



manual de uso y mantención de la vivienda



INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....4

2. GENERALIDADES.....6

2.1 MODIFICACIONES AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO	8
2.2 PROCESOS NATURALES	9
2.2.1 EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES	9
2.2.2 FISURA EN CIELOS	10
(No presenta peligro para los habitantes)	
2.2.3 DECOLORACIÓN	11
2.2.4 EFECTOS SISMICOS	11
2.2.5 HUMEDAD DEL PRIMER AÑO	12
2.2.6 CONDENSACIÓN	13
2.2.7 EFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS	15
2.2.8 OXIDACIÓN	15
2.2.9 PERFORACIONES DE LOSA	16
2.2.9a PERFORACIONES DE LOSA	16
2.3 SEGUROS	17
2.4 EFECTOS DEL USO	17
2.5 PRECAUCIONES AL EQUIPAR Y ALHAJAR EL DEPARTAMENTO.	18

3. ACCESOS AL EDIFICIO.....19

3.1 VEHÍCULOS	20
3.2 PERSONAS	20
3.3 MUDANZAS	20

4. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO.....21

4.1 REVESTIMIENTOS DE MUROS Y TABIQUES	22
4.1.1 PINTURA	22

4.1.2 CERÁMICAS Y PORCELANATOS	23
4.1.3 ESPEJOS	25
4.1.4 PINTURA EXTERIOR	26
4.1.5 REVESTIMIENTOS EN ESPACIOS COMUNES	26
4.2 REVESTIMIENTOS DE PISOS	27
4.2.1 PISO FOTOLAMINADO	27
4.2.2 PORCELANATOS	29
4.3 CIELOS	30
4.3.1 CORNISAS	31
4.4 CARPINTERIA EN MADERA Y QUINCALLERIA	32
4.4.1 PUERTAS, PILASTRAS Y MARCOS.	32
4.4.2 QUINCALLERÍA	33
4.5 VENTANAS	34
5.6 MUEBLES INCORPORADOS	35
4.6.1 MUEBLES DE COCINA	35
4.6.2 CUBIERTA DE CUARZO	37
4.6.3 MUEBLES DE CLOSET	37
4.6.4 MUEBLE Y CUBIERTAS DE VANITORIOS	38
4.7 TERRAZAS	39
4.8 ACCESORIOS DE BAÑOS	40
4.9 INSTALACIONES SANITARIAS	41
4.9.1 RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE.	41
4.9.1.1 ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍA	42
4.9.2 ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS	44
4.9.3 AGUAS LLUVIAS	45
4.10 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	45
4.11 LECTRODOMÉSTICOS	46
4.11.1 CAMPANA	46
4.11.2 HORNO ELÉCTRICO	47
4.11.3 COCINA ENCIMERA ELÉCTRICA	49

4.11.4 MICROONDAS	49
4.11.5 REFRIGERADOR	50
4.12 EXTRACCIÓN	51
1.13 CORRIENTES DÉBILES	51
4.13.1 CONEXIÓN TV – CABLE	51
4.13.2 TELEFONÍA	52
4.13.3 CITO FONÍA	52
4.13.4 TIMBRE	52

5. ESPACIOS COMUNES.....53

5.1 SISTEMA DE SEGURIDAD	54
5.1.1 RED HÚMEDA	54
5.1.2 RED SECA	55
5.1.3 EXTINTOR DE INCENDIO	55
5.1.4 SISTEMA DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO	55
5.2 ASCENSORES	56
5.3 PISCINA	56
5.4 EXTRACCION DE BASURA	57
5.5 BODEGAS	57

6. TABLA DE MANTENCIÓN.....59

6.1 TABLA DE MANTENCIÓN DE DEPARTAMENTOS	60
6.2 TABLA DE MANTENCIÓN ÁREAS COMUNES	61

7. TABLA DE SEGUIMIENTO.....64

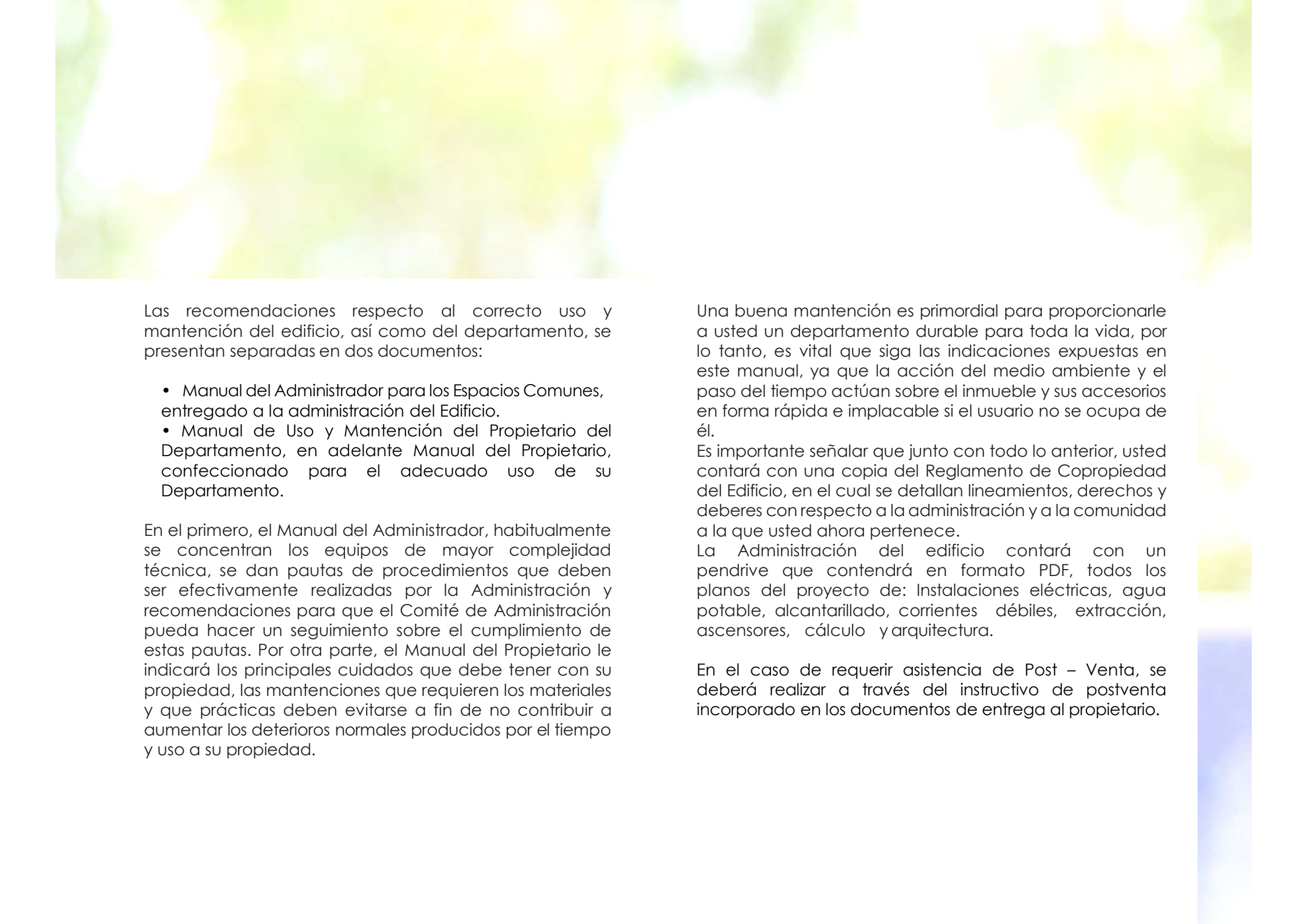
A close-up, profile view of a young man and woman smiling and looking out a window. The woman is in the foreground, and the man is slightly behind her. They are both looking towards the right side of the frame, where a bright window is visible. The lighting is warm and natural, suggesting daylight.

1. INTRODUCCIÓN

Estimado cliente, el objetivo de este manual es proporcionarle una guía para la mantención de su departamento. Primeramente, le señalamos los principales aspectos relacionados con la mantención y uso general de su propiedad y de los espacios comunes del proyecto. De igual forma le informamos de las principales medidas preventivas que le permitirán obtener el mayor bienestar y vida útil de su nueva propiedad.

Es importante señalar que el paso del tiempo y uso deterioran inexorablemente los elementos y materiales de las construcciones. La duración de estos dependerá especialmente de los cuidados y de las medidas preventivas que se consideren para contrarrestar su efecto. Debido a lo anterior resulta de especial importancia la lectura y aplicación de este manual. Le indicamos esto de manera que tenga no sólo un grato lugar donde vivir, sino que también usted pueda proteger y mantener su inversión.

Junto con las recomendaciones en el uso de su propiedad, se le hace entrega de las principales indicaciones acerca del uso del edificio y de los espacios comunes que usted dispone en él, y de los cuales posee un porcentaje en su dominio como copropietario.



Las recomendaciones respecto al correcto uso y mantenimiento del edificio, así como del departamento, se presentan separadas en dos documentos:

- Manual del Administrador para los Espacios Comunes, entregado a la administración del Edificio.
- Manual de Uso y Mantenimiento del Propietario del Departamento, en adelante Manual del Propietario, confeccionado para el adecuado uso de su Departamento.

En el primero, el Manual del Administrador, habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica, se dan pautas de procedimientos que deben ser efectivamente realizadas por la Administración y recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento sobre el cumplimiento de estas pautas. Por otra parte, el Manual del Propietario le indicará los principales cuidados que debe tener con su propiedad, las mantenciones que requieren los materiales y que prácticas deben evitarse a fin de no contribuir a aumentar los deterioros normales producidos por el tiempo y uso a su propiedad.

Una buena mantención es primordial para proporcionarle a usted un departamento durable para toda la vida, por lo tanto, es vital que siga las indicaciones expuestas en este manual, ya que la acción del medio ambiente y el paso del tiempo actúan sobre el inmueble y sus accesorios en forma rápida e implacable si el usuario no se ocupa de él.

Es importante señalar que junto con todo lo anterior, usted contará con una copia del Reglamento de Copropiedad del Edificio, en el cual se detallan lineamientos, derechos y deberes con respecto a la administración y a la comunidad a la que usted ahora pertenece.

La Administración del edificio contará con un pendrive que contendrá en formato PDF, todos los planos del proyecto de: Instalaciones eléctricas, agua potable, alcantarillado, corrientes débiles, extracción, ascensores, cálculo y arquitectura.

En el caso de requerir asistencia de Post – Venta, se deberá realizar a través del instructivo de postventa incorporado en los documentos de entrega al propietario.

2. GENERALIDADES

Su propiedad, de igual forma que las instalaciones y espacios comunes del edificio cuentan con todos los certificados y requisitos legales aplicables al proyecto.

Existen algunas recomendaciones generales que se deben tener presente.

1. Su vivienda está formada por una estructura resistente y por tabiques no estructurales. Cuando usted quiera hacer modificaciones interiores o exteriores (ampliaciones u otros) es indispensable, consultar previamente a un profesional calificado, ya que de otra forma se obtendrán malos resultados que traen graves consecuencias y problemas de tipo técnico, estructural, legales y de afectación a vecinos.

