de emanación de malos olores, revisar el sistema, esto se puede deber a fugas en cañerías visibles o que se encuentran en el interior de un shaft, o a fallas en las tuberías de ventilación.
-

CÁMARAS

Las Cámaras son registros del sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos, estas cámaras son en general de ladrillos estucados o prefabricadas con una tapa de hormigón reforzado.

MANTENCIÓN

- Mantener limpio el interior de la cámara, principalmente de elementos que obstruyan el paso del agua o arenas acumuladas.
 - Revisar las tapas de cámara, si se encuentran quebradas reemplazar por nuevas.
-

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES
TABLEROS
EN LOS EDIFICIOS LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE
ESPACIOS COMUNES ESTÁN CONTROLADAS POR TABLEROS
GENERALES Y TABLEROS ESPECÍFICOS PARA LOS DIFERENTES
SERVICIOS TALES COMO ASCENSORES, BOMBAS,
ILUMINACIÓN Y OTROS.**

MANTENCIÓN

- Se realizará limpieza y reapriete en general de los elementos que lo componen. Se deberá sustituir elementos en mal estado y/o dañados (termomagnéticos, diferenciales, fusibles, conductores, barras, conectores, etc.).
-

GRUPO GENERADOR

Algunos edificios cuentan con un grupo generador de energía eléctrica, estos son en su mayoría motores petroleros estacionarios conectados a un generador. Los generadores en general entregan energía a los ascensores, bombas de agua, iluminación de emergencia, portones, presurizador y otros. Existen sistemas de transferencia automática y manuales, los primeros una vez producido el corte de energía se activan automáticamente en algunos segundos, el manual debe activarse por personal del edificio.

MANTENCIÓN

- Revisión de niveles.
 - Generar cortes de energía para verificar el funcionamiento del equipo.
 - Mantenición por servicio técnico según indicaciones del fabricante.
 - No almacenar elementos ajenos al equipo.
-

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

Los edificios cuentan con un sistema de iluminación de emergencia, según la nueva reglamentación cada foco debe ser energizado en forma independiente por baterías, de forma que aun con el grupo electrógeno fuera de funcionamiento, en una emergencia el edificio pueda ser evacuado con seguridad.

MANTENCIÓN

- Revisar ampolletas y cambiar las que sean necesarias.
 - Revisar estado de las baterías.
-

CORRIENTES DÉBILES

CITOFONÍA

EL EDIFICIO CUENTA CON UNA CENTRAL DE CITOFONÍA QUE PERMITE LA COMUNICACIÓN CON CADA VIVIENDA; CON LOS CITÓFONOS EN EL PORTÓN DE ACCESO VEHICULAR, LA PUERTA DE ACCESO DEL EDIFICIO Y CON LOS SUBTERRÁNEOS.

MANTENCIÓN

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
- Alarma de robo Algunos edificios cuentan con un sistema centralizado de alarmas de robo, que en general consultan alarma en la puerta de acceso al departamento, botón de pánico y en el piso 1 y 2 alarma en todas las ventanas y puertas.
- Revisar y mantener los sensores, en especial su posición que puede ser afectada por golpes.
 - Revisar del funcionamiento general, tablero de señales, aviso sonoro.
 - Mantención periódica por servicio técnico autorizado.
 - Realizar la mantención recomendada por el proveedor son un servicio técnico autorizado.
-

CIRCUITO CERRADO DE TV

Algunos edificios cuentan con un circuito cerrado de cámaras de vigilancia ubicadas en lugares estratégicos, parte de estos edificios cuentan con un grabador de baja velocidad que permite registrar la historia de cada cámara. Esto es lo ideal ya que queda registro de los movimientos dentro del edificio.

MANTENCIÓN

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor.
 - Revisar en pantalla el funcionamiento de las cámaras.
 - Revisar en pantalla la posición de la cámara, corregir si se ha movido.
 - Revisar y mantener sellos de cámaras de intemperie.
 - Revisar si equipo de grabación se encuentra registrando las imágenes.
-

CALEFACCIÓN CENTRAL

Corresponde a un sistema que proporciona calefacción circulación de agua por el piso, cielo o radiadores, generada por una caldera. Para estos efectos cuenta con un sistema de serpentines en el piso o de radiadores para los diversos recintos. Este sistema regula la temperatura en forma manual o automáticamente, de acuerdo a lo indicado por el usuario en el termostato. La calefacción se encenderá automáticamente cuando el termostato del recinto registre temperaturas inferiores a las fijadas por usted. Fijar el termostato en una temperatura más alta no hace que la vivienda se caliente más rápido.

