EDIFICIO **TERRA** ÑUÑOA

GESPANIA

MANUAL DEL PROPIETARIO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN
GARANTÍA DE POST VENTA
CÓMO CONTACTARNOS

1. **GENERALIDADES**
A. Modificaciones
B. Procesos naturales
C. Precauciones al decorar el departamento
D. Precauciones al instalar electrodomésticos
E. Normativa térmica y acústica

2. **DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO**
2.01.00 Revestimiento de muros
2.01.01 Papel mural
2.01.02 Espejos
2.01.03 Pinturas y barnices
2.01.04 Cerámica
2.01.05 Enchapes
2.02.00 Revestimiento de piso
2.02.01 Piso flotante
2.02.02 Cerámica y porcelanatos
2.03.00 Cielos
2.04.00 Puertas y quincallería
2.05.00 Ventanas
2.06.00 Muebles incorporados
2.07.00 Cubiertas de baños y cocinas
2.07.01 Terrazas
2.08.00 Artefactos, griferías y accesorios
2.08.01 Artefactos cocina
2.08.02 Artefactos baño
2.09.00 Impermeabilizaciones interiores, terrazas y jardineras
2.09.01 Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños
2.09.02 Impermeabilizaciones de terrazas
2.10.00 Instalación sanitaria
2.11.00 Instalación eléctrica
2.12.00 Calefacción
2.13.00 Extracción de aire
2.14.00 Instalación de corrientes débiles

2.15.00 Extracción de basura

GENERALIDADES
ANEXO 1

INTRODUCCIÓN

¡Felicitaciones! Si estás leyendo este manual es porque ya eres propietario. ¡Bienvenido al mundo Gespania!

Luego de haber tomado una de las decisiones más importante de la vida, juntos vamos a iniciar una nueva etapa. Queremos que te sientas acompañado y que sepas que mantendremos una relación por varios años y que ¡aquí estamos!, dispuestos a contestar tus dudas y a resolver los problemas cuando sea necesario, de acuerdo a la normativa vigente.

Te agradecemos la confianza que has puesto en nuestra compañía, queremos sinceramente que disfrutes este nuevo espacio para vivir y para trabajar.

Ahora te invitamos a conocer las distintas áreas de tu propiedad para que hagas el mejor uso de ella y estés consciente de que necesita ser mantenida en todos sus aspectos para que así la goces por muchos años. Nuestras obras han sido hechas considerando altos estándares, por eso te solicitamos que continúes en la misma senda y la forma de hacerlo es: primero que nada, leer este manual; segundo, tener siempre al día todas las mantenciones, y tercero, estar conscientes de que los materiales no son eternos, y que el paso de los años –al igual que en las personas-, se va notando.

Asimismo, pensamos que no solo debes estar informado de lo que sucede al interior de tu vivienda, sino también cómo funciona el edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales tienes un porcentaje en su dominio. Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios. Te animamos a integrarte al comité y a participar siempre de las asambleas, ya que depende de cada uno generar una comunidad al interior del edificio.

Esperamos que al leer este manual te quede claro la relevancia que tienen las mantenciones. Por esto mismo es que existen dos manuales: uno que dice relación con la mantención de los espacios y bienes comunes, que está en poder de la Administración. En ese documento se concentra la información para los equipos de mayor complejidad técnica; y se dan pautas de procedimientos que debe realizar la Administración y las recomendaciones para que el Comité de Administración haga un seguimiento a dichos procedimientos.

El segundo, es el que estás leyendo en estos momentos, que indica los cuidados que debes tener con tu departamento, las mantenciones que requieren los materiales y qué prácticas debes evitar para no deteriorarlo.
También has recibido una carpeta y/o un pendrive que incluye planos y esquemas de las instalaciones con un programa de mantención preventivo. Guárdala, no la pierdas, porque de seguro la necesitarás en algún momento.

GARANTÍA DE POST VENTA

De acuerdo a lo establecido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo los inmuebles tienen una garantía de 3 años, a partir de la fecha de la recepción municipal, para las terminaciones; una garantía de 5 años para el caso de las instalaciones, y 10 años para el caso de las estructuras.
Ten presente que toda garantía se pierde en el caso de que los daños sean producto de mal uso, falta de mantención o intervención de terceros. Para que la garantía cubra las instalaciones estas deben haber sido mantenidas periódicamente, por personal calificado de acuerdo a lo establecido en este manual. Es de tu responsabilidad comprobar la realización de estas mantenciones mediante los respectivos documentos. Para el caso de los artefactos, la garantía cubre en los plazos establecidos por el fabricante. Para el caso de las terminaciones, las garantías se detallan punto por punto en este manual.

(DESTACADO)
Ten presente que toda garantía se pierde en el caso de que los daños sean producto de mal uso, falta de mantención o intervención de terceros. Para que la garantía cubra las instalaciones estas deben haber sido mantenidas periódicamente, por personal calificado de acuerdo a lo establecido en este manual. Es de tu responsabilidad comprobar la realización de estas mantenciones mediante los respectivos documentos.

La garantía no cubre compensaciones por gastos incurridos por algún desperfecto, ni la reparación o compensación por bienes muebles que no estaban incluidos al momento de la entrega de la vivienda. Es tu

responsabilidad asegurar los bienes al interior del hogar mediante pólizas de seguro.

CÓMO CONTACTARNOS

Para poder contactarte con nuestro equipo de Post Venta debes ir a la página **www.gespania.cl**, en la sección Servicio al cliente, e ingresar una solicitud de Post Venta. El encargado de tu proyecto se contactará contigo.

Al recibir una solicitud se generará un número de atención. Esta será evaluada por el equipo de Post Venta de acuerdo a los criterios definidos en este manual, lo que no implica necesariamente una visita a tu vivienda. En todo caso, tanto las visitas como las reparaciones se realizan de lunes a viernes desde las 08:00 a las 18:00 horas.
Las observaciones detectadas se dividen en 4 categorías:

- Responsabilidad de la constructora.
- Responsabilidad de subcontratistas autorizados.
- Falta de mantenimiento. Responsabilidad del propietario.
- Responsabilidad directa del fabricante y/o proveedor (artefactos electrodomésticos).

La primera categoría será atendida directamente por el departamento de Post Venta con su propio personal a cargo y la segunda, por el personal de las empresas subcontratistas especializadas, siempre dirigidos y coordinados por el departamento de Post Venta. La tercera y la cuarta categoría deberán ser solucionadas directamente por cada propietario.

1.- GENERALIDADES

Antes de ir al detalle veamos en general la forma de abordar adecuadamente los distintos componentes de cada departamento. Considera estos tres temas:
a) las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento;
b) los procesos naturales, como son la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad; la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima; los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y, finalmente, el uso;
c) las precauciones al amueblar.

A.- MODIFICACIONES

Si quisieras realizar alguna modificación a tu departamento debes contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, como de los organismos correspondientes. Además, la Administración el comité de administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. No olvides que cualquier daño que se produzca al inmueble o a tus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos, o sea tú.

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

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

Los tabiques interiores, que el calculista defina como no estructurales (para eso debes sí o sí consultar a la Administración), pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas o sanitarias que ahí existan.

Cualquier problema que pudiese ocurrir en una zona modificada, no es responsabilidad de Post Venta repararla, el propietario debe reparar cualquier daño en la zona modificada.

Si esta modificación genera problemas a algún vecino (por ejemplo, una filtración) es de responsabilidad del dueño hacerse cargo de las reparaciones y daños producidos a alguna unidad vecina.

Las modificaciones efectuadas por un propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuentan todos los vecinos. Por lo tanto, si así ocurriera, no es responsabilidad del primer vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan.

B.- PROCESOS NATURALES

• EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES

Ten en cuenta que ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, por lo que es propio de su condición que se expandan o contraigan, según cambien las condiciones. Unos pueden moverse más y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y se provocan grietas en los encuentros de un material con otro.

Conscientes de que esto sucede, es que pueden haber canterías de unión en el encuentro de diferentes materiales, para de esa manera, encausar alguna posible fisura. No te alarmes si esto ocurre, ya que es un hecho común. Claro que tenemos que aclarar que la mantención del sellado es de responsabilidad del propietario por lo que no es responsabilidad del área de Post Venta las reparaciones de fisuras en canterías. Estas se pueden hacer con algún compuesto como pastas, pinturas, o alguna silicona.

• PROCESOS DE ESTABILIZACIÓN

Es normal que se produzcan fisuras durante el proceso de estabilización de materiales. Por eso espera que este proceso termine por completo y ahí recién contrata la reparación de estas fisuras. Te recomendamos que lo hagas a los 2 años posteriores a la entrega. Así la pintura habrá cumplido su vida útil y corresponderá repintar el departamento. Para disminuir la aparición de fisuras se recomienda mantener el departamento bien ventilado y evitar la humedad.

Las fisuras se producen generalmente en 2 tipos de materiales:

-Hormigones y estucos
Debido al fraguado natural (liberación de agua) de estos elementos que dura entre 2 a 3 años se presentan fisuras o grietas en la superficie. Esta aparición es normal y no genera un daño estructural.

-Planchas de yeso cartón
Las planchas de yeso-cartón, conocidas comercialmente como volcanitas, son fijadas con clavos o tornillos a estructuras expuestas a dilatación y contracción. Esto produce que algunas uniones se separen levemente, resultando a su vez en la aparición de fisuras y cabezas de tornillos o clavos.
Tu departamento está formado por distintos tipos de materiales, principalmente hormigón armado, tabiquería de hormigón celular o volcanita. Los materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, estas se expanden, contraen y se comportan de manera distinta ante las variaciones térmicas, la humedad ambiental y los movimientos sísmicos. Por lo tanto, debes saber y no preocuparte, porque siempre se producirán fisuras donde se unen distintos tipos de materiales. Por ejemplo, en las uniones de molduras, tabiques, planchas de volcanita, estructuras de madera, esquinas ensambladas y en el fragüe existente entre cerámicos y tinas, cubiertas o artefactos.