2. Cualquier modificación interior, debe cumplir con lo que se exija en la Ley General de Urbanismo Construcción y Ordenanza Local, y debe contar con los permisos municipales que al respecto se requiera, no debiendo en caso alguno alterarse elementos estructurales como muros, vigas, pilares ni losa, entre otros.

3. Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, tableros generales de electricidad, tableros de equipos, y vías de emergencia; de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones usted 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. Además, se recomienda encarecidamente hacer cambio de las cerraduras o bien de combinación de los cilindros de la puerta de acceso en forma anticipada a la mudanza y ocupación de su departamento. En forma adicional se sugiere también colocar una cerradura de seguridad.

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, atraques o uniones entre elementos de distintos materiales, prefabricados. Estas fisuras no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran y su aparición es inevitable.

6. Tenga presente que para que las garantías establecidas en este manual sean aplicables, se deberán seguir las instrucciones indicadas en las páginas siguientes, hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar las mantenciones periódicas necesarias, de acuerdo con las pautas y plazos establecidos en este manual, de fabricante o instalador, según corresponda. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías se extinguirán.

Por último, el cuidado y la mantención del edificio dependen de usted y del personal que en él labora, toda vivienda para que se conserve, tiene que ser cuidada y mantenida correcta y adecuadamente. Cuando se produzcan fallas, no espere y

resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores.

Para dar inicio al presente Manual del Propietario es importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar al comenzar a hacer uso de su departamento, entre ellas distinguimos los siguientes:

- Las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento, sobre todo en el caso de fachadas, debe ser con previa autorización del Comité de Administración y estar autorizadas en el Reglamento de copropiedad.
- El comportamiento natural de los materiales con los cuales se ha construido el departamento como son; la expansión y contracción 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 y, finalmente, también el desgaste por uso, van a depender de las medidas de mantención adoptadas y del uso que usted le dé a su propiedad.
- Le recomendamos tenga cuidado y tome las precauciones necesarias al amoblar el departamento y realizar la colocación de cuadros y lámparas. Generalmente en las mudanzas se producen daños a las terminaciones de muros y puertas que son de su responsabilidad evitar.

2.1 MODIFICACIONES AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO

Es importante mencionar que 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. Debe de estar autorizada en el reglamento de copropiedad y, además, la Administración y el Comité de Administración debe autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio

Cualquier daño que se produzca al edificio o a los departamentos de sus vecinos producto de trabajos de modificación de un departamento, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de dichos 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 (detallados al final de este manual en capítulo 4.- Listado De Projectistas) ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, causar daños a las instalaciones de agua o electricidad, de su departamento, de un departamento vecino o del edificio, pudiendo tener consecuencias civiles y penales no deseadas.

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados, porque si son exteriores, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el Reglamento de Copropiedad. Si son interiores,



ya sea en muros medianeros con los vecinos o con los shafts, o con el hall de ascensores del piso, afectan a sus vecinos o las instalaciones del proyecto o sus espacios comunes por lo que tampoco pueden ser alterados.

Los tabiques 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 no alterar los shafts o instalaciones que afecten a éste u otro departamento de la comunidad. (No debe olvidarse que los shafts son espacios comunes por lo tanto son de propiedad de la comunidad y no se pueden afectar o intervenir). Adicionalmente considere que demoler instalaciones es riesgoso, especialmente en el caso de las instalaciones eléctricas.

En el Reglamento de Copropiedad quedan claramente establecidas las modificaciones estrictamente prohibidas a la propiedad.

El cambio de revestimiento (piso, cielo, paramentos verticales) es de exclusiva responsabilidad del propietario que realice el cambio. Por ejemplo, el cambio de piso: el reemplazo de piso fotolaminado por cerámica es probable que produzca un cambio en el aislamiento térmico y de ruidos, además en el nivel del piso terminado lo que afectará la apertura de puertas y en una transmisión de ruidos de la losa.

2.2 PROCESOS NATURALES

La garantía del Propietario no cubre los daños que los fenómenos de la naturaleza tales como terremotos, tormentas eléctricas, huracanes, incendios de bosques u otros similares, puedan ocasionar a la vivienda. Tampoco se hace responsable de otros procesos naturales, que no son tan violentos, pero tienen su origen en procesos físicos, químicos, eléctricos o alguna combinación de éstos, como los que se describen a continuación.



2.2.1 EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Algunos pueden moverse más y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan quiebres, fisuras o grietas, que aparecen en la zona de encuentro entre un material y otro.

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

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

Los departamentos están formados por materiales que tienen una dinámica propia, que en general se activa con los cambios de temperatura, retracción hidráulica, humedad y movimientos sísmicos, muchas veces imperceptibles para el ser humano; esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales e inevitables. Tal es el caso de las fisuras en las superficies de cielos y muros, que no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.

La aparición de estas fisuras no debe preocuparlo, pues está previsto que ocurra. Sin embargo, si reviste un problema estético para usted le recomendamos proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca, y así evitar tener que repetir el proceso, pues esta liberación de tensiones y asentamiento de los distintos materiales es un proceso que demora alrededor de 3 años en terminar tras la construcción del edificio.

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

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

2.2.2 FISURA EN CIELOS

(No presenta peligro para los habitantes)

Fisuras por calefacción: debido a que la losa, así como la mayoría del edificio, está construida en hormigón armado (formado por agua y partículas finas de material) con los cambios de temperatura sufren de mayor manera un fenómeno llamado retracción y se producen también fisuras.

Se recomienda al propietario una vez adquirido su sistema de calefacción, encender en lo posible al menos durante 2 semanas previo a la mudanza, aumentando gradualmente la temperatura de 5°C en 5°C hasta llegar al 50% de su capacidad.

Mantenga así por 2 semanas y luego suba su potencia al máximo por al menos 72 horas.

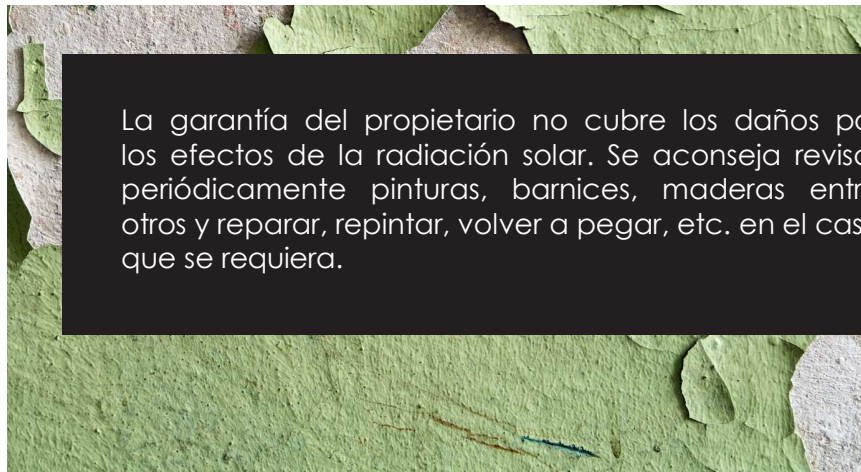
Con estos sencillos pasos, evitará la aparición en los cielos de su inmueble de fisuras debido al mal manejo de la calefacción, los cuales no son cubiertos por la garantía de la Inmobiliaria.



2.2.3 DECOLORACIÓN

Los efectos de los rayos solares, humedad ambiental, la lluvia, el viento y productos de limpieza no adecuados sobre los revestimientos de muros y pisos, hacen que los colores cambien perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.

La radiación solar, aparte de los cambios de temperatura que dilatan y contraen los materiales, produce resequedad de los materiales y ciertos materiales pierden su elasticidad, su color. Algunas pinturas o barnices pierden sus propiedades, de manera que hay que revisarlos periódicamente, reparar, repintar, volver a pegar, etc.



La garantía del propietario no cubre los daños por los efectos de la radiación solar. Se aconseja revisar periódicamente pinturas, barnices, maderas entre otros y reparar, repintar, volver a pegar, etc. en el caso que se requiera.

2.2.4 EFECTOS SISMICOS

El edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que, en las zonas de encuentro entre materiales de diferente rigidez, como producto de un sismo de cierta intensidad se puedan producir fisuras similares a las descritas en el capítulo anterior.

La garantía del propietario no cubre los daños en el encuentro de dos materiales de diferente rigidez, producto de un movimiento sísmico.

2.2.5 HUMEDAD DEL PRIMER AÑO

En la construcción de su departamento se han empleado materiales que en general dificultan el paso del agua desde el exterior hasta su propiedad. Sin embargo, así como no es fácil que ingrese agua desde afuera, tampoco es fácil que salga la humedad generada al interior de su departamento hacia el exterior.

Durante la construcción del edificio, se ocupan mayoritariamente materiales que contienen grandes cantidades de agua en su preparación, por lo que es importante durante el primer año favorecer el secado de los muros, ventanas, etc. Este es un proceso lento, ya que los materiales se encuentran saturados de agua y la humedad tendrá que salir en un 100%, pero si usted ventila diaria y prolongadamente su vivienda podrá eliminar prácticamente la totalidad de esta humedad.

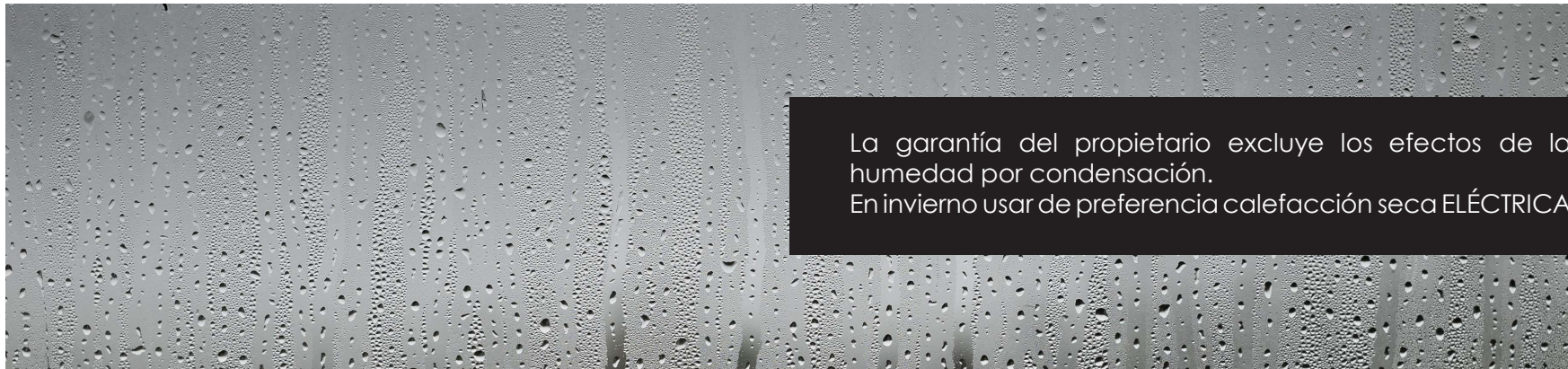


2.2.6 CONDENSACIÓN

La condensación es un fenómeno natural inherente a la actividad humana en el interior de la vivienda, que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando la humedad en el aire choca con una superficie que se encuentra con una temperatura más baja que se llamada "Temperatura de Rocío". Este es un fenómeno que ocurre en toda vivienda y generalmente en zonas donde no hay una adecuada ventilación, como atrás de las camas, cortinas, muebles, en encuentros de muros y esquinas de cielos, etc. El problema es muy fácil de detectar porque en esas zonas el muro está mojado e incluso puede gotear, llegando a tal punto de confundirse con una posible filtración proveniente desde el exterior. El problema de la condensación se ve acrecentado en los muros orientados hacia el sur, los que prácticamente nunca reciben sol en forma directa, siendo los muros más fríos de su departamento.