CALDERA CENTRAL

Corresponde a una caldera que proporciona agua caliente al sistema de serpentines o radiadores de la calefacción. Esta caldera usa como combustible, petróleo, gas natural o gas licuado. La caldera se ubica en un recinto cerrado ventilado, normalmente junto a los boilers del sistema de agua caliente.

MANTENCIÓN

- La mantención solo debe realizarla un servicio técnico especializado en forma periódica que indique el proveedor.

RECOMENDACIONES VÁLVULAS Y REMARCADORES

En el shaft de distribución hacia los departamentos, se encuentran los remarcadores, válvulas manuales de corte y válvulas eléctricas que son operadas por instrucción del termostato, permitiendo el paso del agua o cerrando el circuito.

MANTENCIÓN

- Revisar y repara filtraciones en la unión de piezas especiales o cañerías.
 - Limpiar antes de la puesta en marcha del sistema de calefacción las válvulas eléctricas, ya que por el número de meses sin operar y por tratarse de agua a alta temperatura se generan incrustaciones las que no permiten el funcionamiento de ella.
-

CALDERA CENTRAL

Corresponde a una caldera que proporciona agua caliente al intercambiador de calor ubicado en el interior del termo-acumulador (boiler), esta caldera también provee de calefacción al edificio en la mayoría de los casos. Esta caldera usa como combustible, petróleo, gas natural o gas licuado. La caldera se ubica en un recinto cerrado ventilado, normalmente junto a los boilers del sistema de agua caliente.

MANTENCIÓN

- La mantención de la caldera solo debe realizarla un servicio técnico especializado en forma periódica de acuerdo al proveedor. vigente para operar calderas.
- Mantener los termostatos de la sala de caldera a las temperaturas indicadas por los instaladores del sistema.

ASCENSORES

Los edificios de más de cuatro pisos están obligados por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a tener uno o más ascensores. Los ascensores son accionados por motores eléctricos; sus sistemas electromecánicos y electrónicos son de alta complejidad. Los ascensores son accionados por motores eléctricos; sus sistemas electromecánicos y electrónicos son de alta complejidad.

MANTENCIÓN

- Realizar mantenencias preventivas mensualmente según indicaciones del fabricante y lo establecido por la Ley N° 20.296 del Ministerio de Urbanismo y Construcciones “que se encuentra próxima a entrar en vigencia.
- La mantención debe ser contratada a un Servicio Técnico especializado, a partir de la vigencia de la ley N° 20.296 que “establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares”, esta mantención deberá ser realizada por especialistas inscritos en el Registro de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores del MINVU, en la clase de Mantenedores.
- Una vez que entre en vigencia la Ley N° 20.296, se deberá certificarse la mantención, por un Certificador inscrito en el Registro de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores del MINVU, en la clase de Certificadores.

RECOMENDACIONES

- La mantención debe ser contratada a un servicio técnico especializado, que cumpla con legislación vigente.
- Se debe mantener un archivo con los informes de cada mantención realizada.
- En el edificio debe haber permanentemente una persona capacitada para el rescate de pasajeros.
- Se debe mantener la sala de maquinas limpia, sin objetos ajenos a los equipos, con iluminación en buen estado.
- Las mudanzas deben ser supervisadas por una persona capacitada para ello, la operación de puertas debe ser por medio de llaves.
- No se debe permitir ingreso de personas ajenas a la administración o mantención a la sala de maquinas.

INSTALACIONES PREVENCIÓN DE INCENDIO

Red Seca

Los edificios de más de 7 pisos deben contar con una red seca según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo Y Construcción. Esta red consiste en una cañería que tiene una entrada en el exterior del edificio y un aboca de salida en cada piso. En caso de incendio esta es utilizada por bomberos conectando su carro a la boca de entrada de la red y conectando una manguera en la boca de salida del piso del siniestro.

MANTENCIÓN

- Revisar que estén operativa las válvulas y siempre cerradas.

RECOMENDACIONES

- Mantener despejada el área.

RED HÚMEDA

Los edificios están obligados a contar con una red húmeda, esta consiste en mangueras conectadas a la matriz de agua potable en cada piso y accionadas por una válvula de apertura y corte rápido. Este sistema funciona con la presión del sistema de agua potable del edificio.