(DESTACADO)
Tu departamento está formado por distintos tipos de materiales, principalmente hormigón armado, tabiquería de hormigón celular o volcanita. Los materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, estas se expanden, contraen y se comportan de manera distinta ante las variaciones térmicas, la humedad ambiental y los movimientos sísmicos.

Para disimular estas fisuras es que se ejecutan canterías de dilatación, se instalan pilastras y cornisas, entre otros. La aparición de fisuras en estas zonas es esperable, y por eso se hacen estas instalaciones, así es que puedes estar tranquilo.

Debido a que estas grietas no son un defecto, su reparación debe ser asumida por el propietario como parte del proceso de mantención de la vivienda. Se recomienda que a los 2 años de la entrega de la vivienda se haga una reparación general de fisuras, que consiste en retapar y pintar o empapelar según corresponda.

• STRESS TÉRMICO

Los efectos del stress térmico se dan básicamente en las ventanas. Si instalas cortinas, estas deben estar totalmente abiertas o totalmente cerradas, ya que producto de la diferencia de la temperatura en los vidrios estos se estresan generando su rotura. Este efecto se produce generalmente en las cortinas roller.
Si mantienes la cortina abierta solo hasta la mitad de la ventana, dentro de la misma superficie del vidrio se

generarán dos temperaturas y esto hará que el vidrio se quiebre.
Y esto no está garantizado por Post Venta debido a que se produce por una mala manipulación de los elementos.
La empresa instaladora emitirá un informe respecto de la rotura del vidrio, el que debe ser reemplazado por el propietario y no por Post Venta.

• DECOLORACIÓN

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros, pisos y cielos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original. Por eso te recomendamos tomar las precauciones correspondientes, dado que es tu responsabilidad evitar que esto suceda. La garantía del primer vendedor no cubre los daños de decoloración.

• EFECTOS SÍSMICOS

El edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que, en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, y producto de un movimiento sísmico, puedan producirse fisuras en losas y muros similares a las descritas en el capítulo anterior. Cualquier fisura que se presente producto de un sismo en encuentro de distintos materiales, no será reparada por el equipo de Post Venta.

• CONDENSACIÓN

Mucha atención con este tema porque, aunque es un fenómeno natural, es muy poco considerado por las personas y afecta de manera importante las viviendas solo por el hecho de habitarlas. La condensación consiste en la transformación del vapor de agua (de estado gaseoso) en agua (a estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios. En el interior de una vivienda la condensación aumenta con el vapor que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos, el lavado y secado de ropa, de las teteras sobre las estufas, de las estufas de parafina y gas licuado e incluso el expelido por las personas.

Cuando las partículas de agua suspendidas en el aire que están al interior de un recinto, se encuentran con una superficie fría, normalmente expuesta al exterior, se condensan y se deslizan por esta superficie. Esto se produce por la diferencia de temperatura entre el aire interior y el exterior. Normalmente este problema se acentúa en los muros que se orientan al sur. Este fenómeno suele ocurrir en los vidrios, muros que dan al exterior, interior de closet y esquinas de recintos.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales por eso es un tema de debe preocupar y ocupar a cada propietario. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a pudrirse; en el interior del closet se deteriora la ropa; y los elementos metálicos se oxidan.

Por todo lo anterior es que te recomendamos seguir las siguientes indicaciones:

- Mantener puertas cerradas al ducharse y al cocinar, y que estén funcionando los extractores de aire.
- Secar con un paño a primera hora de la mañana la humedad en ventanas y muros.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas y puertas para que se produzcan corrientes de aire.
- Mantener limpios los orificios de drenaje en los rieles de las ventanas.
- En el marco de la ventana, si así lo específica, puede estar instalado un dispositivo de ventilación pasiva, que permite que exista una circulación de aire al interior de los recintos.
- Pedir a los instaladores que las cortinas mantengan una distancia de al menos 10 cm de los vidrios para que las telas nunca estén en contacto entre si.
- No secar ropa en el interior de la vivienda.
- No regar en exceso las plantas de interior.
- No tapar celosías de ventilación en puertas, ventanas, muros o cielos.

- Usar calefacción central, si el departamento la incluye, o bien preferir estufas que minimizan la contaminación intradomiciliaria, como los calefactores eléctricos, estufas oleoeléctricas y termoventiladores. Las estufas que generan combustión al interior del departamento, como las de gas y parafina, liberan gran cantidad de agua al ambiente. Si utilizas estufas de combustión, mantén una ventana siempre abierta, no coloques recipientes con agua sobre éstas y úsalas el menor tiempo posible. Si utilizas vaporizadores o humidificadores, extrema las precauciones anteriores y duplica el tiempo de ventilación diaria.

No es responsabilidad de Post Venta reparar cualquier daño que se genere producto de la condensación. Cada propietario debe tomar las medidas necesarias para evitar los daños que esta produzca.

La garantía del primer vendedor excluye los efectos de la humedad por condensación. Los daños causados por la condensación en materiales como pinturas, papeles murales, muebles no son de responsabilidad de Post Venta, sino que del propietario.

DESTACADO
La garantía del primer vendedor excluye los efectos de la humedad por condensación. Los daños causados por la condensación en materiales como pinturas, papeles murales, muebles no son de responsabilidad de Post Venta, sino que del propietario.

• EFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS

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

• OXIDACIÓN

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Es fácilmente observable porque los objetos de fierro toman un color café. Cuando esto sucede no solamente ocurre un deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde su capacidad de resistencia.

Es trascendental que apenas notes que aparece óxido en un elemento metálico, este se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de anti óxido para al final pintarla con esmalte.

Todo elemento metálico debe ser mantenido por el propietario a lo menos una vez al año. Pasado este primer periodo no corresponde a Post Venta responder por daños en pinturas y oxidaciones en este tipo de elementos.

Es importante que el propietario realice limpieza periódica a los elementos metálicos, con un paño seco, no húmedo y que posterior a un año haga la primera mantención aplicando pintura esmalte, y un anti óxido si corresponde.

• SEGUROS

Se recomienda que el propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan a la garantía de construcción.

También te sugerimos que te cerciores con la Administración que las áreas comunes del edificio se encuentren con seguro de incendio y adicional de terremoto.

• EFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como, por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad. El que esto ocurra es un proceso natural y por supuesto que no puede atribuirse a defectos de los materiales.

C.- PRECAUCIONES AL DECORAR

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliqués, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario siempre consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

Junto con lo anterior no hay que colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

- Al instalar lámparas se debe perforar dentro de un radio de 10 cm, medidos desde el centro eléctrico, utilizando tornillos o ganchos instalados mediante tarugos plásticos especiales para hormigón, y broca para concreto de diámetro igual o menor al tarugo.

- Al instalar cortinas se debe perforar dentro de una distancia de 10 cm, medidos desde el marco de aluminio de la ventana o muro.

- No se deben realizar perforaciones a piso, por el riesgo de romper una canalización eléctrica, de agua, alcantarillado u otra instalación.

- Los tabiques deben ser perforados con una broca de diámetro igual al tarugo a usar. Por favor, no cuelgue elementos en los cielos falsos.
- Los hormigones y albañilerías deber ser perforadas con brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

- Las cerámicas deben ser perforadas con una broca especial de cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a usar. No usar taladros de percusión ya que estos pueden quebrar las cerámicas. Estas perforaciones deben ser selladas con silicona para evitar el ingreso de la humedad.

- Al perforar muros o tabiques, por favor, fíjate bien que no haya instalaciones eléctricas cerca como interruptores o enchufes, u otro tipo de instalaciones cerca o en la proyección de donde quieras perforar.

En el caso de que al hacer una instalación el propietario dañe alguna de las instalaciones, es responsabilidad de él hacerse cargo de las reparaciones tanto de su departamento como de algún departamento vecino que se vea afectado.

DESTACADOS

En el caso de que al hacer una instalación el propietario dañe alguna de las instalaciones, es responsabilidad de él hacerse cargo de las reparaciones tanto de su departamento como de algún departamento vecino que se vea afectado.

Si al perforar aparece una viruta de cualquier otro material que no sea polvo de hormigón o yeso, debe avisar de inmediato a la administración, porque puede corresponder a alguna matriz de instalación.

Muebles u objetos muy pesados posados sobre el piso flotante pueden provocar desnivel del mismo o la separación de las tablas. No es garantía de Post Venta hacer reparaciones del piso por daños de este tipo.

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

D.-PRECAUCIONESALINSTALARELECTRODOMÉSTICOS

Al instalar los electrodomésticos como lavadoras y lavavajillas, hazlo con instaladores calificados. Las instalaciones defectuosas pueden producir filtraciones y generar graves daños a tu propiedad y a la de tus vecinos. Cualquier daño que se genere producto de una mala instalación (por ejemplo, una filtración) será de cargo del propietarioynoesdegarantíadePostVenta.Eldueñodeberá hacerse cargo de las reparaciones en su departamento y en los departamentos vecinos que pudieron haberse afectado. Revisa trimestralmente el estado de los flexibles

y conexiones de los electrodomésticos, pues todos estos daños no los cubre la garantía.

E.- NORMATIVA TÉRMICA Y ACÚSTICA

• Normativa térmica

Muros, losas y pisos ventilados tienen revestimiento térmico en caso de que el proyecto lo requiera. Todas las soluciones están certificadas para el cumplimiento de la normativa térmica, según Art. 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, OGUC.

• Normativa acústica

Todas las obras realizadas por Gespania cumplen con las normas especificadas por las autoridades respectivas, así también sucede con los muros y losas de cada edificio, que por sí solas cumplen con los requisitos de aislación acústica de la norma, según Art. 4.1.6 de la OGUC.
No es garantía de Post Venta observaciones respecto al ruido que se pueda escuchar desde pisos superiores, departamentos vecinos o pisos inferiores; tampoco respecto de los ruidos que provienen del exterior, ya que toda solución constructiva está de acuerdo a lo especificado y al "Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Acústico" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Texto aprobado por Resolución Exenta N°1434 (V. y U.) del 07 de marzo de 2014, se cumple con lo establecido en el Art. 4.1.6 de OGUC.