Los problemas que se generan con la condensación en general tiene consecuencias graves para su propiedad, ya que mancha y suelta pinturas, daña y despega papeles murales, llegando incluso a la aparición de hongos especialmente en los antepechos de las ventanas que pueden dañar además su salud, corroe en forma progresiva todos aquellos elementos de metal, tal es el caso de cerraduras y bisagras, griferías, puertas y ventanas, deteriora gravemente los elementos de madera llegando incluso a podrirlos, etc. En general, toda su vivienda puede verse expuesta a un serio deterioro producido por la condensación, que no es un defecto, problema constructivo o de diseño; sino que es un problema derivado directamente del uso del departamento y las prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas. También en el caso de las puertas y ventanas, la condensación daña en el tiempo los marcos que fijan los vidrios. Así también la humedad interior puede llegar incluso a hinchar y trabar puerta de madera, tanto de acceso a recintos, closet o muebles.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero en el interior de una vivienda aumenta con el vapor que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos, el secado y lavado de ropa, de las estufas de gas o parafina que pudiese ocupar el propietario del departamento, las teteras sobre las estufas y por los aportes de los habitantes que liberan al respirar.



La garantía del propietario excluye los efectos de la humedad por condensación.
En invierno usar de preferencia calefacción seca ELÉCTRICA

A fin de minimizar los efectos de la condensación le recomendamos:

- Velar por el correcto funcionamiento del extractor de aire de los baños.
- Secar con un paño limpio la humedad de ventanas y muros todas las veces que sea necesario.
- Se debe ventilar constantemente el departamento produciendo corrientes de aire, secar con un paño limpio la humedad en ventanas y muros y ventilar los closets. Abra las cortinas de par en par en forma diaria al momento de ventilar.
- No riegue en exceso plantas interiores.
- No seque ropa al interior del departamento. El vapor de agua que genera esta mala práctica es tan abundante que puede generar más daño que cualquiera medida de mitigación que usted realice en función de aminorar la condensación interior.
- En invierno no apegar los muebles (camas principalmente) a los muros que son fachada.

- Se deben mantener limpios los botaguas de las ventanas, dado que es por donde se evacúa hacia el exterior el agua acumulada por la condensación en las ventanas.
- Una zona donde es frecuente que se produzca condensación es en las bodegas de la zona de subterráneos, de allí la necesidad de airearlas y revisarlas frecuentemente.
- No utilice estufas a gas o a parafina, se recomienda que su calefacción sea eléctrica.
- Para generar corriente de aire, se deben mantener dos ventanas abiertas de manera tal que se permita que el aire entre por una de ellas y salga por la otra.
- Funcionamiento de ventilaciones pasivas en ventanas

2.2.7 EFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS

Las instalaciones eléctricas con que cuenta el edificio se ejecutaron en estricto acuerdo con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, algunos fenómenos tales como tormentas eléctricas, ondas electromagnéticas que emiten las antenas de comunicación o de transmisiones de radio, golpes de corriente en la red pública, etc., escapan al control de los constructores y podrían alterar el normal funcionamiento de los aparatos electrónicos en general.

La garantía del propietario no cubre los daños que pudiesen causar los efectos antes mencionados.

2.2.8 OXIDACIÓN

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando entran en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de acero que adquieren un color café-rojizo característico. Cuando esto ocurre no solamente hay deterioro estético, además, el material pierde su capacidad resistente.

La garantía del propietario no cubre esta mantención, por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico éste se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarla con esmalte. También es importante aceitar o encerar dichos elementos cada seis meses, si es necesario.

2.2.9 PERFORACIONES DE LOSA

Se informa al propietario que no debe perforar las losas del cielo, ya que se arriesga a perforar cañerías de calefacción, agua potable o eléctrica. Solo se puede perforar en el punto de la salida de los cables eléctricos para instalar alguna lámpara o luminaria, en un radio no superior a 10cm.

2.2.9a PERFORACIONES DE LOSA

Se informa al propietario que no debe perforar las planchas de yeso cartón de las bodegas, esto debido a que estos elementos divisorios no están diseñados para soportar cargas en las repisas. No obstante, si el propietario desea instalar repisas para almacenar materiales se recomienda instalar dichos soportes en muros de hormigón.

2.3 SEGUROS

Se recomienda que el Propietario contrate un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto y filtraciones de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que escapen de la garantía de la construcción.

Para efectos de daños provocados ya sea de un departamento a otro, de un departamento a espacios comunes o viceversa, la Administración deberá contar con los respectivos seguros para tales efectos, si eventualmente estos daños cubren la garantía del propietario o administración con la Inmobiliaria, es la Administración la encargada de efectuar las gestiones para tales efectos de reparación. En caso contrario el propietario será responsable de responder ante los eventuales daños que se presenten.

2.4 EFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como, por ejemplo: pérdida del color de la pintura en la zona donde se ha colocado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre la zona superior de algún elemento, 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 u otros objetos fijos o móviles sobre el piso fotolaminado. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

2.5 PRECAUCIONES AL EQUIPAR Y ALHAJAR EL DEPARTAMENTO.

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, evitar perforar accidentalmente los ductos o cañerías de acero, cobre, PVC o PPR, que pueden conducir agua potable, aguas servidas, energía eléctrica o de comunicación, que pueden encontrarse embutidos en losas, muros o tabiques.

También se debe evitar colgar objetos demasiados pesados en paramentos interiores que son tabiques de volcometal con planchas de volcanita de 10mm y 15mm en su cara seca y húmeda respectivamente. Ante cualquier duda se debe consultar con especialistas.

Finalmente hay que tener presente que las estructuras, instalaciones y revestimientos de pisos (pavimentos), cielos y muros han sido ejecutados y supervisados por especialistas,

para asegurar su funcionamiento en óptimas condiciones. Han sido diseñados para el tránsito y uso normal de las 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 o el contacto con elementos corrosivos, pueden causar daños de consideración, que no están cubierto por las garantías legales.

Es importante considerar que al momento de efectuar instalaciones de cortinas o lámparas en centro de luz o cualquier objeto que se instale en cielos, se deben tener la precaución de no realizar perforación superior a 2,5 cm. de profundidad, esta recomendación es de mucha relevancia, dado que las instalaciones eléctricas y de agua potable se encuentra en la losa, es decir, por los cielos.

3. ACCESOS AL EDIFICIO



3.1 VEHÍCULOS

El acceso de vehículos se hace a través del portón automático ubicado por calle Crescente Errázuriz, el que será accionado por medio de un control remoto por cada propietario. Hay que considerar que el nivel de estacionamiento está diseñado para la circulación de vehículos de uso doméstico, no acceder con vehículos que sobrepasen los 2,00 m de altura, además los camiones de mudanza no podrán ingresar al interior.

3.2 PERSONAS

Las personas ingresan al edificio a través del acceso peatonal por calle San Eugenio. Desde el mesón de portería, se podrá establecer comunicación con cada acceso y departamento.

3.3 MUDANZAS

Cuando se realicen mudanzas es recomendable avisar al conserje del edificio de manera que éste le indique los lugares por donde circular con los muebles y bultos. Lo anterior es con el propósito de cuidar al máximo los revestimientos de muros y cielos de los espacios comunes por los que se circula. Es recomendable solicitar al conserje, el bloqueo de uno de los ascensores mediante una llave, que se acciona en la botonera del carro del ascensor, con lo cual éste queda comandado sólo desde la cabina. Además, conviene pedir que se coloquen protecciones en los costados de las cabinas, para no provocar daños en la superficie. Cualquier daño producto de la mudanza será de responsabilidad del propietario que realiza el traslado de los muebles y bultos. Los camiones de mudanzas deberán estacionarse fuera de la propiedad, ya que los elementos constructivos y diseños usados en el edificio fueron pensados para autos particulares, no camiones.



4. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO



4.1 REVESTIMIENTOS DE MUROS Y TABIQUES

En primer lugar, conviene saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos de arquitectura, se muestran unos más delgados, que corresponden a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón armado. Esto es importante tener presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

Como se indica en el punto anterior, en los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y al colocar una fijación hay que cuidar de no dañar alguna instalación de electricidad y/o agua que vaya por su interior. Para colocar una fijación en un tabique de yeso cartón es recomendable usar tarugos especiales los cuales deben ser instalados según recomendaciones del fabricante y/o proveedor, no obstante, a lo anterior, será de responsabilidad del propietario la correcta instalación.

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica ya que puede trisarse.

4.1.1 PINTURA

DESCRIPCIÓN

La pintura de su departamento corresponde a un producto de alta calidad. Por eso tenga especial cuidado en el momento de la mudanza de no dañar, raspar o saltar la pintura. Si esto ocurre, póngase en contacto con un especialista para su reparación. Preocúpese de mantener la pintura seca y sin muestras de humedad.

Se considera en acceso, estar-comedor, pasillo y dormitorios los siguientes tipos de pintura:

- Acceso, estar-comedor, pasillo y dormitorios: *Esmalte al agua SW 7004*
- Muro trasero cama dormitorio principal: *Esmalte al agua SW 7660*

MANTENCIÓN

Las pinturas deben ser revisadas periódicamente y repintadas si es necesario.

PRECAUCIONES

Debido a la condensación de la humedad que se produce en el interior de las viviendas es importante diariamente ventilar estos recintos.

También es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, la pintura se humedezca y se suelte. Estos efectos no los cubre la garantía.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES:

Revestimiento acceso, estar-comedor, pasillo y dormitorios:

Pintura SW 7004

Proveedor: Remodelaciones Flores RyC SpA

Contacto: Angel Flores

Teléfono: +56 958003221

Correo: remodelacionesfloresryc@gmail.com

Revestimiento muro trasero cama:

Pintura SW 7660

Proveedor: Remodelaciones Flores RyC SpA

Contacto: Angel Flores

Teléfono: +56 958003221

Correo: remodelacionesfloresryc@gmail.com

4.1.2 CERÁMICAS Y PORCELANATOS

DESCRIPCIÓN

Las cerámicas y porcelanatos, principalmente es instalada en recintos que están mayormente en contacto con la humedad.

MANTENCIÓN

Para la limpieza diaria y de mantención de cerámicas esmaltadas, porcelanatos esmaltados y/o Técnicos, se recomienda utilizar solo agua y una mopa. En el caso de ser necesario, debido a alto tránsito, solo se deben aplicar limpiadores neutros no abrasivos y se debe enjuagar bien el área luego de su aplicación. Nunca utilizar productos cerosos.

PRECAUCIONES

Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

No debe aplicar, ácido muriático quema el esmalte y en el caso de los porcelanatos técnicos perjudica especialmente a los pulidos y siempre ataca el fraguado (penetrando por las juntas). NO se recomienda utilizar Ácido Muriático.

- No utilice limpiadores a base de ácido fluorhídrico.
- No se recomienda el uso de ceras de ningún tipo.

Las cerámicas tienen dos tipos de sellantes, uno el material de fragüe propiamente tal y otro los sellos de silicona que se aplican en esquinas donde existen cambios de material de diferente rigidez, básicamente para encauzar las eventuales fisuras que se presenten.