MANTENCIÓN

- Revisar estado de las mangueras y pitones.
- Revisar enrollado de la manguera, este debe estar como lo indica el fabricante para su fácil desenrollado.

Extintores

Los extintores son equipos de extinción de fuego, para ser utilizados en el inicio de un incendio por el personal del edificio o un residente. conectado a una central que indica el punto donde se activó el sensor, conjunto con este aviso a la central activa las sirenas. Existen sistemas sencillos hasta muy sofisticados que en pantalla muestra un plano que indica la zona donde se ha activado el sistema.

Se debe solicitar a servicio técnico la verificación del sistema, dado que es un trabajo que requiere personal calificado.

- En esta visita se debe verificar el funcionamiento de cada sensor, estado de las palancas manuales, sirenas.
 - Se debe limpiar los sensores para garantizar su funcionamiento en caso de incendio.
-

PRESURIZACIÓN

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción exige la presurización de las cajas de escalas cerradas en edificios de 7 o más pisos. Esto consiste en un gran ventilador instalado en la parte inferior del edificio, que toma aire desde el exterior y que funciona cuando se activa el sistema de detección de incendios, entregando aire y generando una sobrepresión en la caja de escala de forma que no ingrese humo de un eventual siniestro.

ALARMA DE INCENDIO

Los edificios tienen sistemas de detección de incendio, este sistema está compuesto por una red de detectores de humo y calor, sirenas y palancas de activación manual, todo esto

MANTENCIÓN

- Revisar que la presión indicada en el manómetro esté en el tramo verde.
 - Recargar en las fechas indicadas.
-

RECOMENDACIONES

- Mantener los extintores en sus bases y con las fijaciones originales, de modo que sea fácil su retiro.
 - Mantener a la vista un instructivo de uso.
 - Capacitar al personal de conserjería para su uso.
-

MANTENCIÓN

- Verificar la activación del presurizador, generando una falsa alarma.
- Limpiar equipo.
- Verificar estado de correas si las tiene.
- Revisar y lubricar las celosías del aliviadero. del extremo superior.

SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS

Sala de basuras

Los edificios cuentan con una sala almacenamiento de basuras, a la cual llega él o los ductos de basuras que recolectan las basuras desde cada piso. La sala cuenta con contenedores con ruedas para su traslado, repisas para almacenar papeles y botellas que en muchos casos se entrega separado para su reciclaje, o elementos pesados o de gran volumen que no pueden ser procesados en el compactador.

Las salas deben tener pisos y muros lavables y contar con un dren para recibir las aguas producto de la limpieza de la sala. La sala de basura tiene al menos un punto de agua con una válvula y conexión para manguera.

MANTENCIÓN

- Revisar y repara cerámicas dañadas ya que en ellas se acumula basura que luego se descompone.
- Revisar y mantener limpia la pileta de recolección de aguas de lavado.

Sistema de Aguas Lluvias

Techumbre, canaletas y bajadas de agua

Se denomina techumbre al conjunto compuesto por la cubierta, su estructura y soluciones para la evacuación de aguas lluvias generalmente en hojalatería.

MANTENCIÓN

- Limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella.
- Revisión soldaduras, sello de pernos si se trata de plancha onduladas y estado de las planchas.

RECOMENDACIONES

- Evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Revisar los sellos y uniones periódicamente y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.

Canaletas y rejillas

Los sistemas de recolección de aguas lluvias tienen canaletas o pendientes de terreno que llevan a puntos de recolección para ser incorporadas a las tuberías del sistema. En estos puntos existen piletas con rejillas.

MANTENCIÓN

- Limpiar piletas y mantener rejillas libres de hojas o basuras que impidan el ingreso de las aguas.
 - Reemplazar rejillas de sumideros que se encuentren en malas condiciones.
 - Mantener el terreno aportante libre de hojas y basuras.
-

Equipamiento

Sala de lavado y secado

Equipos

Algunos edificios cuentan con una sala de lavado y secado de uso comunitario, estas consultan lavadoras y secadoras semi-industriales. Su uso está regulado por la Administración.

MANTENCIÓN

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
 - Revisar y limpiar filtros de la secadora diariamente.
 - Revisar estado de mangueras.
-

RECOMENDACIONES

- No sobrecargar las maquinas lavadoras y secadoras.
- Ventilar el recinto de lavandería.
-

Jardines

Riego automático

El riego automático de jardines, es un sistema de cañerías con regadores que cubren toda la superficie de jardines, pueden ser de operación manual accionando las válvulas para iniciar y terminar riego automático accionado por un programador que activa válvulas eléctricas.