2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

2.01.00 - REVESTIMIENTOS DE MUROS

Es relevante que sepas que al interior de tu departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos del edificio, que tiene la Administración, puedes apreciar que hay algunos más delgados, que corresponden a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón armado. Esto es importante sobre todo al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

La composición de los tabiques interiores de zonas secas suele ser de Volcometal de 7 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40 mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso cartón estándar de 15 mm por ambas caras. Los tabiques interiores de zonas húmedas son de Volcometal de 7 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40 mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso cartón RH (Resistente a la humedad) de 15 mm por las caras que den hacia los recintos húmedos.

En los tabiques no se pueden colgar objetos pesados y hay que cuidar de no dañar alguna instalación en su interior. Para colocar una fijación en un tabique de volcanita se usan tarugos especiales, algunos de ellos son conocidos en el mercado como "tarugo mariposa o paloma" o tarugos plásticos autoperforantes que normalmente son más livianos. Se debe utilizar una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. En el caso de tabique de hormigón celular se recomienda ocupar tarugos Fisher S-4, S-6, S-8, S-10, S-12 dependiendo de la fuerza que deba soportar, usando una broca de menor tamaño que el diámetro especificado del tarugo.

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica ya que puede trizarse. Si al perforar aparece otro material que no sea yeso, avisar a Administración.

No es garantía de Post Venta cubrir cualquier tipo de daño producto de perforaciones en el muro, daños en el departamento como en el departamento vecino que pueda haber sido afectado.

2.01.01 - Papel mural

Si tu departamento tiene como terminación un papel mural. El papel es del tipo vinílico, por lo que para su limpieza basta un paño húmedo sin usar detergente, evitando la excesiva humedad. Es necesario tener precaución con la instalación de los muebles para no dañar el papel, ya sea por impacto de elementos con aristas vivas o punzantes.

Para aumentar la vida útil del papel se recomienda:

- Proteger el papel durante el proceso de mudanza.
- Ventilar adecuadamente los recintos para no sufrir daños por humedades-condensación.
- Instalar los muebles aproximadamente a 3 cm de los muros para no deteriorar papel.
- Evitar condensación en vidrios y realizar mantención periódica de sellos de ventanas para impedir que filtraciones dañen el papel.

- Eliminar el agua que se acumule en rieles de ventanas, ya que puede dañar a los papeles cercanos.
- En caso de pasar a llevar algún papel, debe volver a pegarlo inmediatamente con un pegamento especial para papel mural. Luego deber limpiar el exceso de pegamento con un paño húmedo y limpio.

No es garantía de Post Venta ninguna observación del papel mural. Piquetes, diferencias de tono por sol, manchas, desgastes, uniones entre otros son daños causados por el uso y no corresponden a garantía. Gespania solo hará reparaciones de papel en las observaciones detectadas al momento de la entrega.

2.01.02 – Espejos

Para limpiar los espejos usa líquidos limpiavidrios, que se venden en el comercio.
Siempre debes evitar la condensación sobre los espejos, una vez terminada la ducha ventila muy bien el baño y luego seca todo rastro de humedad del espejo.
Si instalas alguna lámpara cerca de un espejo, preocúpate de no hacerlo demasiado próximo para impedir un recalentamiento que podría quebrarlo.
En el caso de que el espejo tenga sellos de silicona a su alrededor, estos deben ser revisados trimestralmente por el propietario y mantenidos a lo menos una vez al año.
Posterior a este periodo si el espejo presenta oxidaciones, no es garantía de Post Venta.

2.01.03 – Pinturas y barnices

Las pinturas y barnices no son solamente estéticos, sino que además protegen al elemento que cubren. Como casi todos los materiales, tienen una duración limitada, por lo tanto, deben tener una mantención periódica.
Los elementos pintados con óleo y/o esmalte al agua, pueden ser limpiados con un paño húmedo. Por favor, nunca uses solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca, ya que estos provocan deterioro inmediato en la pintura. Tampoco utilices cepillos de cerdas duras, paños abrasivos o limpiadores. Debes tener presente que las marcas de lavado se verán más fácilmente en pinturas opacas que en pinturas brillantes. El resto de las pinturas, como el látex, deben ser repintadas en caso de suciedad, ya que cualquier limpieza empeorará la zona afectada.

En la entrega del departamento debes revisar todas las pinturas. Te recordamos que eres responsable de la mantención de las pinturas de forma periódica. La decoloración por efectos del sol o elementos atmosféricos no es responsabilidad de Post Venta. Te recomendamos a lo menos una vez al año pintar o barnizar según corresponda, las pinturas exteriores como barandas metálicas, fachada, cielo exterior. Para las pinturas interiores se sugiere hacerlo a los 2 años de entregada la vivienda, una vez terminado el proceso de estabilización.

2.01.04 – Cerámicas

Los muros cerámicos son fáciles de mantener, pero frágiles. Para mejorar su terminación se ha utilizado un material llamado fragüe, el cual cumple una función estética, pero no sostiene las cerámicas y sí ayuda a la impermeabilización del muro.
La limpieza de la cerámica debe realizarse solo con un paño húmedo con agua tibia; evita agregar detergente. No se deben usar detergentes abrasivos ya que opacan las superficies y sacan el fragüe.
Si el fragüe se pone amarillo se debe limpiar con una escobilla fina, agua y detergente suave. Los productos abrasivos y escobillas duras pueden eliminar partes del fragüe y los detergentes pueden teñirlo.

Es normal que el fragüe se oscurezca, así también la aparición de fisuras, las cuales son producto de fenómenos asociados a los cambios de temperatura. El fragüe puede desprenderse si es limpiado en forma incorrecta.
Es fundamental que ventiles adecuadamente los recintos, ya que una mala ventilación puede generar la aparición de hongos en el fragüe.
Si estos aparecen, limpia con un paño humedecido en una solución suave de cloro diluido agua y luego enjuaga.

Al momento de la entrega se revisará que las palmetas de cerámica no estén quebradas y se encuentren libres de fisuras, rayas y saltaduras. Asimismo, se verificará que los fragües estén en perfecto estado.
Si al golpear una palmeta se percibe un sonido hueco en algunas zonas, esto no significa que esa cerámica esté soplada y que sea necesario reponerla. Una cerámica soplada es aquella que no posee adherencia al muro o piso en un 100% de su superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse.

No es garantía de Post Venta detalles en cerámicas como fisuras, roturas o piquetes. Estos son detalles propios del uso de un departamento. Y como propietario debes realizar las reparaciones o cambios si es necesario.
En el caso de que se deba reemplazar una palmeta de cerámica es altamente probable que tenga un tono distinto a la inicial, esto por efecto del sol en los materiales y por el paso de tiempo.

2.01.05 – Enchapes

Tu departamento puede tener superficies exteriores enchapadas en ladrillo, las que reciben un tratamiento impermeabilizante. Este tratamiento tiene una duración de 2 años desde su primera aplicación, por lo que debes volver a impermeabilizar tanto los ladrillos como la cantería, usando un producto hidrorepelente incoloro en base a siliconas como por ejemplo QHC – 172.
Se deben evitar las humedades en el enchape como sucede, por ejemplo, con el riego.
Si alguno de los enchapes presenta descascaramiento o un color más oscuro después de la lluvia, por más tiempo que los que lo rodean, esto se debe a que ha perdido su impermeabilización. Se debe aplicar impermeabilizante o reemplazar el enchape dañado.
Es posible que aparezca un material blanco sobre la superficie de los ladrillos llamado eflorescencia, esto es normal e inevitable y desaparece con el tiempo, se recomienda limpiar con un cepillo duro. En todo caso la mantención de los enchapes de fachada corresponde a la Administración de tu Edificio.

2.02.00 –REVESTIMIENTOS DE PISO

2.02.01 – Piso flotante

Tu departamento puede tener como pavimento un piso flotante.
A continuación, indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de estos pavimentos. El piso flotante se instala normalmente sobre una espuma niveladora, por lo que es normal que el piso baje algunos milímetros al pisarse o recibir alguna carga. El Piso flotante que usualmente se usa es del tipo fotolaminado, aunque podría ser del tipo vinílico. En este último caso, los cuidados deben ser similares a cualquier piso flotante pero tiene una mejor resistencia al agua y a la humedad.

Recomendaciones:

Se debe efectuar una limpieza periódica del pavimento preocupándose de la eliminación del polvo, la cual se debe realizar en seco con una escoba o aspiradora, en caso de utilizar mopa o paño húmedo este debe estar muy bien estrujado.

Huellas, pisadas y suciedad adherida pueden ser limpiadas con un paño levemente húmedo, bien estrujado pasándolo en dirección longitudinal de los paneles.

No lavar o encerar pisos, ya que puede causar englobamiento, separaciones en las uniones y deformaciones en las tablas (curvaturas). No pasar virutillas ni aplicar cera.

Se recomienda instalar bases de goma o fieltro en las patas de los muebles para evitar rayas y piquetes.

Para sacar pequeñas manchas persistentes, tales como pintura, alquitrán, esmalte de uñas o huellas de zapato se podrá limpiar con pequeñas dosis de disolventes que contengan alcohol, como acetona o bencina blanca; se debe probar este método de limpieza en una pequeña zona del piso.

No arrastrar mobiliario, ya que esto podría producir rayas en el piso. Se recomienda levantar los muebles para su traslado o adherirles a la base algún producto o materialidad suave que ayude al desplazamiento del mueble y cuidado del piso.
Es normal que los pisos flotantes se deformen debido a variaciones térmicas y de humedad, por eso es que se dejan dilataciones a los muros para que no se levanten. Las uniones de las palmetas pueden presentar separaciones producto de ajustes y dilataciones.

Si alguna vez se requiere hacer cambio en las palmetas del piso, lo más probable es que estas presenten distintos tonos respecto del original, debido al paso del tiempo y el efecto del sol. Además, debes saber que una mantención inadecuada puede generar que el piso se vuelva opaco.

No es garantía de Post Venta los daños producidos en piso flotante como, por ejemplo: piquetes, rayas, daños producto de humedades, de mala limpieza, separación en piso por instalación de algún mueble muy pesado, deterioros producidos por uso de materiales de aseo, daños causados por orinas de mascota, entre otros. El propietario debe hacerse cargo de estas reparaciones.