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, y los sellos de silicona descritos en el párrafo precedente, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes, provocando por ejemplo apariciones de hongos.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Ubicación: Muros Baños

Tipo: Cerámica

Producto: Everest Blanco 30x60

Proveedor: Comercial K SpA

Contacto: María José Maino

Teléfono: +562 2678 9057

Correo: m.maino@mk.cl

Ubicación: Muros Cocina

Tipo: Cerámica

Producto: Liverpool black mate 7x24

Proveedor: Comercial K SpA

Contacto: María José Maino

Teléfono: +562 2678 9057

Correo: m.maino@mk.cl

Los sellos de silicona utilizados en baños y cocinas tienen una vida útil de seis meses a un año, e incluso hasta 2 años en algunos casos; como norma práctica general, se recomienda hacerles mantención dentro de los plazos anteriormente mencionados, ya que estos productos están sometidos a la acción agresiva de productos domésticos de limpieza, tales como jabones, detergentes y cloros. Se deben garantizar los sellos de silicona, en ventanas y artefactos, en las fechas antes señaladas a partir de la entrega del departamento. En los casos de los departamentos que han superado ese plazo, será de absoluta responsabilidad la mantención por parte del propietario. Según lo expuesto se aconseja una vez al año, aunque puede ser necesario con mayor frecuencia, reemplazar los sellos que eventualmente han sido afectados por elementos químicos. Estas recomendaciones se deben practicar en la totalidad de ítems que incluyen sellantes de silicona, ya sean artefactos sanitarios, cubiertas en cocinas o, ventanas, entre otros y con mayor importancia los que están expuestos a la humedad para evitar eventuales filtraciones.

4.1.3 ESPEJOS

DESCRIPCIÓN

En todos los baños se instalan espejos de 70 x 120 cm. y 120 x 100 cm., según corresponda.

Los espejos corresponden a elementos fabricados por terceros sin garantía por parte de estos. Los espejos son revisados para la entrega en todos sus bordes para que estén en perfectas condiciones, sin saltaduras ni rayas que puedan ser apreciadas a simple vista.

Para su limpieza evite usar limpiadores que puedan dañar su vidrio como productos ácidos o alcalinos. Revise que su paño esté libre de polvos y otros elementos que puedan rayar su espejo. Nunca use esponjas u otro producto abrasivo en cualquier parte del espejo. Evite la humedad y condensación sobre los vidrios y realice con especial cuidado la limpieza perimetral del vidrio porque podría remover el revestimiento posterior que produce el reflejo de este. Usted debe verificar que este se encuentre libre de humedad o productos de limpieza en sus bordes o con el revestimiento posterior del espejo.

Revise al menos una vez al año los bordes del perímetro de los espejos, pues el vapor de agua, la humedad y los detergentes afectan el recubrimiento que produce el reflejo, pudiendo producir oxidación o desprendimiento. Mantener un ambiente ventilado como le proponemos en el Manual del Propietario minimiza los efectos de la condensación dañina para la vida útil de su espejo.

MANTENCIÓN

Para limpiar los espejos solo se recomienda emplear "limpiavidrios" líquidos, que se encuentran en el comercio convencional. Si va a agregar iluminación, no instale luminarias (ampolletas) muy cerca de los espejos, ya que un cambio brusco de temperatura lo puede trizar.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Tipo: Espejo con bisel CHERRY de 5 mm de espesor

Proveedor: Comercial K SpA

Contacto: María José Maino

Correo: m.maino@mk.cl

4.1.4 PINTURA EXTERIOR

DESCRIPCIÓN

En el edificio se utilizaron distintos tipos de pintura, las cuales cambian según el recinto y/o elemento donde ésta se aplicó.

MANTENCIÓN

Las pinturas deben ser revisadas periódicamente y ser repintadas si es necesario.

PRECAUCIONES

Es importante considerar que, al momento de repintar estos elementos, no se debe alterar la fachada del edificio.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Tipo: Pinturas

Tipo: Martelina color incorporado

Color: SW 7069 / SW 7649

Proveedor: Sherwin Williams

4.1.5 REVESTIMIENTOS EN ESPACIOS COMUNES

DESCRIPCIÓN

En muros de Hall de primer piso se consideran los siguientes 3 tipos de revestimientos:

- Muro 1 y 3 : *Enchape ladrillo New York, MDA*

- Muro 2: *Coverlam Oxido 3.5 mm Negro Natural Rect. 120x260 cm.*

- *Machones: Revestimiento modular melamina Masisa Decora, formato 60x120 color carvalo e=12mm.*

MANTENCIÓN

Para la limpieza de los revestimientos solo debe retirarse la suciedad y el polvo. No se recomienda utilizar detergentes jabonosos, ya que van dejando una película grasa en la superficie, la que mal enjuagada se acumula y genera mayor adherencia de la suciedad. Nunca se deben aplicar limpiadores que contengan ácidos o abrasivos y ningún tipo de ceras o sellos.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Ubicación: Muro 1 y 3 de Hall de acceso, Cowork y Gimnasio

Tipo: Revestimiento New York

Proveedor: MDA

Contacto: Malva Poloni M.

Teléfono: +562 2758 5865

Correo: hablemos@ideasmda.cl

4.2.1 PISO FOTOLAMINADO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Ubicación: Muro 2 Hall de acceso

Tipo: Coverlam Oxido 3.5 mm Negro Natural Rect. 120x260 cm.

Proveedor: Comercial Hispano Chilena Ltda.

Contacto: Graciela Ferrada P.

Teléfono: +(56-2) 620 0312

Correo: gferrada@chc.cl

Ubicación: Machones Hall de acceso

Tipo: Revestimiento modular melamina Masisa Decora, formato 60x120 color carvalo e=12mm.

Proveedor: Masisa S.A.

Contacto: Hecyarys Martínez

Teléfono: +562 2350 6024

Correo: hecarys.martinez@masisa.com

4.2 REVESTIMIENTOS DE PISOS

A continuación, indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de revestimientos utilizados en pisos o pavimentos.

DESCRIPCIÓN

Instalado en toda la superficie del departamento, salvo en recintos de baños y terrazas. Es del tipo *UNICLICK* de instalación flotante – modelo *Shara Messe* de 8,3 mm de espesor con aislante *Silent Acoustic* 3mm.

Limpieza y conservación diaria

- En general se recomienda limpiar el piso en seco, empleando para esto un escobillón suave o paño limpio y seco. La limpieza en húmedo puede ser realizada según sea necesario

- Limpieza en húmedo

El proveedor del piso recomienda el LIMPIADOR PARA PISOS FOTOLAMINADOS CLEANER marca BONA. Especialmente creado para limpiar pisos fotolaminados. Limpia la superficie sin dañarla. Elimina el polvo normal depositado durante el uso y también elimina manchas habituales caseras como por ejemplo barro o manchas de alimentos o bebidas. No produce espuma y no deja residuos. El producto tiene etiqueta verde y viene en varias presentaciones: formato con rociador y en formato de recarga. La frecuencia de uso dependerá del tráfico de cada zona que lleve piso fotolaminado.

- Modo de empleo

1. Aspirar, barrer o pasar mopa seca primero en la superficie.
2. Rociar directamente el producto al piso.
3. Pasar una mopa limpia de color azul húmeda sobre la superficie rociada. Limpiar haciendo movimientos en el sentido de las tablas. Ir repitiendo el proceso enjuagando la mopa. No dejar acumulaciones de agua. Este paño debe ser exclusivamente para limpieza del piso y no utilizarlo para otros productos de limpieza. Como recomendación, es muy importante recordar que las limpiezas en húmedo realizadas en pisos fotolaminados, tienen que ser con la menor cantidad de agua posible evitando con ello que el piso este expuesto a demasiada humedad.

Limpieza con abrillantador

No recomendamos el uso de abrillantador pero, si aún así quisiera aplicar uno de estos productos, el proveedor del piso recomienda el ABRILLANTADOR PARA PISOS FOTOLAMINADOS POLISH, marca BONA. Especialmente creado para dar brillo a pisos fotolaminados. Es un producto, no toxico y entregas un brillo duradero de uretano. Tienen etiqueta verde. La frecuencia de uso que recomiendan es entre 4 a 5 meses.

Modo de empleo:

1. Aspirar, barrer o pasar mopa seca primero en la superficie.
2. Usar LIMPIADOR CLEANER BONA antes sobre la superficie que quiera aplicar abrillantador.
3. Espere a que el piso seque.
4. Agite el envase de ABRILLANTADOR POLISH.
5. Humedecer la mopa de color azul con agua y vierta el ABRILLANTADOR POLISH directo al piso fotolaminado que va a tratar. Trabaje en zonas relativamente pequeñas que le permitan mantener la mopa azul húmeda.

6. Usar el producto haciendo movimientos en el sentido de las tablas.

7. Deje secar por lo menos 2 horas antes de poner muebles o caminar sobre la superficie tratada.

-Topes para muebles

Para evitar rayas, abolladuras o daño y conservar así el valor y apariencia de su piso foto laminado, recomendamos utilizar topes de fieltro. Estos se deben poner debajo de sillas y mesas y todo lo que tenga contacto directo sobre el piso fotolaminado.

Como base para sillas con ruedas, recomendamos planchas de policarbonato. En zonas de más tráfico se recomienda alfombras pequeñas y un felpudo en la entrada o hall.

Condiciones ambientales extremas

AB Kupfer no se hará responsable por condiciones extremas de clima, como temperaturas extremas o variaciones bruscas de temperatura.

Mal uso

No se puede asumir responsabilidad por daños causados por mal uso, abuso o accidentes.

Esta garantía excluye todo daño causado por tacos finos, muebles o equipos pesados, daños causados por impactos o rayones causados por objetos filosos.

Los peores enemigos del piso flotante son el agua y el polvo. El agua, aunque sea en un paño húmedo va penetrando por las juntas provocando que la tabla se hinche, seguido del florecimiento de las láminas que componen el piso. El polvo al ser aplastado por las pisadas, erosiona su piso opacándolo y restándole brillo.

Esta garantía no se aplica a daños causados por inundaciones o aposamiento de agua en grandes cantidades y por largo tiempo.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Proveedor: AB KÜFER
Contacto: María Inés Grandón
Teléfono: +569 4590 2946
Correo: mariaines@abkupfer.cl

4.2.2 PORCELANATOS

DESCRIPCIÓN

El departamento cuenta con Gres Porcelánico de piso en baños y terrazas.

MANTENCIÓN

Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o a lo más pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua.

PRECAUCIONES

Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

En ningún caso se deben utilizar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

La porcelanato 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 en las cerámicas de muros, es importante revisar sellos y fragües y así evitar mayores daños según se describe en el ítem respectivo.

Se debe tener precaución con dejar caer objetos pesados o punzantes que eventualmente piquen o dañen las cerámicas.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Proveedor: Comercial MK Ltda
Modelo: Gres Porcelánico esmaltado River Black rectificado
T4 60x60, código KPG-10-353 en baños y terrazas.
Proveedor: Comercial K SpA
Contacto: María Maino
Correo: m.maino@mk.cl

4.3 CIELOS

DESCRIPCIÓN

Los cielos del departamento, hall acceso, estar comedor, dormitorios, cocina y pasillos son enlucido a yeso para recibir pintura.