MANTENCIÓN

- Revisar regadores, que estén en buen estado y que estén regulados para regar las zonas requeridas.
 - Revisar filtraciones en las conexiones de válvulas o manifold.
 - En el caso de riegos programados revisar los tiempos de riego.
 - Programar el riego en función de la época del año.
-

RECOMENDACIONES

- Para la programación del riego, asesorarse por especialista que indique los tiempos necesarios.
 - Instalar un remarcador de uso interno para controlar volúmenes de agua utilizado en el riego y para detectar fugas que no se perciben en la superficie.
-

Jardines Descripción

Los jardines son una combinación de zonas de césped, plantas, arbustos, árboles y elementos decorativos.

MANTENCIÓN

- Mantener los jardines, árboles, juegos, mobiliario urbano es responsabilidad de todos los copropietarios. Esta responsabilidad se manifiesta mediante la colaboración personal, en los casos que sea necesaria, y la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del Administrador.
-

Piscinas

Una piscina es una construcción destinada a retener agua y poder practicar el baño o la natación, normalmente están compuestas por un estanque construido en hormigón o fibra, un sistema de filtro, desagüe e iluminación, en ocasiones estas piscinas son temperadas ya sea en espacios cerrados o abiertas.

- **El revestimiento de una piscina puede ser variado, estuco pintado, cerámica en muros, fibra de vidrio o marble dust, este último es un producto en base a arena de cuarzo, cemento blanco y polímeros, viene en colores blanco, gris o jaspeado.**

RECOMENDACIONES

Mantenimiento periódico:

- Consiste en la limpieza de fondo y muros, limpieza de bomba, lavado de filtro, nivel de cloro y ph y relleno si es necesario, esta mantenimiento periódico si bien se puede optar por varios planes que ofrecen la empresas del rubro, lo normal es realizar mantenimiento dos veces por mes entre abril y octubre y cuatro veces por mes entre noviembre y marzo.

MANTENCIÓN ESPORÁDICA:

- La piscina se debe repintar cada cierto tiempo, el plazo es diferente según el recubrimiento, lo norma es hacerlo cada 5 años.
- El revestimiento de fibra de vidrio tiene una duración del color de 10 años y se puede aplicar en piscinas que tengan alguna filtración menor, ya que es impermeable, si se requiere pintar se debe utilizar pinturas poliuretano de dos componentes y su aplicación debe regirse por la ficha técnica del producto.

Otras Partidas

Portón automático de acceso de vehículos

El acceso vehicular al condominio o vivienda, puede estar cerrado por un portón automático accionado por un control remoto.

MANTENCIÓN

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado
 - Revisar ajuste del portón, limpiar zona de ruedas, cambiar si los rodamientos se encuentra en mal estado.
-

RECOMENDACIONES

- Si la cerradura se endurecen coloque lubricante de silicona. No use aceite.
 - En el caso de portones de abatir no someterlos a cargas concentradas en la punta.
-

ILUMINACIÓN

Luminarias

Los condominios cuentan con un sistema de iluminación de calles y pasajes que son construidos según un proyecto, las luminarias pueden estar en postes de hormigón, madera, metálicos. Las luminarias normalmente se encienden en forma automática, accionadas por la instrucción de una fotocelda.

MANTENCIÓN

- Revisar periódicamente que las ampolletas estén en buen estado, cambiar en caso de que se encuentre una quemada.
- Limpiar las fotoceldas, para evitar el encendido anticipado y el corte tardío de las luminarias.
- En el caso de postes metálicos revisar efectos de la corrosión, pintar o galvanizar en frío si es necesario.
- Revisar sellos de cajas de transformadores en el interior del poste.

RECOMENDACIONES

- Intervenir solo por personal especializado y con los elementos de seguridad adecuados.

CON LA FINALIDAD DE PODER REALIZAR LAS REVISIONES Y PAUTAS DE MANTENCION, HEMOS DISEÑADO LAS ACTIVIDADES POR CARTA GANTT PARA LOS MAYORDOMOS Y ACTIVIDADES PARA LOS CONSERJES Y AUXILIARES DE ASEO. MEDIANTE ESTAS DESCRIPCIONES DE CARGO, OPTIMIZAMOS EL DESEMPEÑO Y PROFESIONALISMO DE LOS TRABAJADORES DE SU COMUNIDAD.