Puede que tu departamento en la zona de la cocina, en vez de un pavimento cerámico, tenga un piso flotante que en este caso es repelente al agua. Tienes que tener cuidado porque este tipo de pavimento es resistente al agua, pero no está hecho para ser sumergido o resistir una inundación permanente, por lo que siempre debes preocuparte de secarlo cuando le caiga agua u otro líquido.

2.02.02 – Cerámicas y porcelanatos

Tu departamento puede tener como pavimento en las zonas húmedas porcelanatos, gres cerámicos o cerámicas.

Los zócalos falsos de los baños están normalmente conformados a base de una mezcla de estuco grueso y perlitas de poliuretano revestidos con la misma cerámica o porcelanato de los pisos. Pero también pueden ser con una estructura de Volcometal.

Para la limpieza de pavimentos con porcelanato basta aspirarlos o, a lo más, pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un detergente especial para porcelanatos, teniendo el cuidado de una vez removida la suciedad, secar bien la superficie. No deben usarse elementos abrasivos que puedan rayar el material.

El porcelanato, gres cerámico o cerámica es un material frágil, motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas, etc.

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

Es normal que el fragüe con el tiempo se oscurezca debido a su uso, lo mismo que puede presentar grietas producto de los cambios de temperatura. El fragüe puede desprenderse si es limpiado de forma incorrecta.
Ventilar, ventilar, esa es la clave. Una mala ventilación generara aparición de hongos. Si esto ocurre limpia con un paño húmedo con agua con cloro.
Si aparecen grietas en el fragüe, o este se desprende, se debe rellenar con fragüe de acuerdo a las instrucciones del fabricante. Debes saber que es muy probable que el nuevo fragüe puede presentar un tono distinto al original.
En el caso de que se deba reemplazar una palmeta de cerámica es muy posible que tenga un tono distinto a la inicial.

Los fragües deben ser mantenidos por el propietario. Cualquier filtración producto de fragües sueltos no es garantía de Post Venta.

Por ningún motivo debe retirarse el fragüe, ya que se pueden producir filtraciones.
Toda perforación que se realice en una cerámica y se dañe, es de responsabilidad del dueño.

Al momento de la entrega se revisarán las palmetas para confirmar que no presenten fisuras, piquetes, lo mismo que los fragües se encuentren en perfecto estado. Si al golpear la cerámica se siente hueco en algunas zonas, esto no significa que las cerámicas estén sopladas y que sea necesario reponerlas.

Una cerámica soplada es aquella que no posee adherencia al muro o piso en un 100% de su superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse.

Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y reparación de fisuras, rayas y saltaduras en las cerámicas que no hayan sido anotadas en el acta de entrega. Por ningún motivo se debe retirar el material de fragüe ya que podría producir filtraciones. Estos daños no son cubiertos por la garantía de Post Venta.

2.03.00 – CIELOS

Los cielos bajo la losa son empastados y terminados con pintura lisa o graneada. Al no ser enlucidos, puede suceder que se observen pequeñas ondulaciones bajo ciertas condiciones de luz, lo que no compromete para nada la estabilidad estructural del elemento.

Tal como se comentó anteriormente, es normal que se produzcan fisuras durante el proceso de estabilización de materiales. Estas fisuras en ningún caso comprometen su estabilidad estructural, y pueden ser disimuladas repintando con una pintura elástica o sello.

El cielo de los departamentos es la losa de hormigón armado del piso superior de manera que, si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación, eléctrica, de agua o corrientes débiles. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.
Al instalar lámparas se debe perforar dentro de un radio de 10 cm, medidos desde el centro eléctrico respectivo.

Gespania no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones de cualquier tipo, por lo que te pedimos que consultes a la Administración antes de iniciar cualquier obra.

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.

En los recintos húmedos que no tengan buena ventilación se recomienda pintar los cielos cada año.
En el perímetro de todos los cielos, existe una cornisa de terminación, la cual se denomina "moldura de poliestireno", que sirve para separar el encuentro del muro empapelado o pintado con el cielo pintado. Esta cornisa está instalada con adhesivo de contacto y es de poliuretano de alta densidad. Por la naturaleza del material no es posible hacer fijaciones de ningún tipo. Los daños por hendiduras o rayones son posibles reparar con pasta látex y después volver a pintar. Esta reparación le corresponde al propietario.

2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERÍA

• Puertas y molduras

Las puertas de tu departamento pueden ser pintadas, barnizadas o enchapadas.
Deben ser operadas con suavidad, evitar golpes fuertes, y portazos debido a corrientes de aire. Estos portazos pueden dañar los ensambles de marcos y pilastras (si es que considera pilastras), producir grietas y desprendimientos en las uniones con muros y tabiques, daños en molduras y bisagras. Pídele a los niños que no se cuelguen de las manillas de las puertas y que no se columpien; esto afloja las bisagras, hace que las puertas se caigan y terminen finalmente arrastrandose. Los daños antes mencionados no están cubiertos por la garantía.
Debido a la naturaleza de los materiales que componen una puerta, estas pueden sufrir eventuales contracciones o combaduras. Se debe determinar la causa de este problema, las cuales pueden ser problemas de humedad, descuadres por golpes o desmontes de bisagras. Es muy común que la madera se hinche y la puerta se apriete ante presencia de humedad. En estos casos no se recomienda rebajar la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca la puerta volverá a su estado normal nuevamente.
Cuando la vivienda permanezca deshabitada se recomienda mantener las puertas interiores abiertas, así se evitan daños debido a las diferencias de temperatura que se presentan en ambas caras de la puerta.
Cualquier observación posterior a la entrega de su vivienda respecto a las puertas no están cubiertas por la garantía de Post Venta.
Para limpiar las puertas basta un paño seco. Si se manchan puedes usar un paño húmedo, cuidando de secarla bien al terminar de limpiar, pues la madera se deforma con la humedad.

• Quincallería

La quincallería del departamento puede tener distintos acabados. Bronceado, cromado o satinado. Es normal que la luz solar, agentes químicos, agentes abrasivos provoquen daños en las quincallerías como manchas, decoloración o rayas.
La quincallería debe limpiarse con productos no abrasivos, solo con un paño seco. En caso de ser necesario se puede usar jabón suave.
Las piezas de la quincallería como tornillos de bisagras, por ejemplo, deben ser ajustadas a lo menos una vez al año. Los elementos móviles de las quincallerías deben lubricarse al menos una vez cada 2 años.

No es garantía de Post Venta daños producidos por una mala limpieza. Las quincallerías tienen una garantía de un año desde la entrega de su vivienda, excepto si evidencian daños producto de mal uso o mal mantenimiento.

• Bisagras

Es normal que con el tiempo las bisagras produzcan ruidos molestos, para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos.

• Chapas

Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con WD – 40 o similar. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave seco.

2.05.00 – VENTANAS

Las ventanas de tu departamento pueden ser de aluminio o PVC. Las ventanas son de correderas, de abatir o proyección para todas las unidades habitacionales. Llevan cámara de agua. También contemplan refuerzos metálicos donde sea necesario. En encuentros con tabique interiores consideran tapas de PVC o aluminio.

Los cristales son incoloros de diferentes espesores, según sea la dimensión del paño. Y los sellos exteriores son de silicona.

Para la limpieza del aluminio y PVC se debe usar solo un paño húmedo y para la lubricación de los rieles puedes usar WD-40. Los vidrios se limpian con paño con agua y detergente, con paño húmedo o con líquido limpiavidrios.

Se recomienda cerrar las ventanas y puertas de ventanas correderas en forma suave y revisar periódicamente el funcionamiento de pestillos y cierres; ya que son los elementos que más sufren con el uso. Te recomendamos preocuparte de que los rieles se mantengan limpios al igual que los desagües (perforaciones de los rieles) estén destapados para que no se produzcan chorreos hacia el interior, por eventual acumulación de condensación.

Hay que tener cuidado con las corrientes de aire para evitar los golpes de las ventanas.

Si cuesta abrir una ventana corredera, debe chequearse que no se haya desmontado de su riel. Si estás seguro que está bien montada puedes usar vaselina como lubricante para el riel o un producto similar. No se deben golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora los cierres, pestillos y el muro donde descansan.

Los sellos exteriores de los marcos de ventanas deben de ser renovados cada año, removiendo el sello anterior, para ser reemplazado por el nuevo. Estos deben ser efectuados con silicona neutra color de las ventanas instaladas y para uso exterior.

Es recomendable secar la humedad de los vidrios, perfiles y rieles diariamente. En edificios de altura la limpieza exterior debe ser realizada solo por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida.

En la entrega de la vivienda se revisarán las ventanas y marcos. En esta revisión los vidrios son examinados a una distancia de 1.5 metros con luz normal, según lo recomienda el manual de la CChC. Como cualquier material estos pueden tener alguna diferencia, pero que se considera normal dentro de la fabricación de cualquier producto.

Los vidrios no están cubiertos por garantía, ni tampoco fallas producidas por golpes bruscos.

2.06.00 - MUEBLES INCORPORADOS

Los muebles deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos de inmediato y se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro, si es que tu departamento considera este material, periódicamente. Si el sello está cortado debe ser repuesto por el propietario. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.
Evita el uso de artefactos que produzcan mucha humedad cerca de los muebles de cocina, ya que la humedad afecta las superficies y pueden generarse deformaciones.
No colocar hervidores bajo muebles de cocina, y se debe encender la campana cada vez que se cocine.
No sobrecargar las repisas de los muebles de cocina, ya que pueden curvarse.
Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen con suavidad. 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, las cuales están diseñadas para ser reguladas. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.
La limpieza de los interiores de los closets y los cuidados de mantención, especialmente de las cajoneras, y las puertas con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. El aseo de las puertas e interiores debe hacerse con un paño húmedo, deben secarse de inmediato debido que la humedad las daña. Si tu departamento contempla vanitorio en los baños, las puertas y/o cajones de este, deben ser abiertas sin forzarlas: Debes tener las mismas precauciones que con las puertas y cajones de los muebles de cocina.

Durante la entrega de la vivienda se revisará que todas las partes de los muebles de cocina, de baño y closets se encuentren en buen estado. Esto considera que las puertas y las partes móviles estén alineadas y niveladas, y que operen de manera correcta. Los daños posteriores a la entrega son de responsabilidad del propietario y no de Post Venta, por lo que no lo cubre la garantía.

2.07.00- CUBIERTAS DE BAÑOS Y COCINAS

Las cubiertas de tu cocina pueden ser de granito, de cuarzo u otro matería. En el caso del baño, las cubiertas además pueden ser de loza.
Si la cubierta es de granito, debes considerar que son piedras naturales y porosas y como tales su apariencia no puede ser uniforme. Es muy normal que este tipo de cubiertas tengan vetas que no son homogéneas y pueden ser que no sea idéntica a la que tú observaste en el departamento piloto.

Las siguientes recomendaciones son válidas para cubiertas tanto de granito como de cuarzo.

Se recomienda evitar golpes fuertes con objetos punzantes y macizos en la cubierta, particularmente en los cantos, dado que podrían generarse piquetes y que la superficie se dañe.

Si bien estas superficies no suelen sufrir daños a las altas temperaturas, sobre 170°C las resinas contenidas pueden cristalizase. Por lo anterior, se recomienda evitar la exposición brusca a temperaturas altas. Para esto se recomienda el uso de aislantes térmicos al apoyar ollas hirviendo en la cubierta, de modo de protegerla. Esto es especialmente valido para las cubiertas de cuarzo.

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

La exposición prolongada al sol puede afectar el brillo en el largo plazo, lo que puede ser resuelto con un pulido de renovación.

Las superficies son resistentes a las manchas, sin embargo, te recomendamos impedir el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color, como café, vino, y otros, para evitar alguna absorción que pueda dejar leves marcas. En el caso del cloro, nunca dejarlo por más de 12 horas de contacto.

Se deben controlar los sellos existentes entre las cubiertas y los muros, periódicamente. Y deben ser cambiados a lo menos una vez al año para evitar el paso de los líquidos a los muebles.

Para todo contacto con agentes de limpieza no neutros, se recomienda el lavado en esa zona con agua y no el contacto prolongado. Para la limpieza utilice solo un paño con detergente neutro. No limpie las cubiertas con lustra muebles, con cremas limpiadoras, u otros productos abrasivos.

Durante la entrega se revisará que las cubiertas de cocina y baño se encuentren bien instaladas, sin rayas, sin fisuras y piquetes. Se verificarán los sellos de silicona. Posterior a la entrega cualquier daño en las cubiertas no corre la garantía de Post Venta debido a un mal uso, mala limpieza o mala mantención, lo mismo con posibles filtraciones debido al daño en los sellos.

2.07.00 – TERRAZAS

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia 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, 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.

Las hojas de plantas son la principal causa del tapado de despiche, por lo que se recomienda hacer mantención periódica a ellas, teniendo especial atención con las hojas.

Se debe tener especial cuidado con los fragües, revisarlos periódicamente, ya que si están rotos puede pasar el agua hacia la terraza bajo su departamento. Cualquier daño que ocurra en la unidad de abajo es responsabilidad del propietario en caso de que la causa sea la no mantención de fragües.

Las terrazas no deben lavarse, solo limpiarlas con un paño húmedo.

2.08.00 ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS

2.08.01 Artefactos cocina

La limpieza de artefactos debe hacerse con detergente líquido suave con agua o de acuerdo a lo indicado por el fabricante.
En el ítem "garantías", se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías del horno eléctrico, cocina encimera, campana y horno microondas (o los artefactos que se incluyen en tu departamento). Cada propietario deberá hacer uso de estas garantías en forma individual y directamente con el fabricante o proveedor, según se indique.

Gespania no atiende reclamos respecto de estos artefactos; ya que existen garantías propias y directas, y por corresponder a elementos adicionales y ajenos al equipamiento normal de un bien inmueble. La garantía de los artefactos es de un año desde la fecha de entrega de la vivienda.

DESTACADO
Gespania no atiende reclamos respecto de estos artefactos; ya que existen garantías propias y directas, y por corresponder a elementos adicionales y ajenos al equipamiento normal de un bien inmueble. La garantía de los artefactos es de un año desde la fecha de entrega de la vivienda.

En el caso de artefactos instalados por el propietario, como por ejemplo lavavajillas y lavadora, cualquier daño que ocasione esta instalación a su vivienda o viviendas vecinas son de cargo del dueño. Las conexiones de estos deben revisarse cada 2 meses. Cualquier daño debe reemplazarlo de inmediato.

2.08.02 Artefactos baños

• Artefactos

Como propietario debes conocer la ubicación de las llaves de paso, ya que si se presenta una filtración grave debes cortar el suministro inmediatamente. Los daños causados por filtraciones tanto en tu vivienda como en viviendas vecinas son de tu responsabilidad. En tu departamento tienes llaves de paso en la cocina y en los baños. Además tienes una llave de corte general para todo el departamento en el shaft junto al medidor de agua.

DESTACADO
Como propietario debes conocer la ubicación de las llaves de paso, ya que si se presenta una filtración grave debes cortar el suministro inmediatamente. Los daños causados por filtraciones tanto en tu vivienda como en viviendas vecinas son de tu responsabilidad.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben por lo general a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar objetos que puedan tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Uno de los elementos que obstruye los desagües son las toallas higiénicas, estas deben botarse al basurero. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual debes llamar a un gasfíter, si no sabes cómo hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se deben limpiar los sifones, tanto del lavaplatos como de los lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos. Los WC pueden limpiarse con cloro, que además actúa como desinfectante.
Cualquier obstrucción que se presente posterior a los 90 días de entregada la vivienda, debe ser destapada por el propietario.

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. Verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque y el estado del tapón de goma (flapper). El nivel de corte no debe ser superior al nivel del tubo de evacuación. Puede modificar este nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe tocar las paredes del estanque. El flapper debe cortar totalmente el paso del agua desde el estanque a la taza. En el caso que no sea así debe cambiarlo por uno nuevo. Es recomendable cambiar el flapper una vez al año. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.

En el caso que se tape la tina NUNCA saque el tornillo del desagüe, para destaparla debe acudir a un especialista del área.
Para revisión, reparación y mantención de desagüe o rebalses de tina es necesario en algunos baños desmontar el escusado para acceder al registro de ésta.

De especial importancia es el cuidado que debe tenerse con los sellos de silicona en las uniones entre lavaplatos, muros con muebles de cocina, tinas y vanitorio. Estos sellos no deben ser removidos por ningún motivo. Por la naturaleza de estos sellos de silicona, su vida útil es de un año, por lo tanto, deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones. El material con que se vuelva a sellar, debe contener algún funguicida, para que impida la aparición de manchas negras sobre la silicona.

• Grifería

Las griferías no presentarán problemas si se operan adecuadamente. La grifería es cromada, por lo que después de usarla se recomienda secarla con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua. Para mantener el cromado no hay que permitir que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual se suelen limpiar los baños.
Los aireadores deben limpiarse cada 3 meses, así se evita la acumulación de sarro. Basta con sacarlos y luego dejarlos al revés en un chorro de agua.
Para el caso de los cabezales de la ducha teléfono, también deben limpiarse cada 3 meses. Se sugiere dejar el cabezal en vinagre por 24 horas y luego ponerlo en un chorro de agua. Previo a esta limpieza se recomienda revisar en los primeros minutos si el vinagre daña el acabado del cabezal.
Las griferías se deterioran muchas veces debido a que las gomas de ajuste y las piezas de cerámica de cierre se dañan por el uso, la dureza del agua y la arena que esta trae, esto provoca filtraciones y goteras. Es por esto que las griferías deben ser revisadas en forma periódica, ya que la mantención de ellas es de responsabilidad del propietario. Se debe verificar habitualmente el estado de las conexiones de las griferías y artefactos en especial si tienen flexible. Apenas estos flexibles presenten oxidación deben ser reemplazados.

Si detectas una filtración en la llave o presenta dificultad para cerrarse, esto es debido a que se rompió el sello de goma o se dañó el cartucho cerámico por el interior, los cuales deben ser reemplazados. Esto es normal en todas las griferías, y el cambio debe ser por parte del propietario. Para reparar una llave que gotea, llame a un especialista o bien corte la llave de paso, saque el vástago de la llave, cambie la empaquetadura por otra de las mismas características y vuelva a instalar el vástago. Para llaves con cartucho cerámico, debe reemplazarlo por uno nuevo.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfono, que puede enredarse y cortarse.
Es responsabilidad del propietario reparar cualquier defecto en el acabado de la grifería, posterior a la entrega de la vivienda. Si la llave gotea antes de los 6 meses de habitada la vivienda, Post Venta reemplazará la pieza que está fallando, después de eso es de cargo del dueño.

No se debe limpiar ni colgar paños con detergentes en los flexibles de las griferías, porque podría producir corrosión y debilitamiento del flexible.

• Accesorios

Los accesorios pueden soltarse debido a un mal uso. Posterior a los 90 días de entregada la vivienda, si un accesorio se suelta es responsabilidad del propietario su re apriete o cambio.

2.09.0 IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS Y JARDINERAS

2.09.01 Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños

Las losas de baños y cocinas junto a los muros de los baños donde va instalada la tina y receptáculo han sido impermeabilizadas. El objeto de estas impermeabilizaciones es evitar el traspaso de la humedad propia de estos recintos, a las losas, lo cual termina finalmente por manchar los cielos del piso inferior. Por ningún motivo se debe dejar agua apozada en el piso por un largo tiempo, ya que esta impermeabilización no está considerada para estos eventos. Lo mismo sucede para los rebalses de tinas o filtraciones.

Cualquier filtración producto de agua apozada en los pisos de baños o cocinas hacia pisos inferiores son responsabilidad del propietario.

2.09.02 Impermeabilizaciones de terrazas

Los espacios de terrazas han sido impermeabilizados para proteger hídricamente estos recintos de la posibilidad que reciba aguas de lluvias, aunque estén bajo techo. Las terrazas cuentan, además, con un desagüe o gárgola de emergencia, instalada solo para evacuar una pequeña acumulación de aguas lluvias. Estas deben mantenerse siempre limpias.

En lo posible solo se deben secar las pozas con estropajos para después estrujarlos en un desagüe de lavaplatos, lavarropa o lavatorio. Es importante considerar que estas gárgolas evacúan hacia espacios comunes de estacionamientos, patios y, en algunos casos, a jardines de pisos inferiores y por lo tanto podrían perjudicar a terceros.

Por ningún motivo se debe baldear y/o manguerear las terrazas y logias como tampoco permitir chorreos de excesos de aguas de riego de macetas de plantas que pudiesen instalarse.

DESTACADO
Por ningún motivo se debe baldear y/o manguerear las terrazas y logias como tampoco permitir chorreos de excesos de aguas de riego de macetas de plantas que pudiesen instalarse.

2.10.00 - INSTALACION SANITARIA

La instalación sanitaria comprende los siguientes ítems: red de agua fría y caliente, artefactos sanitarios y alcantarillados.

RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

- Cada departamento cuenta con agua fría y caliente. El agua caliente se obtiene mediante una central, un termo eléctrico o un calefón.
- Los consumos de agua fría quedan registrados en los medidores ubicados en cada piso. Y también los consumos de agua caliente, en el caso de tener central de agua caliente, quedan registrados en los medidores de cada piso.
- Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se recomienda cortar el agua desde el medidor.
- En caso que se produzcan filtraciones, hay llaves de paso desde donde es posible cortar el agua, sea fría o caliente, tanto en baños como en cocina.
- Si el artefacto es un calefón deberá ser mantenido al menos una vez al año por un técnico calificado, incluyendo la limpieza del artefacto, de rejillas de ventilación y del ducto de evacuación de gases. La falta de mantención se puede traducir en una menor presión de agua o menor temperatura. Apaga y cierra la llave de paso de gas cuando no se vaya a utilizar. Si el calefón está instalado en un espacio exterior como es la logia, es porque necesita ventilarse, por lo que la logia no debe cerrarse con ventanas. Solamente si tu calefón está instalado inicialmente en el interior, es porque está diseñado para esta situación y se han dejado las ventilaciones necesarias que además están exigidas por la norma. Demás está decirte que estas ventilaciones nunca deberán cerrarse u obstruirse.
- Si tu artefacto es un termo eléctrico debe ser revisado al menos cada 6 meses, solicitando la asistencia técnica de personal calificado del fabricante. Los termos eléctricos tienen en su interior un elemento denominado ánodo de magnesio, que evita la corrosión del estanque interior, reforzando la durabilidad del producto. Se recomienda anotar las mantenciones en el sticker de Registro de Mantenciones adherido al termo, junto con mantener las boletas que acrediten las mantenciones para efectos de la correcta aplicación de la garantía del artefacto.

Mantén limpia las zonas alrededores de estos artefactos, ya que el polvo es dañino para ellos.

La comunidad debe al menos una vez al año realizar una mantención a los ductos comunes de evacuación de gases.

- En la entrega del departamento ponemos a tu disposición un plano referido al agua fría y caliente. Este plano muestra la planta del departamento y al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es solo referencial.
- Sobre este tema y otros de régimen de uso interno, la Administración del edificio instruirá oportunamente a los propietarios.

ALCANTARILLADO

Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al administrador, quien deberá tomar las medidas para solucionar el problema.

Al momento de recibir la vivienda se entrega el plano de instalaciones sanitarias. Este muestra la planta del departamento y en algunos casos, parte de la planta del departamento vecino a objeto de apreciar las interrelaciones que existen. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es solo referencial.

Las principales causas de las obstrucciones de inodoros y redes de alcantarillado son la introducción de objetos extraños, como pañales y toallas higiénicas, cantidades excesivas de papel, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental y juguetes de niños. El desecho indebido de basuras, como de arena sanitaria de mascotas, también causa serias obstrucciones sanitarias. Estas recomendaciones se aplican también a la grasa; ya que esta permanece líquida hasta que se enfría y se solidifica en la cañería de desagüe.

Cada 6 meses se deben limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios; ya que allí se acumulan residuos que pueden obstruir el desagüe. Los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usas un agente químico, sigue cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales, daños en los artefactos o de las tuberías del alcantarillado.

INSTALACIONES DE GAS

Por tu propia seguridad e independiente de si tu departamento tiene o no una red de gas, nunca uses artefactos, tales como estufas o parrillas a gas. Recuerda que la normativa vigente prohíbe la instalación de equipos de gas en terrazas y balcones de edificios. No uses ni mantengas balones de gas en tu departamento. Prefiere siempre una parrilla eléctrica.

Tu departamento puede contar con instalaciones de gas natural o licuado. Éstas están compuestas por un medidor que es de propiedad de la compañía distribuidora; reguladores de presión; cañerías de cobre y llaves de paso. Si cuentas con instalación de gas, los artefactos que ocupan este combustible pueden ser la encimera, el calefón y/o la caldera, según corresponda. Cerca de cada artefacto se encuentra ubicada la llave de paso respectiva. La instalación considera además una llave de paso general ubicada junto al medidor. En algunos casos, el gas que llega a los departamentos puede contener algún grado de impurezas que pueden afectar el funcionamiento de los artefactos.
Como propietario eres responsable del mantenimiento de la red desde el medidor hacia adentro del departamento anualmente.

La compañía de gas es responsable de las filtraciones y del mantenimiento de la red desde el empalme exterior hasta el medidor.

Al menos una vez al año, y cada vez que observes un funcionamiento irregular en los artefactos conectados a las instalaciones de gas, debes realizar mantenimiento y limpieza de los ductos de evacuación de gases de combustión. Estas tareas permitirán mantener el tiraje natural, evitar obstrucciones y eliminar riesgos de incendio.
El mantenimiento de los ductos para evacuación de gases de combustión debe ser realizado siempre por empresas especializadas.
Ante un escape, cierra la llave de paso principal que está ubicada cerca del medidor, ventila el recinto y avisa a la compañía de gas para que revise el sistema. Nunca utilices fósforos para verificar la existencia de un escape. Infórmale a tu familia estas medidas de seguridad.

Nunca obstruyas las celosías de ventilación, tomas de aire, ni modifiques los conductos de evacuación de gases.

Al ausentarse del departamento, cierra la llave de paso principal.
Las instalaciones del edificio han sido certificadas por una empresa autorizada por SEC, por lo que posee sello verde. Cualquier modificación en las condiciones de ventilación y de distribución de gas al interior del departamento puede generar accidentes graves y la pérdida de este sello. Es responsabilidad del propietario mantener vigente esta certificación.
Gespania se hará cargo de las filtraciones que pudieran existir desde el medidor al interior de la vivienda, siempre que las instalaciones no hayan sido intervenidas por terceros. Reparaciones en el medidor son de responsabilidad de la compañía de gas.

DESTACADO
Nunca obstruyas las celosías de ventilación, tomas de aire, ni modifiques los conductos de evacuación de gases.

2.11.00 - INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La energía eléctrica llega al departamento a través del tablero, donde hay varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los que están identificados en la tapa del tablero y en donde, además, se indica el amperaje máximo que admite cada uno. Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos al mismo tiempo, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado.

Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

Es importante que como propietario conozcas el consumo de los artefactos que utilices, de manera de no sobrecargar el circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

Los cables o conductores eléctricos son los indicados para cada tipo de instalación.
Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible. En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.

Junto con la entrega de la vivienda recibirás los planos de instalaciones. Estos muestran la planta del departamento y al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es solo referencial.

Evita usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada para cada enchufe o circuito. Si los artefactos superan la capacidad de tu empalme eléctrico, deberás solicitar uno mayor, contratándolo directamente, con la compañía distribuidora de electricidad correspondiente y de cargo del propietario.

No enchufes ningún artefacto a través de triples o extensiones eléctricas; puedes generar situaciones de riesgo.

No permitas que tus hijos pequeños jueguen con artefactos eléctricos, centros de iluminación o enchufes. Te recomendamos instalar protecciones plásticas que tapen las bocas de estos últimos.

Ante un corte de electricidad externo, baja los automáticos de modo de que al reponerse el suministro los artefactos no sean afectados. Los daños en los artefactos no son cubiertos por Post Venta.

DESTACADO
Ante un corte de electricidad externo, baja los automáticos de modo de que al reponerse el suministro los artefactos no sean afectados. Los daños en los artefactos no son cubiertos por Post Venta.

Se debe realizar mantenimiento preventivo al tablero eléctrico al menos una vez al año, debido a que las conexiones se pueden soltar, produciendo recalentamiento y cortes en el servicio. Prueba las protecciones diferenciales una vez al mes (botón test). Esta mantención es de cargo del propietario.
Si un automático opera (se desactiva), se debe bajar completamente antes de volver a reponerlo. Si se desactiva en forma repetitiva, verifica que no haya ampolletas quemadas, desenchufa todos los artefactos conectados al circuito, pues alguno puede estar generando un cortocircuito, y vuelve a encender el automático. Si el problema persiste, contacta a un electricista.
Ante cualquier modificación que realices en la red del departamento, contacta a un electricista autorizado, que garantice las modificaciones a efectuar, pues es responsabilidad del propietario cualquier mal funcionamiento del sistema eléctrico una vez que terceros hayan ejecutado trabajos en éste. Te recomendamos revisar los planos eléctricos que están en poder de la Administración.

Durante la entrega de tu vivienda se verificará el funcionamiento de los centros de iluminación y enchufes. Recuerda que Gespania no responde por daños realizados por modificaciones de propietarios o daños a consecuencia de rayos, ondas eléctricas, aumento o disminución de voltaje en la red exterior de tu departamento.

2.12.00 – CALEFACCIÓN

Si tu departamento tiene un sistema de calefacción, este puede ser por losa radiante o radiadores.
Estos sistemas se componen de una caldera central para todo el edificio, circuitos por donde circula agua caliente, colectores con válvulas de regulación para cada circuito y un termostato ambiental.
Para el caso de la losa radiante tienen circuitos dispuestos bajo el piso dentro de la sobrelosa, para la calefacción de radiadores estos van en el muro para entregar calor al ambiente.
Cada departamento tiene al menos un termostato, que tiene por objeto controlar la temperatura ambiente y el funcionamiento del sistema de calefacción. En el caso de que el termostato sea a pilas, estas deben sacarse cuando la calefacción no esté en uso y deben ser cambiadas una vez al año. La calefacción estará habilitada en el recinto en donde se encuentre para que tenga un funcionamiento correcto. Los termostatos pueden descalibrarse producto de factores ambientales. En caso de que este ocurra llama al servicio técnico para que lo calibre de nuevo. Esto es de cargo del propietario.
En cada departamento pueden existir uno o más circuitos de calefacción hacia los distintos recintos. Cada uno es comandado por una válvula de corte y regulación.
El sistema de calefacción, al igual que las calderas, requieren de mantenimiento preventivo al menos una vez al año, comunícate directamente con el servicio técnico del instalador. Se recomienda realizarla, junto a una prueba de funcionamiento, durante la temporada de otoño. Esta mantención es de cargo del propietario.
La calefacción se encenderá automáticamente cuando el termostato registre una temperatura ambiente inferior a la fijada. Al encender por primera vez la calefacción sigue las instrucciones del fabricante y ten en cuenta que fijar una temperatura más alta no producirá que el ambiente se caliente más rápido. Si el sistema es por losa radiante, este puede demorar algunos días en alcanzar la temperatura requerida.

No cambies la temperatura fijada, ya que puedes generar un gasto de calefacción superior a lo normal. Siempre es más económico mantener el departamento a una temperatura más pareja y aprovechar así la inercia térmica. De lo contrario si prendes y apagas la calefacción, esto implicará un aumento del consumo de energía porque deberán calentarse de nuevo los muros y la losa, lo que conlleva un mayor gasto de energía y económico, por lo tanto.

Para el caso del radiador, si este no calienta o siente ruido de agua corriendo en el sistema, debe eliminar el aire del circuito o llamar al servicio técnico del instalador.

Solo si se especifica y tu departamento no tiene con calefacción central, puede contar con uno o más enchufes de 16A especialmente dispuestos para que puedas enchufar un calefactor eléctrico. Consulta en el plano de instalación eléctrica la ubicación de estos enchufes. Siempre prefiere estos enchufes para conectar un calefactor.

2.13.00 –EXTRACCIÓN DE AIRE

Los baños sin ventanas y las cocinas de los departamentos cuentan con extracción forzada a través de extractor o campana respectivamente, los cuales extraen olores y renuevan el aire. Úsalos para evitar olores y humedad.

En cualquier caso y para cualquier reparación o mantención, llama al Servicio Técnico de la empresa instaladora. Si deseas conocer mayores detalles técnicos de estas instalaciones, solicita la información a la Administración.

• **Extracción cocina**

La campana de la cocina posee un interruptor incorporado y está conectada al sistema vertical de extracción general del edificio para su mejor eficiencia de extracción.
Las campanas de la cocina poseen un filtro que debes mantener y limpiar según las indicaciones del fabricante. Esta mantención es de tu responsabilidad para el correcto funcionamiento de tu campana.

2.14.00 -INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES

Se denominan corrientes débiles a las instalaciones de teléfonos, citófono, TV cable, timbres y alarmas.

Además, en este caso hemos considerado referirnos a las instalaciones de alarmas y sensores de humo instalados en los pasillos comunes de los pisos, que también se denominan corrientes débiles.

Junto con la entrega de tu departamento te entregamos el plano de planta, con todo el equipamiento de corrientes débiles. Se incluye el listado de la simbología, para identificar cada uno de los elementos que componen estas instalaciones. En todo caso este plano no indica la trayectoria exacta de las tuberías insertas en las losas, muros y tabiques, sino que solo su interconexión, para los efectos de realizar un eventual seguimiento de una posible falla. Normalmente un profesional del tema pedirá consultar este plano en caso de fallas, modificaciones o ampliaciones de estas instalaciones.

Nosotros como Gespania nos haremos cargo de los problemas asociados a la obstrucción de ductos, hasta el momento de la instalación del servicio, siendo de nuestra competencia reparar defectos ubicados desde la caja de servicio hacia el interior del departamento. Desde la caja de servicio, hacia el exterior, los problemas son de responsabilidad de la compañía prestadora del servicio.

Citofonía y portero eléctrico

Cada departamento cuenta con un aparato de comunicación que forma parte de un sistema de citofonía. El citófono con llamado digital, solo se puede utilizar para establecer una intercomunicación entre cada departamento con la conserjería, donde existe una central de comunicación con todos los departamentos. No es posible comunicarse entre departamentos y tampoco está diseñado para comunicación con visitantes y activación de portero eléctrico. Todo esto pensando en la seguridad del edificio, ya que los conserjes controlan el acceso de visitantes y permiten su ingreso solo previa autorización del propietario, vía comunicación por citófono.
El dueño debe coordinar con la administración una mantención semestral del citófono. La garantía de este es de solo un año.

• Teléfono, TV cable y banda ancha
Todos los departamentos se entregan con las canalizaciones necesarias para la instalación y habilitación de una línea telefónica, TV cable y banda ancha. En todos los departamentos se considera salidas para TV cable.

• Sistema de seguridad
La puerta de acceso a cada departamento tiene un sistema de alarma comunicada con el mesón de recepción. El propietario tiene un panel que le permite activar o desactivar individualmente la alarma. Solo departamentos ubicados en pisos 1° y 2°, además de alguno que tenga una ubicación más vulnerable como la cercanía a una techumbre, pueden incluir sensores en ventanas.

• Alarma de incendio
El edificio está equipado con un sistema de alarmas de incendio por medio de sensores de humo fotoeléctricos, activación de palanca metálica manual y sirenas; éstas se encuentran instaladas en todos los pisos, en los halls de salida de ascensores y en los recintos de instalaciones riesgosas. Las señales que emiten estos sensores, o cuando se activan manualmente las palancas, son detectadas en una central digital de comando. En este panel de control general del edificio se ubica el monitoreo de conserjería. Tu edificio cuenta con un plan de evacuación aprobado por bomberos. Para tu seguridad y el de tu familia infórmate con la administración.

2.15.00 - EXTRACCIÓN DE BASURA

En los pasillos de cada piso existe al menos un recinto donde hay una tolva para botar la basura.

Los desechos deben guardarse siempre 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. 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.
Botellas, cartones y papeles déjalos en las repisas especialmente destinadas para ello dentro del closet ecológico ubicado en cada piso.
Precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar apagadas por completo para evitar incendios. Tampoco se pueden botar por el ducto materiales inflamables o corrosivos.

DESTACADO

La basura debe guardarse siempre en bolsas plásticas, bien cerradas y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Botellas, cartones y papeles déjalos en las repisas especialmente destinadas para ello dentro del closet ecológico ubicado en cada piso.

2.16.00 – ASCENSORES

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios. Por este motivo te solicitamos cumplir con las siguientes recomendaciones:

- El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada.
- Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- Hay que evitar forzar la apertura o cierre de las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, mejor espera otro viaje.
- Al viajar en la cabina hay que tener presente no saltar ni hacer movimientos bruscos que produzcan movimientos horizontales, u otros movimientos que puedan activar los sensores de emergencia, provocando la detención del equipo y haciendo necesario un posterior rescate con la consiguiente molestia para ti y tus vecinos.
- No interferir en los mecanismos de operación, para eso ayuda a mantenerlo limpio y en buen estado.
- Para la mudanza y traslado de carga, por favor, no sobrecargues el ascensor, ni mantengas las puertas abiertas tapando la celda fotoeléctrica; esta operación debe ser manejada por el personal capacitado del edificio. La carga siempre tiene que distribuirse uniformemente.
- Si por cualquier motivo la cabina se detiene, y no es posible salir de ella de modo normal, no existe en principio peligro para los usuarios. La cabina cuenta con dispositivos de seguridad para prevenir un descenso incontrolado. Los orificios de ventilación aseguran el aire en su interior. Si falla la corriente, un alumbrado de emergencia suministrará luz a la cabina.
- La alarma de la cabina solo debe activarse en caso de emergencia. Cuando se presiona este pulsador, la llamada de alarma será atendida por personal entrenado. Dicha persona dará instrucciones al usuario y contactará de inmediato al servicio técnico de la empresa proveedora o la que cuente con el contrato de mantenimiento respectivo.
- La maniobra de rescate debe realizarse por una persona entrenada para mover la cabina que ha quedado bloqueada, hasta el piso más próximo, siguiendo las instrucciones escritas entregadas por el proveedor. Por tu seguridad, en caso de emergencia espera al encargado y no actúes por cuenta propia.
- Lo principal es mantener la calma para que el personal autorizado pueda realizar las maniobras y el procedimiento de rescate.

GENERALIDADES

Todo propietario y/o arrendatario debe:

- Conocer ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas y calefacción si es que la considera, y tablero general.
- Cada propiedad tiene llaves de paso individuales para cortar suministros de agua, calefacción y gas, según sea el caso. El propietario debe conocer su ubicación y dejarlas cortadas en caso de ausencias prolongadas.

GARANTÍAS

Las viviendas de Gespania están sujetas a la normativa que establece la Ley General de Urbanismo y Construcción, en la que se cubren las posibles reparaciones que tanto tu departamento como los espacios comunes puedan requerir, producto de fallas o errores en las obras tanto por los materiales usados como por problemas en su ejecución. No obstante, a lo anterior, para poder exigir esta garantía, se debe cumplir con los requisitos de mantención mencionados en este manual. Así como con el cumplimiento de las condiciones de aprobación

que se señalan en el Reglamento de Copropiedad, en los casos que se efectúen modificaciones o alteraciones en el departamento.

DESTACADO
Para poder exigir esta garantía, se debe cumplir con los requisitos de mantención mencionados en este manual. Así como con el cumplimiento de las condiciones de aprobación que se señalan en el Reglamento de Copropiedad, en los casos que se efectúen modificaciones o alteraciones en el departamento.

La Ley General de Urbanismo y Construcción establece la responsabilidad de 3 años cuando se refiere a las terminaciones o de acabado, 5 años para daños que afectan a los elementos constructivos o de instalaciones, y 10 años para fallas en la estructura del edificio. Esta responsabilidad se va radicando en cada fabricante de los distintos materiales y elementos que participan en la construcción. Sin perjuicio de ello, la Inmobiliaria, a través de la empresa Gespania Constructora S.A., responderá ante posibles fallas, bastándonos para ello estar seguros de que se trata efectivamente de un defecto de construcción. En todo caso, no es posible que durante el período antes señalado todos los problemas que aparezcan serán resueltos por Gespania, dado que cada elemento que compone un departamento tiene una vida útil determinada por el fabricante.

DESTACADO

La Ley General de Urbanismo y Construcción establece la responsabilidad de 3 años cuando se refiere a las terminaciones o de acabado, 5 años para daños que afectan a los elementos constructivos o de instalaciones, y 10 años para fallas en la estructura del edificio.

Siempre encontrarás en nosotros la mejor disposición para ayudarte a resolver tus dudas porque nos importa brindar una atención de excelencia. Estamos seguros que disfrutarás tu departamento por muchos años, ya que nuestras obras han sido levantadas con el respaldo de una empresa que trabaja responsablemente conforme a los valores que nos guían.

ESPECIFICACIONES TECNICAS EDIFICIO TERRA

1. DESCRIPCION MUROS TABIQUERIA

Tabiques de metalcom, placa yeso cartón St, Rh,Xr y Rf de 15mm según corresponda al recinto, relleno de lana de vidrio de 40mm espesor.

2. DESCRIPCION LOSAS DE HORMIGON

Losas de 15 cm de espesor según cálculo, dentro de ellas se encuentran las instalaciones de Agua Potable fría y caliente, electricidad y corrietes débiles.

3. REVESTIMIENTO DE MUROS

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Baño	Ceramica	Ceramica Blanca 30x60 rectificada
Baño	Ceramica	Trive Plata 30x60
Cocina	Ceramica	Trive Plata 46x46
Dormitorios	Papel Mural	Papel mural Linio Blanco ultra 350 gr/m^2
Living Comedor	Papel Mural	Papel mural Linio Blanco ultra 350 gr/m^2

4. REVESTIMIENTO DE PISOS

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Baño	Ceramica	TrivePlata 30x60
Cocina	Pavimento	Piso Fotolaminado Atenas Ceniza 1216x196x8,3mm AquaProtect.
Living - Comedor	Pavimento	Piso Fotolaminado Olimpia Ceniza 1216x196x8,3mm
	Guardapolvo	MDF Prepintado 15x90x2440mm
	Junquillo	Jq Chaflan MDF Prepintado 15x15x2440mm
Dormitorios	Pavimento	Piso Fotolaminado Olimpia Ceniza 1216x196x8,3mm
	Guardapolvo	MDF Prepintado 15x90x2440mm
	Junquillo	Jq Chaflan MDF Prepintado 15x15x2440mm
Terraza	Ceramica	Trive Plata 30x60

5. CIELOS

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Baño	Pintura	Esmalte al agua blanco
Baño	Cornisa	Moldura Poliestireno Nomastyl LX-28
Cocina	Pintura	Esmalte al agua SW 7011 Natual Choise de Sherwin Williams
Cocina	Cornisa	Moldura Poliestireno Nomastyl LX-28
Living - Comedor	Pintura	Losalin blanco
Living - Comedor	Cornisa	Moldura Poliestireno Nomastyl LX-28
Dormitorios	Pintura	Losalin blanco
Dormitorios	Cornisa	Moldura Poliestireno Nomastyl LX-28
Terraza	Pintura	Esmalte al agua blanco

6. PUERTAS

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Acceso deptos. Torre A	Marco-Puerta	Puerta MDF 6mm Revest. Hp Techno Essence / Doble Bastidor de pino - Marco pino figer Natural
Acceso deptos. Torre B	Marco-Puerta	Puerta F30 MDF 6mm Revest. Hpl Techno Essence / Bastidor de pino / Rell Corta Fuego - Marco F30 pino figer Natural
Baños	Marco-Puerta	Puerta MDF 4mm / Canteria vertical prepintdada / Bastidor de pino - Marco pino finger natural
Dormitorios	Marco-Puerta	Puerta MDF 4mm / Canteria vertical prepintdada / Bastidor de pino - Marco pino finger natural
	Junquillo	Jq Chaflan MDF Prepintado 15x15x2440mm
Dormitorios	Pavimento	Piso Fotolaminado Olimpia Ceniza 1216x196x8,3mm
	Guardapolvo	MDF Prepintado 15x90x2440mm
	Junquillo	Jq Chaflan MDF Prepintado 15x15x2440mm
Terraza	Ceramica	Trive Plata 30x60

7. QUINCALLERIA

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Acceso	Cerradura	Guarnición milano acc 1/2 Inox 150790 -Cilindro Llave Multi-punto 70mm 12900 - Placa Refuerzo Acceso 1/2 140970 - Tira-dor Piano Simple 136600 - Cuerpo 65600 Acceso 151140
Baños	Cerradura	Cerradura cilindira Yale Rio c/Manilla Inox cj 143380
Dormitorios	Cerradura	Cerradura cilindira Yale Rio c/Manilla Inox cj 143380
Cocina	Cornisa	Moldura Poliestireno Nomastyl LX-28
Living - Comedor	Pintura	Losalin blanco
Living - Comedor	Cornisa	Moldura Poliestireno Nomastyl LX-28
Dormitorios	Pintura	Losalin blanco
Dormitorios	Cornisa	Moldura Poliestireno Nomastyl LX-28
Terraza	Pintura	Esmalte al agua blanco

6. PUERTAS

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Acceso deptos. Torre A	Marco-Puerta	Puerta MDF 6mm Revest. Hp Techno Essence / Doble Bastidor de pino - Marco pino figer Natural
Acceso deptos. Torre B	Marco-Puerta	Puerta F30 MDF 6mm Revest. Hpl Techno Essence / Bastidor de pino / Rell Corta Fuego - Marco F30 pino figer Natural
Baños	Marco-Puerta	Puerta MDF 4mm / Canteria vertical prepintdada / Bastidor de pino - Marco pino finger natural
Dormitorios	Marco-Puerta	Puerta MDF 4mm / Canteria vertical prepintdada / Bastidor de pino - Marco pino finger natural

7. QUINCALLERIA

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Acceso	Cerradura	Guarnición milano acc 1/2 Inox 150790 -Cilindro Llave Multi-punto 70mm 12900 - Placa Refuerzo Acceso 1/2 140970 - Tira-dor Piano Simple 136600 - Cuerpo 65600 Acceso 151140
Baños	Cerradura	Cerradura cilindira Yale Rio c/Manilla Inox cj 143380
Dormitorios	Cerradura	Cerradura cilindira Yale Rio c/Manilla Inox cj 143380

8. VENTANAS

DESCRIPCION
Ventanas marco PVC blanco cristal de termopanel provistas por Montglass

9. MUEBLES

DESCRIPCION
Mueble de Cocina de melamina Castaño Blanco de Masisa de 15mm con tapacanto 1,5mm, interior de melamina blanca de 15mm con tapacanto rehau de 0,4mm
Vanitorio Marca Stretto Modelo RENNÈ color Lenga 60cm/70cm/80cm
Puerta de closet de Melamina Castaño Blanco de 18mm con tapacanto Castaño Blanco de 1,5mm, el interior es de melamina blanca de 15mm con tapacantos color castaño blanco de 0,45mm

10. CUBIERTAS DE BAÑOS Y COCINAS

UBICACIÓN	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Cocinas	Cubierta	Cubierta de granito Gris Mara de 20mm con cantos pulidos y respaldo de 12cm
Baños	Cubierta	Cubierta de vanitorio Loza Vitrea Stretto

ARTEFACTOS DE COCINA	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Horno		FDV 19110 Desing
Encimera		FDV Modelo vitro 2 black 16044 / FDV Modelo vitro 3 black 16045
Microondas		FDV Silver 25lt 10076 Silver c/Marco
Campana		FDV Urban 60 13450
Lavaplatos		FDV Acero inox. 445x410mm Cubus 10080

ARTEFACTOS DE BAÑO	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Tina		Tina acero estampado blanco con antidelizante Bath Co. 105X70/120X70/130X70/140X70/150X70/
WC		Sanitario Ares porcelana vitrificada STRETTO
Receptaculo (cuando aplique)		Receptaculo pie de ducha 110x70/120X70/140X70/150X70
Receptaculo (cuando aplique)		Receptaculo BLB 70x70 Europa
Receptaculo (cuando aplique)		Receptaculo 80x70
Receptaculo (cuando aplique)		Receptaculo 100x70 soho2 Wasser
Mampara (cuando aplique)		Mampara Vidrijo Fijo Abatible 100x187,5 Festem2
Mampara (cuando aplique)		Mampara Corredera 110x195 65PB401000
Mampara (cuando aplique)		Mampara Corredera 120x195 65PB401001
Mampara (cuando aplique)		Mampara Corredera 140x195 65PB401003
Mampara (cuando aplique)		Mampara Corredera 150x195 65PB401004

GRIFERIA	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Cocina	Monomando	Monomando Vertical Carmina 20CM56033400
Baño Lavamano	Monomando	Monomando Lavatorio Carmina 20CM5003400
Baño Tina	Monomando	Monomando Tina Carmina 20CN5203400
Baño Shower	Monomando	Monomando Ducha Carmina 20CM5303400

ACCESORIOS	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Toallero		Barra Toalla 45cm OZKA 21OK0000103
Perchas		Perchas acero inox Doble OZKA 21OK0000104
Portarrollo		Portarollo OZKA 21OK0000100

IMPERMEABILIZACION	ELEMENTO	ESPECIFICACION
Baños	Losa	Bauseal Flex
Cocina	Muro-Losa	Bauseal Flex
Terrazas	Losa	Lanco 228

GESPANIA
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Av. José Pedro Alessandri 1363 Ñuñoa
Tel: +56 9 3445 3831

gespania.cl