MANTENCIÓN

Los cielos en baños y cocinas se deberán pintar cada un año, dependiendo de su estado. El resto de las pinturas, se deben repintar o repasar cada dos años si es necesario.

PRECAUCIONES

Los cielos es la losa del piso superior de manera que, si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica o de agua. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.

El efecto que más puede dañar los cielos, principalmente en baños y cocina son los provocados por condensación, por lo tanto, se debe ventilar periódicamente todos los recintos del departamento y así prolongar su vida útil.

Es normal que la pintura del cielo se descolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

Al momento de pintar o repasar cielos es imprescindible ejecutar un tratamiento adecuado para su reparación considerando los daños que se presenten, en general, por los efectos del sol y la humedad ambiente las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

4.3.1 CORNISAS

DESCRIPCIÓN

Moldura de poliestireno extruido T4 de 30x20 mm.

MANTENCIÓN

Estas no requieren mayor mantención, solamente ser repintadas si es necesario.

PRECAUCIONES

Considerando que estas cornisas llevan como terminación pintura igual a cielos en su color, es importante que al momento de repasar los cielos estos sean repintados en conjunto para evitar diferencias de tonalidades.

No se deben colgar objetos en ellas a menos que estén bien afianzados a los muros.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Tipo: Poliestireno extruido Nomastyl, T4.

Color: Blanca

Proveedor: Busel

Contacto: Javier Ferreira

Correo: jferreira@empresasbusel.cl

4.4. CARPINTERIA EN MADERA Y QUINCALLERIA

4.4.1 PUERTAS, PILASTRAS Y MARCOS.

DESCRIPCIÓN

Acceso principal: Puerta MDF 5,5 mm con cantería según plano batiente y relleno según ensayo idem, resistencia F30 de industrias Lahsen Ltda.

Dormitorios y baños: Puertas de MDF 4 mm con cantería según plano batiente, ambas marcas Industrias Lahsen Ltda..

PRECAUCIONES

Las puertas para que presenten una adecuada vida útil deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en ninguno de sus extremos, por lo cual recomendamos instruir a las personas que habitan el departamento como deben ser tratados estos elementos y evitar portazos, ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras (descritas más abajo) y los marcos. En este sentido hay que tener precaución tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las perillas y se balancean.

Cuando una puerta presente dificultades para cerrar, es necesario saber si este problema se debe a humedad o a que está desmontada de las bisagras. Ante la existencia de humedad considerable producida por la condensación, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten, en este caso no es conveniente rebajar o recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

En caso de ser necesario y según las condiciones en que esté la madera, se deben volver a pintar las puertas esto es para evitar que se dañe y no tener que cambiar la puerta.

Cuando las puertas están muy deterioradas y es necesario efectuar un tratamiento completo y no basta con una simple mano de pintura (esto eventualmente se puede presentar en baños y cocina, por efectos de condensación), se deberá tener muy presente que estas puertas no son de madera sólida, sino más bien se estructuran por medio de un bastidor, el que está cubierto en sus caras por MDF, por ello no se debe lijar en exceso.

Se debe procurar no limpiar las puertas pintadas con paños húmedos ni tampoco aplicar fuerza con un paño seco.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Proveedor: Industrias Lahsen Ltda.

Contacto: Esteban Lahsen

Teléfono: +56 2 2493 8038

Correo: ventas@indla.cl

4.4.2 QUINCALLERÍA

DESCRIPCIÓN

La quincallería, son todos los sistemas de herraje de las puertas, cerraduras y manillas, *marca Assa Abloy CHILE SPA*.

MANTENCIÓN

Todas las guarniciones de las cerraduras deben limpiarse cuidadosamente con un paño suave.

Periodicamente se debe verificar el funcionamiento de las bisagras de las puertas, reapretar los tornillos de fijación, revisar las chapas y lubricar si fuera necesario.

Para un mejor funcionamiento y durabilidad de los productos se recomienda lubricar cada 6 meses aproximadamente o cuando sea necesario.

PRECAUCIONES

No utilizar en los elementos de quincallería paños abrasivos, detergentes, diluyentes, solventes o cualquier producto que pueda dañar el barniz de protección, ya que posteriormente se producirá oxidación y se llenará de manchas oscuras.

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras, picaportes y partes móviles de las cerraduras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante. No usar aceites que se pongan gomosos ya que endurecen las chapas.

Para corregir los defectos de las bisagras, se debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla. Las cerraduras también deben ser tratadas con suavidad; deben reapretarse si se sueltan como consecuencia del uso. Se recomienda ajustar los tornillos de las bisagras y quincallería al menos una vez al año.

Una recomendación de seguridad para los propietarios, y que constituye una buena práctica, es agregar cerraduras de seguridad en las puertas de acceso a los departamentos y bodegas. Si bien la Inmobiliaria le habrá entregado todas las llaves de las cerraduras de las puertas de acceso al departamento, es recomendable para mayor tranquilidad cambiar las combinaciones a las cerraduras existentes.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Proveedor: ASSA ABLOY CHILE SPA
Contacto: Patricia Palma
Correo: Patricia.Palma@assaabloy.com
Tel: +562 2560 9200

RECINTO	TIPO DE CERRADURA
Puerta Acceso Departamento	Cerradura embutida Milano Black B60 Poli Acceso 1/2 Negra, par rosetas de seguridad, cilindro con llave multipunto negro de 70mm, manillón exterior modelo Milano acceso simple 360mm. color negro . 1 tope de puerta 1/2 Luna Negro - código 156502.
Puerta de baños	Cerradura embutida Milano Black B40 Poli Baño Negro bt-AP 1 tope de puerta 1/2 Luna Negro - código 156502.
Puertas de dormitorios	Cerradura embutida Milano Black B40 Poli Dormitorio Negro bt-AP 1 tope de puerta 1/2 Luna Negro - código 156502.

4.5 VENTANAS

DESCRIPCIÓN

Considera ventanas (corredera, abatir y fijas), puertas ventanas, las que se harán e instalarán de acuerdo con las normas chilenas vigentes; *ventanas con marco de PVC color antracita y vidrios de termopanel.*

Todas las ventanas irán con sello exterior de silicona del mismo color de la perfilería.

MANTENCIÓN

Para mantener el aseo, el PVC puede limpiarse con agua tibia. Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente, este fenómeno (condensación) en los termos paneles no sucede con frecuencia.

En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer semanalmente y si es necesario con mayor frecuencia.

Los perfiles de ventanas de PVC provistos están fabricados con un material resistente a la intemperie, que conserva sus características con el paso del tiempo y que es de fácil cuidado. Las superficies de los perfiles son lisas y libres de poros, para su limpieza sólo requieren agua con unas gotas de jabón de tipo doméstico.

De esta manera se eliminará fácilmente la suciedad habitual producida por el polvo o la lluvia.

Para mantener el correcto funcionamiento de los herrajes deberá realizarse el mantenimiento prescrito por el fabricante de los mismos y, como mínimo anualmente, las siguientes tareas de mantenimiento:

- Examinar periódicamente las partes de los herrajes que resultan relevantes para la seguridad del elemento, para determinar si presentan desgaste.
- Utilizar exclusivamente productos de limpieza y conservación, para la protección anticorrosiva del herraje.
- Sus ventanas y puertas están equipadas con herrajes de alta calidad. Su manejo es fácil e intuitivo. Sin embargo, debería leer con atención estos consejos y seguir las instrucciones generales de uso. Por favor preste especial atención a las indicaciones referentes a acciones a realizar y/o circunstancias a evitar, encaminadas a prevenir riesgos.

PRECAUCIONES

No utilice nunca productos para la limpieza que dañen la superficie, tales como agentes abrasivos, productos químicos

como diluyentes nitro celulósicos, gasolina o similares. Según el grado de contaminación hay que limpiar con más o menos frecuencia. En el caso de no poder eliminar la suciedad de sus ventanas de la forma descrita, por favor consulte a su instalador.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Tipo: Ventanas PVC, vidrios de termopanel, color antracita.

Proveedor: DVP S.A

Correo: paulina.ballevona@dvp.com

4.6 MUEBLES INCORPORADOS

4.6.1 MUEBLES DE COCINA

DESCRIPCIÓN

Confeccionados en Melamina Softwood 18 mm. Blanco, Melamina Softwood 18 mm. Negro y Melamina Sahara 18mm. Cubiertas de cuarzo Pellacani,

MANTENCIÓN

Melamina

Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Sin embargo, un efecto prologando de determinadas sustancias agresivas puede dejar señales o dañar, incluso, el material.

La presente lista muestra los productos examinados y el tiempo de exposición:

PRODUCTO EXAMINADO	GRUPO DE SOLICITACIÓN 1A	
	D	A
1. Ácido acético	16 HRS.	5
2. Ácido cítrico	16 HRS.	5
3. Hidróxido de amonio	16 HRS.	5
4. Alcohol etílico	16 HRS.	5
5. Vino tinto	16 HRS.	5
6. Cerveza	16 HRS.	5
7. Coca-cola	16 HRS.	5
8. Café	16 HRS.	5
9. Té negro	16 HRS.	5
10. Zumo de grosella negra	16 HRS.	5
11. Leche condensada	16 HRS.	5
12. Agua	16 HRS.	5
13. Gasolina	16 HRS.	5
14. Acetona	16 HRS.	1
15. Acetato de butilo	16 HRS.	1
16. Mantequilla	16 HRS.	5
17. Aceite de oliva	16 HRS.	5
18. Mostaza	16 HRS.	5
19. Cebolla	16 HRS.	5
20. Desinfectante	16 HRS.	3-4
21. Tinta de bolígrafo de color negro	16 HRS.	2
22. Tinta de sello	16 HRS.	5
23. Producto de limpieza	16 HRS.	5
24. Disolvente de limpieza	16 HRS.	5

PRECAUCIONES

Para la estructura de melanina, hay que secarlos inmediatamente al aseo, se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta; como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro, y en piso y zócalo inferior de los muebles periódicamente. 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.

El apriete de los tornillos es de mucha relevancia, lo cual será de exclusiva responsabilidad del propietario regular y ajustar tiradores, bisagras y rieles.

Es importante considerar que los muebles no son diseñados para resistir pesos excesivos por lo que se recomienda no subir objetos pesados ni personas, los daños ocasionados por cargas excesivas serán responsabilidad absoluta del propietario.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Proveedor: Muebles e Inversiones CTM SpA
Correo: s.perez.muebles@gmail.com

4.6.2 CUBIERTA DE CUARZO

DESCRIPCIÓN

Cubierta cuarzo blanco luna de 20 mm. Las cubiertas tienen una composición física le brindan cualidades únicas tales como: resistencia al impacto, a las manchas, a las altas temperaturas, al rayado y baja porosidad.

MANTENCIÓN

Evitar golpes fuertes con objetos punzantes y macizos en la cubierta, particularmente en los cantos, dado que eventualmente puede generar piquetes y que la superficie se dañe.

Si bien las cubiertas tienen gran dureza, no se recomienda cortar alimentos que requieran fuerza en el corte, dado que es posible que se generen rayas. Para este tipo de alimentos, como carnes u otros, se recomienda usar tablas de cortar.

PRECAUCIONES

Evite la exposición brusca a temperaturas altas sobre 170°C. Para esto se recomienda el uso de aislantes térmicos al apoyar ollas hirviendo en la cubierta, de modo de proteger la superficie.

No mantener contacto con productos abrasivos, ya que la cubierta puede sufrir pérdida del brillo.

Evitar el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color café, vino, etc. Si bien las cubiertas tienen una mínima absorción del 0,03%, si el contacto es prolongado, éstas pueden dejar marcas en tu cubierta que serán difíciles de limpiar.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Ubicación: Cocina

Producto: Cuarzo color blanco luna de 20 mm de espesor.

Proveedor: Sociedad Comercial Pellacani SPA

Contacto: Marcela Ugalde

Teléfono: +562 27370792

Correo: mugalde@pellacani.cl

4.6.3 MUEBLES DE CLOSET

DESCRIPCIÓN

Confeccionados en melamina Softwood Blanco con tapacanto de PVC.

MANTENCIÓN

La limpieza de los interiores de los closets y los cuidados de mantención son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido a que la humedad las daña.

PRECAUCIONES

Es importante ventilar constantemente los closets para atenuar los efectos de condensación.

También se deben revisar periódicamente las bisagras de las puertas y reapretarlas si es necesario.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES:

Proveedor: Muebles e Inversiones CTM SpA

Correo: s.perez.muebles@gmail.com

4.6.4 MUEBLE Y CUBIERTAS DE VANITORIOS

DESCRIPCIÓN

Se considera la provisión e instalación de los *muebles de Comercial MK, Mueble Mueble Queen, 2 puertas Caramel con Lavamanos.*

MANTENCIÓN

El agua normal y un paño suave se pueden aplicar en los muebles para la limpieza diaria. No deben contener acetona o amoníaco y se prohíbe el uso de soluciones que contengan formol para la limpieza y esterilización.

PRECAUCIONES

- No repulir.
- No utilizar productos abrasivos
- No utilizar hidrofugantes, selladores, abrillantadores, etc.
- No colocar objetos recién retirados del fuego en contacto directo con la superficie de losa.
- No golpear ni aplicar fuerza excesiva sobre la superficie.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

*Proveedor: Comercial K SpA
Contacto: María José Maino
Teléfono: +562 2678 9057
Correo: m.maino@mk.cl*

4.7 TERRAZAS

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y la gárgola de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario, cuando llueva, se acumulará el agua ingresando al interior del departamento y también se filtrará al piso de abajo. Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe perforar ni anclar nada, pues se dañará la impermeabilización.

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.

RECOMENDACIONES

- Mantener el terreno libre de hojas y basuras para minimizar los efectos de estas en el sistema.
- No botar a canaletas la tierra o basura resultante de barrer la superficie o del corte de pasto.

Es importante considerar que pese a estar impermeabilizadas y estas cuenten con un despiche, NO se deben “baldear” con agua, ya que esto podría provocar eventuales filtraciones en los pisos inferiores.

4.8 ACCESORIOS DE BAÑOS

DESCRIPCIÓN

En todos los baños se instalan perchas, toalleros y portarrollos línea ASIS de Comercial MK SpA.

MANTENCIÓN

1. Aplicar detergentes de tipo neutro previstos para este campo de aplicación (tensoactivos no iónicos y ácido cítrico).
2. Aplicar el detergente mediante un paño suave.
3. Aclarar con agua hasta eliminar completamente el detergente.
4. Secar la grifería con un paño suave.
5. Los residuos de productos de aseo, jabón líquido, champús, gel de baño pueden dañar también la grifería. Aclarar la grifería con abundante agua después del uso.
6. Las manchas de cal pueden evitarse secando la grifería con un paño suave después de su uso.

PRECAUCIONES

1. No aplicar detergentes con productos abrasivos o que contengan:
 - Ácido clorhídrico (sulfumán)
 - Ácido acético (vinagre).
 - Hipoclorito sódico (lejía).
 - Ácido fórmico.

2. No utilizar utensilios, estropajos o esponjas abrasivas.

3. No rociar directamente el detergente sobre la grifería, porque el líquido puede entrar en aperturas o hendiduras de la grifería y causar daños.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

Proveedor: Comercial K SpA

Contacto: María José Maino

Teléfono: +562 2678 9057

Correo: m.maino@mk.cl

4.9 INSTALACIONES SANITARIAS

Empresa: TEFRA INGENIERÍA SANITARIA LIMITADA

Contacto: Ignacio Barrera

Tel: +562 2570 5800

Correo: ignaciobarrera@tefra.net

La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: agua potable (fría y caliente) y alcantarillado.

4.9.1 RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE.

Agua Potable Fría

El edificio consulta red de agua potable fría proveniente de la red pública, complementada por estanques de almacenamiento de agua, sistema de presurización, medidor general y medidores individuales para los departamentos de acuerdo a lo indicado en planos y especificaciones técnicas de especialidad.

Agua Potable Caliente

Los edificios consultan redes de agua potable caliente provenientes de calderas ubicadas en piso 13 de acuerdo a lo indicado en planos y especificaciones técnicas de especialidad.

4.9.1.1 ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

DETALLE DE ARTEFACTOS SANITARIOS

RECINTO	LUGAR	DESCRPCIÓN	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO	VANITORIO	Mueble Queen, 2 puertas Caramel con Lavamanos	Comercial K SpA
	GRIFERIA	Monomando VERMONT	Mosaico S.A.
	WC	Atenas descarga a muro SLOW CLOSE	Comercial K SpA
	ACCESORIOS	Línea ASIS	Comercial K SpA
	TINA	Tina SINGLE Acero Esmaltado sin antideslizante	Comercial K SpA

Para limpiar los artefactos, basta usar una esponja para secar el agua y restos de jabón. Los WC suelen limpiarse con cloro que además actúa como desinfectante.

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe. Después de usar conviene secar la grifería con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua, generalmente esto ocasiona que las partes móviles de la grifería se aprieten. Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua suelen taparse con residuos que trae el agua. Cuando esto ocurre basta con desatornillarlos y destaparlos. Las llaves gotean porque tienen la suela gastada o reseca. Esto sucede por el uso como también por haber estado la cañería sin agua. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua.

Todas estas reparaciones son de cargo del propietario. Es responsabilidad del propietario revisar periódicamente la existencia de: filtraciones en llaves de paso, flexibles y griferías.

Para las instalaciones de lavadoras, se han dejado las respectivas conexiones sanitarias y eléctricas.

4.9.2 ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS

La evacuación de las aguas servidas de este inmueble se hará a través de Dos uniones domiciliarias de acuerdo a factibilidad emitida por Aguas Andinas S.A.

La evacuación de las aguas servidas se hará mediante sistema gravitacional para la totalidad de los pisos hasta instalaciones del primer piso. Aquellas instalaciones que se encuentran bajo la cota de solera en el punto de salida de la unión domiciliaria son conducidas hacia el 1° subterráneo y elevadas mecánicamente hacia las redes gravitacionales.

El recorrido de las descargas se detalla en los proyectos. En ellos se puede ver las diversas soluciones que se adoptan según el tipo de aguas a evacuar, y su ubicación en el edificio.

Después del desagüe de cada artefacto (de baño o cocina) comienza propiamente el sistema o planta del alcantarillado de aguas servidas. Por lo general, dada las dimensiones de las tuberías y componentes de estos sistemas, deben ir ocultos en "shafts" o cielos falsos, que en ocasiones se ubican en departamentos diferentes.

En consecuencia, de presentarse fallas en estas instalaciones (obstrucciones), corresponde solamente informar al Administrador del edificio, quién deberá adoptar las medidas necesarias para solucionarlas.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben

principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no votar 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 con un sopapo y si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gasfiter, si no sabe cómo hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos.

Es responsabilidad del propietario revisar periódicamente la existencia de: filtraciones en sifones, accesorios o tapaduras.

PRECAUCIONES:

No botar a través del WC, elementos que puedan ocasionar atascos en líneas verticales y horizontales del edificio, lo que pudiese provocar no solo problemas en el mismo depto. Si no que también en el resto de los departamentos.

No sacar, tapar y/o obstruir el funcionamiento de las válvulas, ubicadas bajo fijas o lavamanos (dependiendo de la tipología del depto.), pues esto pudiese provocar malos olores al interior del recinto.

4.9.3 AGUAS LLUVIAS

Para el retiro de aguas desde las techumbres, se consideran *canaletas guiadas hacia bocas de admisión a tubos de PVC clase 6 de 160mm*, que las conducirán hacia las zanjias drenantes proyectadas, previo paso por cámaras decantadoras.

Para dren subterráneo se instaló tal como se muestra en planos, su instalación según especificaciones del fabricante

4.10 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Contacto: César Pajuelo

Correo:

cesarp.electrico@gmail.com

Las instalaciones a ejecutar tienen como finalidad dotar de energía eléctrica a un edificio habitacional denominado Ñuñoa View compuesto por 297 departamentos, sumando un total de 297 empalmes y sus servicios comunes. El edificio está ubicado en San Eugenio N°510, comuna Ñuñoa, Región Metropolitana.

Además, se deberán realizar las canalizaciones de ductos para las corrientes débiles y seguridad.

Esta instalación cubre todos los requerimientos de energía para servicios comunitarios y que están compuestos por:

- Alimentador para ascensores.
- Circuitos trifásicos y monofásicos para portón automático, etc.
- Circuitos de alumbrado para: bodegas, estacionamientos, accesos, cajas de escala, áreas de circulaciones internas y exteriores, fuente de poder, etc.

Los equipos de medida de los departamentos serán con equipos concentradores de medida, los cuales serán instalados en los pisos correspondientes en closet eléctrico. El equipo de medida de los servicios comunes se ubicará en una sala eléctrica destinada para este efecto en el 1° subterráneo, según planos.

4.11 ELECTRODOMÉSTICOS

4.11.1 CAMPANA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROVEEDORES

El departamento se entrega con los siguientes equipos electrodomésticos:

Su campana está destinada para uso doméstico y únicamente para extracción y purificación de los gases provenientes de la preparación de alimentos.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante adjunto en el presente documento.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Tipo: Campana F0560AR

Proveedor: Importadora VTG Kitchen SPA



4.11.2 HORNO ELÉCTRICO

DESCRIPCIÓN

Los hornos han sido diseñados para operar monofásicamente. Con sus 2000 watts de potencia puedes realizar cualquier preparación y con un mayor ahorro de energía.

MANTENCIÓN

Este es un artefacto doméstico para ser utilizado en ambientes cerrados, nunca al aire libre.

Importante: desconecte el horno para tareas de limpieza y mantenimiento.

Para extender la vida útil de su horno y mejorar su desempeño siga estos consejos:

- No limpie el horno con limpiadores a vapor.
- Para evitar riesgo de descarga eléctrica, no sumerja el horno, el cable o el enchufe en agua o en algún otro líquido. Tampoco utilice limpiadores líquidos con gatillo para limpiar partes eléctricas del horno.
- ¡No limpie el horno mientras esté caliente! Las superficies internas y externas deben limpiarse con un paño húmedo, cuando el horno se haya enfriado.
- Lave los accesorios con agua y lavalozas y luego séquelas con papel absorbente o un paño seco.
- Si se ha utilizado el horno durante un tiempo prolongado, se puede formar condensación en las paredes, séquelas con un paño suave y seco.

• Revise constantemente el sello de goma que rodea la puerta del horno, este sello garantiza el óptimo funcionamiento del horno. Cuando sea necesario limpiar este sello, evite utilizar detergentes abrasivos y objetos con punta. Si el sello se daña, contacte a nuestro Servicio de Atención Técnica para que éste sea reemplazado por un técnico calificado. Le recomendamos suspender el uso del horno hasta que el sello sea reemplazado.

• No recubra la base del horno con papel aluminio, la concentración de calor en ese lugar puede ocasionar fallas en la cocción y la destrucción del esmalte del horno.

• Limpie la puerta de vidrio con un paño húmedo y luego séquela con un paño suave y seco.

No use limpiadores abrasivos u objetos metálicos para limpiar la puerta de vidrio, éstos pueden dañar la superficie y, eventualmente, quebrar el vidrio.

RECOMENDACIONES

Procure abrir lo menos posible la puerta del horno durante su funcionamiento.

Efectúe un precalentamiento del horno, siempre que el alimento a cocinar lo requiera.

No deposite ningún tipo de recipiente ni bandeja sobre el fondo del horno, ni recubra nunca el fondo del horno con hojas de papel aluminio durante la cocción, especialmente si utiliza la resistencia inferior. Esto hace disminuir el rendimiento de este, impidiendo que el calor pueda distribuirse correctamente, produciéndose una acumulación térmica que afecta a los resultados de la cocción y deteriora el recubrimiento de esmalte.

No introducir alimentos con una excesiva cantidad de agua o de cualquier otro líquido. Recuerde que la función del horno es asar, dorar o cocinar alimentos, pero no hervirlos o cocerlos. Después de usarse, dejar la puerta abierta durante un tiempo para evitar la concentración de olores en el interior del horno.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante adjunto en el presente documento.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Tipo: Horno E750104 BLACK SERIES

Proveedor: Importadora VTG Kitchen SPA



4.11.3 COCINA ENCIMERA ELÉCTRICA

DESCRIPCIÓN

Estas encimeras vitrocerámicas, superficie de cristal templado y mandos touch, simplifican la limpieza y agilizan el tiempo de cocción.

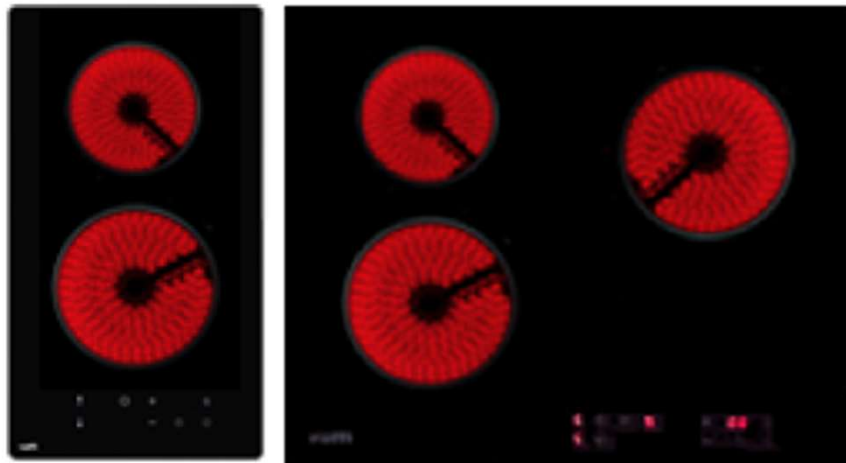
Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante adjunto en el presente documento.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Tipo: Encimera vitrocerámica 2P VITRO HBE824B1;

Tipo: Encimera vitrocerámica 3P VITRO ER3602

Proveedor: Importadora VTG Kitchen SPA



4.11.4 MICROONDAS

DESCRIPCIÓN:

Los hornos poseen un ventilador que extrae el exceso de aire caliente desde el interior y expelle por el frente de este mismo.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante adjunto en el presente documento.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Tipo: Microondas D90-25L EMPOTRABLE

Proveedor: Importadora VTG Kitchen SPA



4.11.5 REFRIGERADOR

DESCRIPCIÓN

Este modelo integrado te ofrece la combinación de refrigeración y congelado que necesitas. Es ideal para quienes les gustan las líneas simples en la cocina, y privilegian la materialidad escogida para el general de sus espacios. Su diseño integrable hace que pase casi desapercibido a la vista, pero es igualmente un protagonista gracias a su calidad y eficiencia.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante adjunto en el presente documento.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Tipo: Refrigerador Combinado Smart It 2.0 FDV

Proveedor: Kitchen Center SPA



4.12 EXTRACCIÓN

DESCRIPCIÓN

La ventilación de los baños se realizará a través de ventiladores helicoidales extraplanos para conectar a conductos circulares de 100mm, los que estarán conectados directamente a los shafts correspondientes,

Todos los shafts verticales de ventilación para los baños, llevarán conductos metálicos en su interior, de acuerdo a las dimensiones indicadas en planos de proyecto y normas correspondientes.

En la cubierta, los shafts del sistema descargarán el aire de ventilación a través de un sombrerete estacionario.

La terminación final del ducto del shaft en el piso del subterráneo, será a través de rejillas de toma de aire, tal como se indica en planos.

MANTENCIÓN

El usuario debe mantenerlos limpios, en especial del polvo y preocuparse de darles el uso adecuado siguiendo las instrucciones del fabricante.

Para su correcto funcionamiento, se recomienda que los extractores estén funcionando cada vez que se accione el interruptor del baño

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Tipo: FUTURE-100 C Proveedor: Soclima Asociados S.A.

4.13 CORRIENTES DÉBILES

4.13.1 CONEXIÓN TV – CABLE

Existe en shaft disponibilidad de ductos para empresas del rubro, **SE PROHIBE LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARABOLICAS DE FORMA INDIVIDUAL POR DEPTO.**



4.13.2 TELEFONÍA

Cada departamento considera la canalización de teléfono y corrientes débiles necesaria, indicada en los planos que se encuentran adjunto a este manual y en poder de la Administración. La red principal del edificio se encuentra ya cableada con fibra óptica y coaxial para su posterior conexión por departamento, que deberá ser efectuada por la empresa que preste servicio en el edificio. **SE PROHIBE LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARABOLICAS DE FORMA INDIVIDUAL POR DEPTO.**

4.13.3 CITOFONÍA

La red de citófonos considera la comunicación interna desde cada departamento hacia la portería.

4.13.4 TIMBRE

Cada departamento tiene un timbre en la puerta de acceso, el cual está instalado desde esta última a la cocina.

Es de responsabilidad del propietario de informar y dar el buen uso del timbre, ya que si el usuario sobre carga la utilización de este, es decir, de mantener por más de un tiempo razonable el pulsador, éste se quema.

5. ESPACIOS COMUNES



5.1 SISTEMA DE SEGURIDAD

Para tener un buen control en el edificio, se cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión en accesos y perímetros del edificio. Mediante este sistema se puede tener un adecuado control de los vehículos y personas que circulan por el edificio, estas señales son registradas en un grabador que está permanentemente en funcionamiento, ubicado en conserjería. Para conseguir alguna grabación es necesario comunicarse previamente con la administración, quienes cuentan con las claves de acceso al sistema.

5.1.1 RED HÚMEDA

En el pasillo de cada piso, hay un nicho contra incendio, que contiene la manguera con su pitón. Se recomienda desenrollar completamente y luego abrir la llave.

Recomendamos instruir a las personas que habitan el departamento como deben ser operados todos los sistemas de seguridad antes un eventual siniestro. Ver "Plan de Evacuación" aprobado por el Cuerpo de Bomberos. (En poder de la administración).

5.1.2 RED SECA

Para uso exclusivo de bomberos, está ubicada en el nicho contra incendio.

5.1.3 EXTINTOR DE INCENDIO

Extintor de polvo químico para combatir cualquier tipo de fuego. Para su uso seguir las indicaciones que están impresas en el envase. Se consideran extintores en sala de basura.

Preocúpese de leer oportunamente las instrucciones, previo a un incidente.

5.1.4 SISTEMA DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO

El sistema de alarmas de incendio se compone de una red interconectada de sensores de humo a través de todos los espacios comunes de cada piso y sala de equipos técnicos y conectados a su vez a una central de control y aviso ubicada en el sector de conserjería. Además de estos sensores, el sistema cuenta con palancas manuales, lo que permite dar la señal de sirena manualmente, en caso de que el sensor de humo aún no haya actuado. Estas palancas están ubicadas en el muro de pasillos de cada piso, además de los subterráneos.

Como vías de escape en caso incendio se hará por medio de las escaleras, indicadas por cada una de las señaléticas.

Es importante estar en conocimiento previo antes de cualquier eventual incidente e informarse con la administración y considerando la señalética especial de escape o salida. Ver “Plan de Evacuación” aprobado por el Cuerpo de Bomberos. (En poder de la administración)

5.2 ASCENSORES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Proveedor: Ascensores OTIS CHILE LIMITADA
Contacto: Jorge Alguacil González
Teléfono: +562 23552100
Correo: jorge.alguacil@otis.com

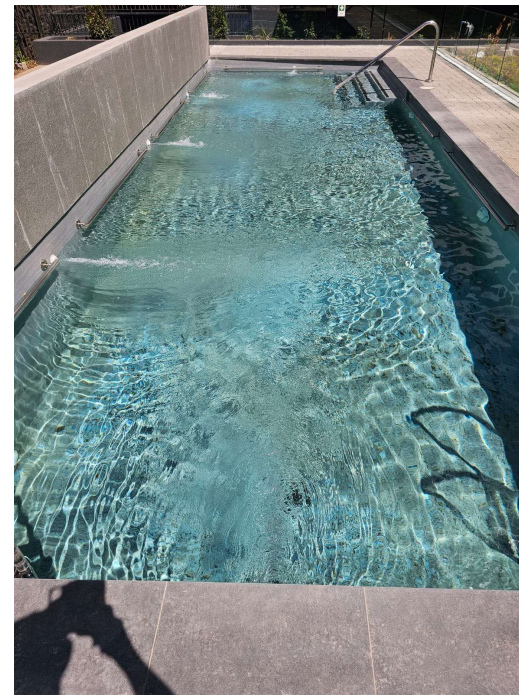


5.3 PISCINA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Proveedor: Piscinas Aquasol Ltda.
Contacto: Oscar Anguita Silva
Teléfono: +562 23413997
Correo: administracion@piscinasaquasol.cl
Piscina en hormigón armado sobre losa de subterráneo.

Mayor información, se encuentra en "Manual de piscinas" y "Manual de Higiene y seguridad".



5.4 EXTRACCION DE BASURA

En el hall de cada piso (exceptuando los subterráneos), existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura. La basura, salvo botellas, cartones y elementos cortantes, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

Las botellas no se deben botar, por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

Una precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.

5.5 BODEGAS

El edificio cuenta con bodegas y estacionamientos subterráneos.

Las bodegas serán de uso exclusivo de cada propietario, estas no requieren de mayor mantenimiento, sin embargo, se sugiere ventilar periódicamente y revisar si existen eventuales filtraciones en las instalaciones de algunas bodegas o eventuales problemas de condensación. Para evitar que los elementos que se guarden en dichas bodegas adquieran humedad, se recomienda hacer un envigado de piso para mantener por lo menos separado las cajas del suelo entre 5 a 10 cm de altura, esto con el fin de facilitar la circulación de aire entre ellas y no se humedezcan los objetos.

Cabe destacar que por los subterráneos no pueden circular vehículos mayores a 2.00 m de altura, ya que podrían dañar matrices de agua potable, alcantarillado, instalaciones eléctricas, entre otros.

CONSIDERACIONES IMPORTANTES

Es necesario tener claridad que en tabique donde se encuentra TDA, no se pueden realizar perforaciones.

En caso de haber sido intervenida la estructura de su departamento por parte del propietario no corresponderá exigir ni aplicar garantía alguna por parte de la Empresa

Constructora ni la Inmobiliaria, así como tampoco de modificaciones y/o ampliaciones.

El resumen de garantías no cubre bajo ningún punto de vista desperfectos, daños o fallas cuyo origen sea producto del uso inadecuado de su propiedad; nula o mala mantención de su vivienda o bien hechos a destiempo.

Adjunto encontrará además un registro de las mantenciones periódicas que debe efectuar. Este registro será solicitado por personal de Post Venta al momento de la visita de inspección para la verificación del proceso.

RECUERDE

- En caso de no encontrar moradores en su vivienda, previa coordinación con Usted se dejará constancia en Libro de Novedades de Edificio y en su departamento, con todos los datos necesarios para que Usted se comunique con nosotros a fin de atender en 2º instancia su reclamo.
- Si se van a realizar trabajos programados, revise y despeje el área donde se va a trabajar (Ej.: retirar ropa, muebles, guardar objetos delicados, etc). El personal de atención al cliente tiene estrictamente prohibido ejecutar estas labores.
- No se realizarán trabajos si no existe un adulto mayor de edad responsable permanente en la vivienda mientras se ejecutan los trabajos.

• Una vez realizados los trabajos, Usted tendrá un plazo de 5 días hábiles para devolver el acta firmada por la persona responsable de la propiedad. Si ha pasado este tiempo y no se ha firmado, la Empresa Constructora dará aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo por la OT mencionada.

• El propietario se compromete a llevar el registro adjunto de cada una de las mantenciones realizadas, y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta; ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados; se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo a lo indicado en este manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad, con lo cual se pierde la garantía respectiva.

• Las visitas y trabajos se realizarán de lunes a viernes de 8:30 a 18:00 Hrs. No se prestarán servicios después del horario mencionado, o en fines de semana o feriados, por tanto en caso de emergencia intente lograr una solución provisoria hasta que nosotros lo atendamos.

6. TABLA DE MANTENCIÓN



6.1 TABLA DE MANTENCIÓN DE DEPARTAMENTOS

PERÍODO	DESCRIPCIÓN
Trimestral	Limpieza rieles y mecanismo ventanas de PVC
	Limpieza y lubricación de rieles de ventanas (drenajes)
	Limpieza y revisión de sifones y desagüe de artefactos sanitarios
	Limpieza de challas de ducha y aireadores de griferías
	Limpieza de sistemas de cocinas encimeras (*)
	Limpieza y lubricación de rieles de cajoneras
	Revisión de sellos de silicona y acrílicos en artefactos y marcos de puertas y ventanas
Semestral	Revisión y limpieza de extractores de aire (*)
	Revisión del cierre de puertas y ventanas
	Revisión de sellos y fragüe en cerámicos de pisos y muros. (Interior y Exterior)
	Regulación y reapriete de bisagras de muebles de cocina y vanitorios
Anual	Lubricación de chapas y bisagras de puertas
	Revisión de automáticos y sistema eléctrico general
	Revisión de muebles de cocina, vanitorio y clóset
	Pintura de muros interiores
Cada 2 años	Pintura de cielos
	Pintura de puertas, marcos, maderas interiores y baranda
	Cambio de flexibles de griferías y WC
	(*) Verificar indicaciones de fabricante y/o Proveedor, la mantención indicacada por ellos prevalece a lo recomendado en este cuadro.

6.2 TABLA DE MANTENCIÓN ÁREAS COMUNES

PERÍODO	DESCRIPCIÓN
Trimestre	Sistema presurización escala
Mensual	Iluminación de emergencia (Ampolletas)
Mensual	Ascensores
Mensual	Grupo generador
Mensual	Extracción de basura (Salas de basuras y ductos)
Mensual	Jardines (Cortar césped, Limpieza, poda, fertilizar, etc)
Semestral	Sistema de recolección aguas lluvias pisos (rejillas)
Semestral	Programación riego automático
Anual	Sistema de impulsión agua potable
Anual	Sistema de evacuación de aguas servidas
Anual	Sistema de seguridad
Anual	Automatización de acceso
Anual	Puerta de acceso y sistema de cierre
Anual	Sistema de detección y extinción de incendio
Anual	Sellos y condición de la cubierta
Anual	Sistema de evacuación aguas lluvias (Techumbre, bajadas de aguas lluvias)
Anual	Piscina / bombas / iluminación
Anual	Pavimentos
Cada 2 años	Red húmeda
Cada 2 años	Red seca

CONSIDERACIONES IMPORTANTES

Es necesario tener claridad que en tabique donde se encuentra TDA, no se pueden realizar perforaciones.

En caso de haber sido intervenida la estructura de su departamento por parte del propietario no corresponderá exigir ni aplicar garantía alguna por parte de la Empresa Constructora ni la Inmobiliaria, así como tampoco de modificaciones y/o ampliaciones.

El resumen de garantías no cubre bajo ningún punto de vista desperfectos, daños o fallas cuyo origen sea producto del uso inadecuado de su propiedad; nula o mala mantención de su vivienda o bien hechos a destiempo.

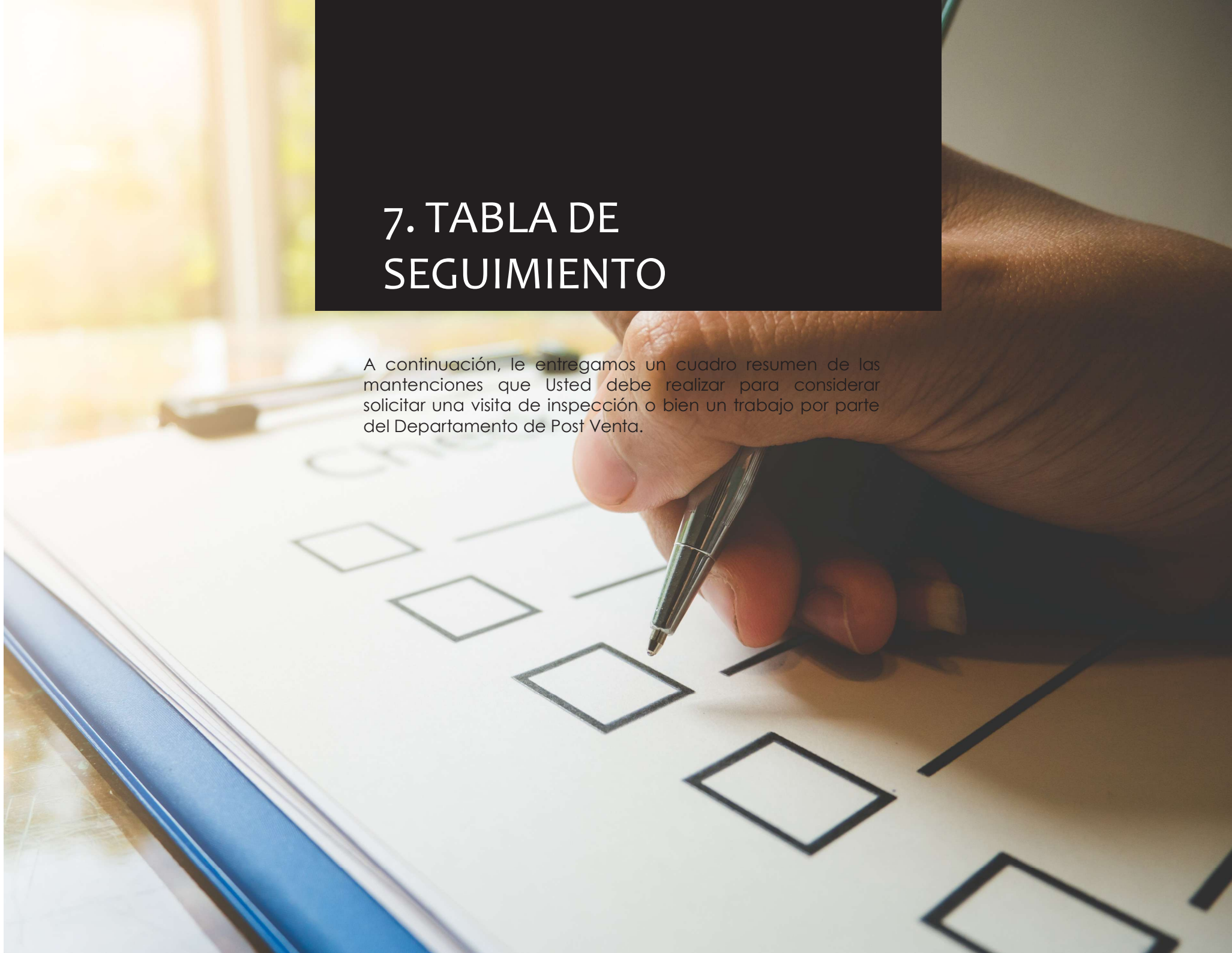
Adjunto encontrará además un registro de las mantenciones periódicas que debe efectuar. Este registro será solicitado por personal de Post Venta al momento de la visita de inspección para la verificación del proceso.

RECUERDE

- En caso de no encontrar moradores en su vivienda, previa coordinación con Usted se dejará constancia en Libro de Novedades de Edificio y en su departamento, con todos los datos necesarios para que Usted se comuniquen con nosotros a fin de atender en 2º instancia su reclamo.
- Si se van a realizar trabajos programados, revise y despeje el área donde se va a trabajar (Ej.: retirar ropa, muebles, guardar objetos delicados, etc). El personal de atención al cliente tiene estrictamente prohibido ejecutar estas labores.
- No se realizarán trabajos si no existe un adulto mayor de edad responsable permanente en la vivienda mientras se ejecutan los trabajos.
- Una vez realizados los trabajos, Usted tendrá un plazo de 5 días hábiles para devolver el acta firmada por la persona responsable de la propiedad. Si ha pasado este tiempo y no se ha firmado, la Empresa Constructora dará aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo por la OT mencionada.
- El propietario se compromete a llevar el registro adjunto de cada una de las mantenciones realizadas, y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta; ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados; se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo a lo indicado en este manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad, con lo cual se pierde la garantía respectiva.
- Las visitas y trabajos se realizarán de lunes a viernes de 8:30 a 18:00 Hrs. No se prestarán servicios después del horario mencionado, o en fines de semana o feriados, por tanto en caso de emergencia intente lograr una solución provisoria hasta

7. TABLA DE SEGUIMIENTO

A continuación, le entregamos un cuadro resumen de las mantenciones que Usted debe realizar para considerar solicitar una visita de inspección o bien un trabajo por parte del Departamento de Post Venta.



GRIFERÍA			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

PISO FLOTANTE			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

SELLOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

VENTANAS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

FRAGÜES			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

PINTURAS MUROS Y CIELOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

ARTEFACTOS SANITARIOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

MUEBLES DE COCINA, CLOSET Y BAÑOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

TERMO			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA