



# EDIFICIOSMEDITERRÁNEO VITACURA



<b>INTRODUCCIÓN</b>	4
<b>1.- GENERALIDADES</b>	4
<b>A.- MODIFICACIONES</b>	4
<b>B.- PROCESOS NATURALES</b>	4
Expansión y contracción de los materiales	4
Decoloración	5
Efectos sísmicos	5
Condensación	5
Efectos electromagnéticos	5
Oxidación	5
Seguros	5
Efectos del uso	5
<b>C.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO</b>	5
<b>D.- PRECAUCIONES AL INSTALAR ELECTRODOMÉSTICOS</b>	6
<b>E.- NORMATIVA TÉRMICA Y ACÚSTICA</b>	6
<b>2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO</b>	6
<b>2.01.00 - REVESTIMIENTOS DE MUROS</b>	6
2.01.01 - Papel Mural	7
2.01.02 - Espejos	7
2.01.03 - Esmalte al agua	7
2.01.04 - Látex	7
2.01.05 - MDF enchapado	7
2.01.06 - Porcelanato	7
2.01.07 - Piedra	7
2.01.08 - Martelina	7
<b>2.02.00 - REVESTIMIENTOS DE PISO</b>	7
2.02.01 - Piso de madera	7
2.02.02 - Alfombra	7
2.02.02 - Porcelanato	8
<b>2.03.00 - CIELOS</b>	8
<b>2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERÍA</b>	8
<b>2.05.00 - VENTANAS</b>	9
<b>2.06.00 - MUEBLES INCORPORADOS</b>	10
2.06.01 - Muebles de Cocina	10
2.06.02 - Muebles de Closet	10
2.06.03 - Muebles de Baño	11
2.06.04 - Recomendaciones del fabricante de cubiertas	11
<b>2.07.00 - TERRAZAS</b>	11
<b>2.08.00 - ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS</b>	11
2.08.01 - Artefactos instalados en cocina	11
2.08.02 - Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños	12
<b>2.09.00 - SHOWER DOOR</b>	13
<b>2.10.00 - IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS Y JARDINERAS</b>	13
2.10.01 - Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños	13
2.10.02 - Impermeabilizaciones de terrazas	14
<b>2.11.00 - INSTALACIÓN SANITARIA</b>	14
<b>2.12.00 - INSTALACIÓN ELÉCTRICA</b>	14
<b>2.13.00 - CALEFACCIÓN Y EXTRACCIÓN DE AIRE</b>	15
<b>2.14.00 - INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES</b>	16
<b>2.15.00 - EXTRACCIÓN DE BASURA</b>	16
<b>2.16.00 - ASCENSORES</b>	16
<b>RESUMEN DE MANTENCIÓN</b>	17
<b>GARANTÍAS</b>	17
<b>LISTADO DE FABRICANTES Y SUBCONTRATISTAS</b>	19

## INTRODUCCIÓN

Siempre ha sido el interés de nuestra empresa satisfacer a nuestros compradores, acorde con las exigencias que impone la ley a los constructores; de ello pueden dar fe precisamente nuestros innumerables clientes, tanto en la calidad de nuestras construcciones, como en la respuesta en caso de eventuales problemas de post-venta. Podemos asegurar la calidad de la construcción del departamento que usted adquiere, producto de nuestra experiencia y de la calidad de nuestros proveedores y sub-contratistas. No obstante, también es nuestro deber señalarle que resulta normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto: esencialmente una adecuada mantención que, siendo de responsabilidad del adquirente, hemos considerado importante darles a conocer, por medio de este manual, la forma de efectuar esta mantención y así evitar deterioros que no son causados por fallas de la construcción o mala calidad de los elementos, sino precisamente por falta de esta mantención.

Pensamos que el propietario no sólo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda sino que también debe saber cómo funciona el Edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales tiene un porcentaje en su dominio. Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del Edificio, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios.

De acuerdo a lo expresado, los temas de mantención se presentan en dos manuales: El primero, dice relación con la mantención de los espacios y bienes comunes, que está en poder de la Administración, dónde habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica; se dan pautas de procedimientos que debe realizar la Administración y recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento para que dichos procedimientos se cumplan. El segundo, indica al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales y qué prácticas deben evitarse para no deteriorarlo. Además se señalan las normas en cuanto a modificaciones que deseen introducir a su departamento.

Finalmente se incorporan a la carpeta de entrega, planos y esquemas de las instalaciones como un programa de mantención preventivo.

## 1.- GENERALIDADES

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar, como los siguientes: a) las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento; b) los procesos naturales, como son; la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos,

la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y, finalmente, también el uso; c) las precauciones al alhajar.

## A.- MODIFICACIONES

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

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

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

Los muros interiores, que el calculista defina como no estructurales (consulte 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 existan en el interior.

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 propietario 1° vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan.

## B.- PROCESOS NATURALES

### EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.

Conscientes de que esto sucede, es que se dejan canterías de unión en el encuentro de materiales diferentes, para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común. La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o alguna silicona.

## **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, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.

La garantía del propietario 1° vendedor no cubre los daños de decoloración.

## **EFFECTOS 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, producto de un movimiento sísmico puedan producirse fisuras en losas y muros similares a las descritas en el capítulo anterior.

## **CONDENSACIÓN**

La condensación es un fenómeno natural que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura.

En toda vivienda esto ocurre y suele suceder cuando las partículas de agua, suspendidas en el aire, se encuentran con una superficie fría como son los vidrios, muros, interior de closet y esquinas, principalmente a nivel de piso. A mayor diferencia de temperatura, entre el aire interior y el exterior, se tienen muros perimetrales más fríos, los que condensarán con mayor facilidad. Este problema se acentúa en los muros de las viviendas con orientación sur.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales. 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 de los closet se deteriora la ropa; los elementos metálicos se oxidan.

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

Para evitar la humedad al interior de la vivienda se recomienda:

-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 los closet y en invierno usar calefacción instalada en el departamento, controlada por el termostato.

-Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan corrientes de aire.

-Mantener limpios los orificios de drenaje en los rieles de las ventanas correderas.

-Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca este en contacto con el vidrio.

-No secar ropa en el interior de su vivienda.

-La garantía del propietario 1° vendedor excluye los efectos de la humedad por condensación.

## **EFFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS**

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los golpes de corriente en la red pública, etc., que 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. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café. Cuando esto ocurre no solamente ocurre un deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde su capacidad de resistencia.

Por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico este se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarla con esmalte.

## **SEGUROS**

El Propietario deberá tomar un seguro de incendio, se recomienda tomarlo con sus adicionales de terremoto para el departamento, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de construcción.

Se recomienda también cerciorarse con la Administración que las áreas comunes del edificio se encuentren con seguro de incendio y adicional de terremoto.

## **EFFECTOS DEL USO**

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; 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 en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

## C.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

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

Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

Muebles u objetos muy pesados posados sobre el piso flotante pueden provocar desnivel del mismo.

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

los recintos habitables donde no hay recintos cerrados bajo ellos) están aislados con plancha de yeso cartón st de 10mm y lana de vidrio de 40mm de espesor.

Todas las ventanas cuentan con doble vidrio hermético (termopanel).

Todas estas soluciones están certificadas para el cumplimiento de la normativa térmica, según Art. 4.1.10 de la O.G.U.C.

### Normativa Acústica

Las losas del edificio son de 20cms de espesor, las que por sí solas cumplen con los requisitos de aislación acústica de la norma, según Art. 4.1.6 de la O.G.U.C.

En hall acceso, pasillo, cocina y baños se consideró losa de 20cms, 20mm de poliestireno expandido, sobrelosa de 50mm de espesor, y porcelanato.

En estar, comedor y dormitorio principal se consideró losa de 20cms, 20mm de poliestireno expandido, sobrelosa de 50mm de espesor, membrana acústica y piso de madera de 9,5 mm.

En muros, la reducción acústica se logra con muros de hormigón de al menos 16cms de espesor.

En el edificio se han considerado muros de al menos 20cms.

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 O.G.U.C.

6

**SI AL PERFORAR APARECE VIRUTA DE CUALQUIER OTRO MATERIAL QUE NO SEA POLVO DE HORMIGÓN O YESO, AVISAR DE INMEDIATO A ADMINISTRACIÓN, PORQUE PUEDE CORRESPONDER A ALGUNA MATRIZ DE INSTALACIÓN.**

## D.- PRECAUCIONES AL INSTALAR ELECTRODOMÉSTICOS

Al instalar sus electrodomésticos como lavadoras y lavavajillas, hágalo con instaladores calificados. Instalaciones defectuosas pueden producir filtraciones y generar graves daños a su propiedad y a la de sus vecinos. Revise periódicamente el estado de los flexibles y conexiones de sus electrodomésticos, pues todos estos daños no los cubre la garantía.

## E.- NORMATIVA TÉRMICA Y ACÚSTICA

### Normativa Térmica

Los muros exteriores son de 20cms de espesor o más. Estos llevan por el interior un revestimiento térmico compuesto de 20mm de poliestireno expandido y 10mm. de yeso cartón como terminación interior.

La techumbre y losas de techumbre están aisladas con poliestireno expandido, de mínimo 80mm de espesor. Los pisos ventilados (corresponde a las losas de piso de

## 2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

### 2.01.00 - REVESTIMIENTOS DE MUROS

Antes que todo conviene saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos del edificio, que tiene el Conserje, se pueden apreciar que hay algunos más delgados, que corresponden a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón armado. Esto es importante tener presente al momento de colgar algún cuadro, aplique o adorno.

La estructura de los tabiques interiores es de volcometal de 10cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40mm en su interior, y doble revestimiento de placa de yeso cartón de 10 mm por ambas caras, para revestimiento exterior se utiliza una placa de yeso cartón estándar en recintos secos y placa de yeso cartón RH en recintos húmedos.

Los tabiques de los shaft de edificio A son de volcometal

de 10cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40 mm, están revestido en su cara interior por una placa de yeso cartón Rh 15mm de espesor, hacia su exterior esta revestida por una placa de yeso cartón ST de 10mm y una Rh de 15mm respectivamente.

Los tabiques de los shaft de edificio C y B son de hormigón celular de 7cm de espesor.

En los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y hay que cuidar de no dañar alguna instalación en su interior. Para colocar una fijación en un tabique de volcánita se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como "tarugo mariposa o paloma", usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. En el caso de tabique de hormigón celular se recomienda usar tarugos Fisher S-4, S-6, S-8, S-10, S-12 dependiendo de la fuerza que deberá 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.

#### **2.01.01 - Papel mural**

Los muros de los dormitorios han sido empapelado con papel marca Colowall, modelo Éufrates blanco de 350gr, código 10P0318001.

El papel es del tipo vinílico, por lo que para su limpieza basta un paño húmedo sin usar detergente, cuidando de evitar la excesiva humedad. Es necesario tener precaución con el atraque de muebles a las superficies empapeladas, para evitar daños por impacto de elementos con arista viva o punzante.

#### **2.01.02 - Espejos**

Se instalan espejos de 4mm de espesor con canto pulido. En baños principales y visita se considera bastidor de 15mm.

Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, que venden en el comercio. Todos los espejos tienen un sello de silicona el que hay que reponer o cambiar, mínimo cada 1 año.

#### **2.01.03 -Esmalte al agua**

En cocinas y baños de visita se aplica esmalte al agua color blanco marca Revor.

En hall de acceso y estar comedor se aplica esmalte al agua SW7028.

En Walk in closet de dormitorio principal se aplica esmalte al agua SW6109.

#### **2.01.04 - Látex**

En muros interiores de closet se aplica Látex color Blanco marca Revor.

#### **2.01.05 - Mdf enchapado**

En muro de closet de visita se considera placa de mdf de 9mm de espesor enchapado en mara clara.

#### **2.01.06 - Porcelanato**

En muros interiores de baños principales y secundarios se instala porcelanato Máxima beige de 30x60cm distribuido por Comercial K.

En muro de baño de visita se instala porcelanato Old White 33,3x100cm distribuido por Atika.

En muro de cocina y baño de servicio se instala cerámica blanca de 30x60cm distribuida por Atika.

#### **2.01.07 - Piedra**

En muros exteriores se instala piedra Field Stone color andes y cuero distribuido por Fábrica de Piedras Chilenas. Cabe destacar que el modelo de piedra es irregular y de rugosa superficie, está compuesto por piedras de distintas dimensiones y proporciones, por lo tanto la superficie terminada es irregular y heterogénea.

#### **2.01.08 - Martelina**

En muros exteriores se considera imprimante elastomérico impermeable color SW6081 distribuido por MC Bautek y martelina elastomérica SW6081.

### **2.02.00 – REVESTIMIENTOS DE PISO.**

**NO SE RECOMIENDA REALIZAR PERFORACIONES EN PAVIMENTOS, DEBIDO A LOS RIESGOS DE PERFORAR ALGUNA CAÑERÍA DEL CIRCUITO DE CALEFACCIÓN (VER DESCRIPCIÓN DE INSTALACIÓN EN ÍTEM 2.13.00).**

A continuación indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de los pavimentos.

#### **2.02.01 - Piso de madera**

El piso de madera es marca Kupfer y Kupfer S.A. modelo Castle Oak de 9,5 mm de espesor, considera instalación semi pegada con manta acústica ranurada de 2mm y adhesivo importado de Xilano. Se instala en living comedor, estar y dormitorio principal.

#### **RECOMENDACIONES:**

Se deberá 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 debe estar bien estrujado. Se recomienda usar limpiador para pisos de madera cleaner marca Bona y Abrillantador para pisos de madera Polish.

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

Cabe recordar que las limpiezas en húmedo realizadas a los suelos de madera tienen que ser con la menor cantidad de agua posible evitando con ello que el piso esté expuesto a demasiada humedad.

No lavar o encerar pisos, ya que puede causar englobamiento del piso, separaciones en las uniones y deformaciones en las tablas (curvaturas).

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 adhesivo o materialidad suave que ayude al desplazamiento del mueble y al cuidado del piso.

Es importante recordar que este piso es de madera natural, por lo tanto cada tabla es única e irrepetible y las maderas con el paso de los años envejecen y se vuelven más naturales.

### 2.02.02 - Alfombra

En dormitorios 2 y 3 se instala alfombra modelo Tundra código 705 de proveedor Winter.

## 8 RECOMENDACIONES:

El alfombrado se desgasta debido al tráfico y a las partículas de suciedad que quedan atrapadas profundamente en el tejido o pelo, más allá de la succión de la aspiradora. Las partículas de suciedad desgastan las fibras con un efecto de lima destiñendo las alfombras. Por ello resulta fundamental para la protección del alfombrado, que ésta se aspire ligeramente todos los días y minuciosamente una vez por semana.

Secar con paños o papel absorbente inmediatamente de volcado un líquido.

No arrastrar muebles sobre la alfombra para evitar daños por rotura del tejido.

No exponer la alfombra al sol por tiempos largos.

Si se advierte una hilacha, córtela cuidadosamente, nunca la tire.

### 2.02.03 - Porcelanato

En pavimento de baños principales y secundarios se instala porcelanato Máxima beige de 30x60cm distribuido por Comercial K.

En pavimento de hall de acceso, pasillos, baño de visita y terrazas se instala porcelanato Urbanity Fango marron de 45x90cm distribuido por Comercial K.

En pavimento de cocina y baño de servicio se instala porcelanato Blanco Pulido de 60x60cm distribuido por Atika.

En pavimento de terraza mirador se instala porcelanato Time Gray Matt de 30x60cm distribuido por Atika.

Para la limpieza de los pavimentos de 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.

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

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

## 2.03.00 - CIELOS

Los cielos de hormigón armado van pintados con esmalte al agua color blanco marca REVOR en recintos húmedos (baños y cocinas) y látex color blanco marca REVOR en los recintos secos.

Los vigones falsos de cocina están estructurados en base a volcometal y planchas de volcanita de 10 mm y están pintados con esmalte al agua.

Previo a la pintura todas las losas se encuentran rematadas con yeso y pasta muro, por esta razón, cualquier perforación o fijación debe ejecutarse con brocas para hormigón, taladro de percusión y tarugos plásticos tipo "fischer" o similar, salvo en cocinas, donde pueden haber vigones falsos, el resto de los cielos 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, de calefacción o de gas. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.

LA INMOBILIARIA NO SE RESPONSABILIZA POR DETERIOROS PROVOCADOS POR INSTALACIÓN DE FIJACIONES DE CUALQUIER TIPO; POR LO QUE SOLICITAMOS QUE REALICE CUALQUIER CONSULTA PERTINENTE EN LA ADMINISTRACIÓN.

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 Nomastyl modelo T4 código 873330 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.

## 2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERÍA

### Puertas y molduras:

•Las pilastras, endolados, marcos y puertas interiores y de acceso de su departamento fueron fabricadas por la empresa SP Soluciones.

Las puertas interiores están compuestas por placa Mdf de 6mm enchapada en mara clara doble batiente pino finger con relleno interior en base a material separador tipo "honey comb", espesor 45mm. Fabricadas por la empresa SP Soluciones.

Las puertas de acceso a departamento están compuestas por placa Mdf de 9mm enchapada en mara clara doble batiente pino finger con relleno aglomerado, espesor 45mm. Fabricadas por la empresa SP Soluciones.

Los guardapolvos son sólidos de mara clara de 17x120mm. Fabricado por la empresa Chilean Lumber Company.

Los junquillos al interior de walk in closets son de mara clara de 20x20mm y 40x10mm. Fabricado por la empresa Maderas y Molduras.

Para limpiar las puertas basta un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño húmedo, cuidando de secarla bien al terminar de limpiar, pues la madera se deforma con la humedad.

Debido a la naturaleza de los materiales que las componen, estas pueden sufrir eventuales problemas de contracciones y combaduras. Ocasionalmente es necesario realizar ajustes menores por parte del propietario, debido a las fluctuaciones naturales de humedad. Es recomendable planificar a lo menos cada 2 años un repaso de barniz, el retoque de las puertas es una de las responsabilidades de mantenimiento del propietario.

Los portazos pueden dañar tanto las puertas como bisagras y marcos. Producen grietas y desprendimientos en las uniones con muros y tabiques, daños en molduras y bisagras. Instruya a los niños a no colgarse de las manillas de las puertas y no columpiarse; esto afloja los herrajes y hace que las puertas se arrastren.

### Quincallería:

Las cerraduras instaladas son marca Yale de Assa Abloy línea Milano, cerradura simple paso para puertas de cocina, logia, estar y walk in closet de dormitorios, cerradura baño para dormitorios y baños, cerradura ½ manilla para puerta de acceso.

El manillón instalado en puerta de acceso a departamentos

corresponde a Manillon I2000-G 30x300x600, proveedor Italinnea.

La quincallería de puertas de closet de dormitorios (a excepción de dormitorio de servicio) está compuesta por tirador G-301 de 20mm y retén de bola BC001-G, proveedor Italinnea.

Perchas instaladas en closet de visita corresponde a percha PX-340, proveedor Italinnea.

La mantención de las cerraduras se reduce sólo a eventuales lubricaciones con productos tipo WD-40, cuando estas acusen ruidos o dificultades de movimientos en su parte mecánica. La limpieza debe hacerse sólo con un paño levemente húmedo. Por ningún motivo se debe usar detergentes abrasivos o diluyentes, ya que dañaría la superficie de terminación. Cada cerradura se entrega con tres copias de llave, cuando corresponde.

### Bisagras:

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

### 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

La perfilería de ventanas de living comedor, escritorio y dormitorio principal es Alumad (unión de perfil de aluminio con un perfil de madera, el aluminio es la cara exterior de ventana y la madera queda al interior del recinto). Termopanel compuesto por dos cristales, uno con control solar SN70 de 6mm y otro incoloro de 4mm, sellos exteriores de silicona.

La perfilería de todas las ventanas exceptuando las detalladas en el párrafo anterior son de aluminio folio madera. Termopanel compuesto por dos cristales incoloros de 4mm, sellos exteriores de silicona.

Todas las ventanas son provisionadas e instaladas por empresa Tecma.

Para la limpieza de los aluminios se debe usar sólo un paño húmedo y para la lubricación de los rieles se pueden 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. Se recomienda

preocuparse que los rieles se mantengan limpios, al igual que los desagües (perforaciones de los rieles) se mantengan destapados para evitar chorreos hacia el interior, por eventual acumulación de condensación.

Se recomienda preocuparse de controlar las corrientes de aire para evitar golpes

Si se dificulta la apertura de una ventana corredera, debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante para el riel o un producto similar. No se debe 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 1 año, removiendo el sello anterior, para ser reemplazado por el nuevo. Estos deben ser efectuados con silicona para uso exterior, color negro.

Es recomendable secar la humedad de los vidrios, perfiles y rieles diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios, para las ventanas de fachada, sea hecha por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida.

## 2.06.00 - MUEBLES INCORPORADOS

### 10 2.06.01 - MUEBLES DE COCINA

Muebles Bases:

Interior y caras visibles en melamina Kaindl Ulmo 18mm con cantos enchapados de 0,45mm.

Puertas en melamina Kaindl Ulmo 18mm, con cantos enchapados de 0,45mm.

Repisas en melamina blanca 18mm con cantos enchapados de 2mm.

Trasera de muebles en durolac blanco 3mm.  
Zócalo enchapado con formalita Silver Mate 2434.

Cajones tipo antaros de HBT con cierre suave M y D.

Bisagras cliptop blumotion 110° recta con tarugo marca Blum de HBT.

Muebles Murales:

Interior, caras visibles y repisas en melamina Blanca 18mm. con tapacanto pvc blanco de 0,45mm de espesor.

Puertas en melamina Blanca 18mm, con cantos enchapados en pvc 2mm.

Trasera de muebles en durolac blanco 3mm.  
Bisagras cliptop blumotion 110° recta con tarugo marca Blum de HBT.

Aventos HF de HBT.

Los muebles fueron provisionados e instalados por empresa Muebles y Ventanas PGR.

Las cubiertas son Silestone Blanco Norte y fueron suministradas e instaladas por empresa Eceec.

Los Muebles y sus puertas deben limpiarse con un paño suave y húmedo bien estrujado, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente y se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y el porcelanato de muro periódicamente. **Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas, por el riesgo de rayar las superficies de las melaminas.**

Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. **Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.**

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas, ya que se pueden dañar las bisagras, 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 cubierta, si bien es un material duro requiere ciertos cuidados (remítase a 2.06.04). En este sentido se recomienda tener una tabla para apoyar las ollas, pues el exceso de calor las daña; no picar alimentos directamente sobre ella, dado que los elementos cortantes la rayan; y en ningún caso usarla como tablas de planchar.

### 2.06.02 - MUEBLES DE CLOSETS.

Maleteros, verticales, cajones, repisas y zapateros en melamina Awoura Arauco de 18mm con tapacanto de 0,45mm.

Puertas en melamina enchape Cedro 18mm, donde corresponda.

Puertas corredera de closet con perfil aluminio Patagonia, melamina Cedro de 18mm.

Trasera de muebles en durolac blanco 3mm.

Cajones con riel telescópicode 45 y 50cm según corresponda marca Ducasse.

Barra de colgar ovalado cromado y soporte de barra cromado.

Bisagras cliptop blumotion 110° recta con tarugo Blum de HBT.

La limpieza de los interiores de los closet 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. La limpieza de las puertas e interiores debe hacerse con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido que la humedad las daña.

### 2.06.03 - MUEBLES DE BAÑO

El mueble está fabricado con melamina Ulmo Kaindl 18 mm de espesor, tapacanto de 0,45mm. Puertas en melamina Ulmo Kaindl 18 mm de espesor, tapacanto de 2mm.

Traseras en durolac blanco de 3mm de espesor.  
Bisagras cliptop blumotion 110° recta con tarugo Blum de HBT.

Los baños tienen vanitorio con cubierta de Silestone White Storm, suministradas e instaladas por empresa Ecec.

Las puertas del vanitorio deben ser abiertas sin forzarlas y tener las mismas precauciones que las puertas de los muebles de cocina.

### 2.06.04 - RECOMENDACIONES DEL FABRICANTE DE CUBIERTAS

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

Si bien las superficies de cuarzo no suelen sufrir daños a las altas temperaturas, sobre 170°C las resinas contenidas pueden cristalizarse. 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 proteger la superficie.

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 filudos aplicando mucha presión. Para este tipo de alimentos, como carnes u otros, se recomienda usar tablas de cortar.

Para todo contacto con agentes de limpieza no neutros, se recomienda el lavado posterior en esa zona con agua y no el contacto prolongado.

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 altamente resistentes a las manchas, sin embargo, se recomienda evitar el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color –café, vino, etc.-, para evitar esta mínima absorción que puede, en algunos casos, dejar leves marcas. En el caso del cloro, nunca dejarlo por más de 12 horas de contacto.

### Mantenimiento y Cuidados:

Las cubiertas de cuarzo se manchan y deben ser mantenidas y cuidadas periódicamente.

Las cubiertas de cuarzo se quiebran; no subirse ni sentarse sobre éstas pues son frágiles, los vasos dejados sobre las cubiertas pueden dejar marcas imborrables e irreparables.

El contacto directo de la cubierta con productos que tiñan, tales como; frutilla, ciruelas, frambuesas, vino, canela, café, té, limón, betarragas, jugo de carne, aceite, aceitunas, cútex, perfumes, óleo, tintura para pelo, pintura al óleo y otros no mencionados, mancharán la cubierta, lo que causará un daño irreparable.

Para limpieza utilice sólo un paño con detergente neutro. No limpie las cubiertas con lustra muebles, Cif u otros productos abrasivos.

### 2.07.00 - TERRAZAS

Los cristales de barandas de terrazas son de cristal templado incoloro con sentry glas, espesor 11 mm, provisionados por empresa Dialum.

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 ya que basta con un paño húmedo para limpiar el porcelanato. 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 mantenimiento periódica a ellas, teniendo especial cuidado con las hojas.

### 2.08.00.- ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS

#### 2.08.01 Artefactos instalados en cocina.

Los kit de cocina que se indican a continuación, fueron adquiridos a la empresa Kitchen Center SPA

Microondas FDV Deluxe Smart modelo 117542.

Horno FDV Smart modelo 11738.

Campana FDV Deluxe chef 60 modelo 114368 (Departamentos B-C-E-F-H-I).

Campana FDV Deluxe chef 90 modelo 11655 (Departamentos A-D-G-J).

Encimera FDV Deluxe Vitro 4 touch 60 modelo 11431 (Departamentos B-C-E-F-H-I).

Encimera FDV Deluxe Vitro 77 touch modelo 11599 (Departamentos A-D-G-J).

Lavaplatos Teka BE 2C 780.

Lavadero Teka 60.50 1C.

La limpieza de artefactos de acero inoxidable o loza, debe hacerse con detergente líquido suave con agua.

Para el correcto uso y limpieza de la encimera de vitrocerámica lea las instrucciones del manual del artefacto.

En el ítem “garantías”, se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías del horno eléctrico, microonda, cocina encimera y campana. Cada propietario deberá hacer uso de estas garantías en forma individual y directamente con el fabricante o proveedor, según se indique. La inmobiliaria y/o constructora no atenderán 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 grifería del lavaplatos es monomando lavaplatos con extraíble línea Kappa modelo 20KP5603400.

La grifería de lavadero es monomando Lavaplatos línea OZ modelo 20OZ5603400.

La limpieza de la grifería se debe realizar con detergente líquido suave con agua. No usar detergentes abrasivos o virutilla.

**08.02 Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños:**

12

En el ítem “garantías”, que acompaña este manual, se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías de las griferías instaladas.

**Artefactos:**

WC	Wc modelo Just con descarga a muro modelo JA-277, proveedor Atika
Tina de Baños secundarios,	Tina de acero esmaltada blanca lisa antideslizante, dimensión de 120x70cm / 150x70cm marca BLB.
Receptáculo (todos los departamentos)	Plato de ducha Soho 80x80cm / 110x80cm / 160x80cm / 180x90cm, proveedor Comercial Hispano Chilena.
Tina hidromasaje (dptos. A-D-E-F-G-J)	Tina de hidromasaje metacrilato modelo Hidro Dafne 180x83cm, marca Metalamerica
Lavamanos baño principal	Lavamanos Lavabo Gebbo rectangular bajo encimera 55x34x19.5, proveedor Comercial Hispano Chilena.

Lavamanos baño secundario	Lavamanos Lavabo Gebbo rectangular bajo encimera 49x34x19.5, proveedor Comercial Hispano Chilena.
Lavamanos baño servicio	Lavamanos pedestal Magnet, Lavabo de 55.5x46cm y pedestal, proveedor Comercial Hispano Chilena.

**Grifería**

Lavamanos baños	Monomando Lavatorio Moss Cromada código 20MO5803400, proveedor Mosaico.
Tinas baños	Monomando Tina Ducha Moss Cromada código 20MO5203400, proveedor Mosaico.
Receptáculo Baño principal	Monomando Ducha Empotrado Moss Cromada con inversor código 20MO5713400, proveedor Mosaico.
-	Barra ducha elegant código 21ST4000004, proveedor Mosaico
	Plato Ducha Redondo 20 cm código 21RD0000001, proveedor Mosaico.
	Brazo redondo 30 cm muro código 21RD0000003, proveedor Mosaico.
	Soporte y Salida Agua Moss código 20MO5714399, proveedor Mosaico.
	Salida Agua Aggio código 21SE1000004, proveedor Mosaico.
	Maneral ducha Moss código 21MO1000000, proveedor Mosaico.
Tina hidromasaje Baño principal	Monomando Ducha Empotrado Moss Cromada código 20MO5703400, proveedor Mosaico.

## Accesorios:

Perchas	Percha cromada código 80711, proveedor ATIKA.
Porta papel	Portarrollo reserva Picola Cromo código TOR080107, proveedor Comercial K.
Porta toallas	Toallero aro cromo código 80760, proveedor Atika.
Porta toallas	Toallero barra 60cm cromo código 80724, proveedor Atika.

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 resulta mencionar el cuidado que se debe tener con los sellos de silicona en las uniones entre lavaplatos, muros con muebles de cocina, tinas y vanitorios. 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, deberá contener algún funguicida, de manera de evitar la aparición de manchas negras sobre la silicona.

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe.

La grifería es cromada, y después de usarla conviene 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 hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños. Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua, suelen taparse con residuos que trae el agua. Cuando esto ocurre basta con desatornillarlos y destaparlos. En el caso de las griferías que no cuentan con cierre cerámico, las llaves gotean porque tienen la suela gastada o reseca. Esto sucede por el uso como también por haber estado la cañería sin agua. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.

Si se tapa la tina NUNCA saque el tornillo del desagüe, para destaparla acudir a un especialista del área (ver ítem resumen mantención Pág. 17).

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es

importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapan los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gásfiter, si no sabe cómo hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos. Los WC pueden limpiarse con cloro, que además actúa como desinfectante.

Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de cinco años. Vencido ese plazo se recomienda revisarlos y cambiarlos.

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

## 2.09.00 SHOWER DOOR.

Instalación de shower door en todos los baños principales, el sector de receptáculo está compuesto por cristal templado incoloro de 8mm, herrajes, bisagras, tirador y burlete de goma.

El sistema Shower Door que va en sector WC está compuesto por cristal templado empavonado de 8 mm de espesor, herrajes, bisagras y tirador marca Doretti.

La fabricación e instalación de Shower Door fue realizada por la empresa Dialum.

### Recomendaciones:

**Los cristales deberán limpiarse con paño húmedo o con limpiavidrios mediante paño de algodón sin pelusa. En ningún caso debe pasarse virutilla como tampoco utilizar productos abrasivos.**

## 2.10.00 IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS Y JARDINERAS.

### 2.10.01 Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños:

Las losas de baños y cocinas, y los muros de los baños donde va instalada la tina han sido impermeabilizados con el producto cementicio Bauseal Flex o Cave Plastiseal (Bicomponente). 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 acontece para los rebalses de tinas o filtraciones.

## 2.10.02 Impermeabilizaciones de terrazas:

Los espacios de terrazas están impermeabilizados con producto en base a Poliuretano-Bitumen Baushield BG6000. Esto obedece a la precaución de 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 sólo para evacuar una pequeña acumulación de aguas lluvias. Estas deben mantenerse limpias

En lo posible sólo 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 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.**

## 2.11.00 - INSTALACIÓN SANITARIA.

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

### RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

14 Cada departamento cuenta con agua fría y caliente, proviniendo esta última de la central de agua caliente del edificio. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores ubicados en el hall 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.

En el anexo 1, encontrará el plano referido al agua fría y caliente. Este plano muestra la planta de su departamento. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

El consumo de agua caliente sanitario será cobrado, al igual que la calefacción, dentro de los gastos comunes, considerando en todo caso que un porcentaje, será prorrateado entre todos los propietarios, aún en los casos que no se usen estos servicios. La razón de esta medida es que, para poder mantener permanentemente el suministro de agua caliente y calefacción, es necesario que las calderas estén funcionando para garantizar la temperatura del agua almacenada permanente en los estanques acumuladores de agua caliente.

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, quién deberá tomar las medidas para solucionar el problema.

En el anexo 1, encontrará el plano referido al alcantarillado. Este plano muestra la planta de su departamento y en algunos casos con 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 sólo referencial.

Las principales causas de las obstrucciones de inodoros son la introducción de objetos extraños, como pañales y toallas higiénicas, cantidades excesivas de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental y juguetes de niños. El desecho indebido de basura también causa muchas 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.

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios; ya que allí se van acumulando residuos que en momentos dados pueden obstruir el desagüe. Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agente químico, siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales, daños en los artefactos o de las tuberías del alcantarillado.

## 2.12.00 - 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 simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión.

Se recomienda anualmente realizar apriete de bornes de conexión de tablero eléctrico por especialista.

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

Es importante que el propietario conozca el consumo de

los artefactos que utilice, 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 conductores 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.

En el anexo 1, encontrará el plano referido a electricidad. Este plano muestra la planta de su departamento. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

### **2.13.00 – CALEFACCIÓN Y EXTRACCIÓN DE AIRE**

En el anexo 1 encontrará la planta de su departamento. En él se indica la red de tuberías de calefacción insertas en la sobrelosa de su departamento, la ubicación del termostato y las llaves de corte.

Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

Los baños sin ventanas y las cocinas de los departamentos cuentan con extracción forzada a través de extractor y campana respectivamente, los cuales extraen olores.

En cualquier caso y para cualquier reparación o mantención, será necesario solicitar la intervención del Servicio Técnico de la empresa instaladora. Si se desea conocer mayores detalles técnicos de estas instalaciones, se deberá solicitar información a la Administración del edificio.

### **DESCRIPCIÓN SISTEMA DE CALEFACCIÓN:**

El sistema de calefacción instalado en su departamento es del tipo PISO RADIANTE, es decir cañerías instaladas en la sobrelosa del piso de cada departamento, lo que implica que el calor se irradia desde el piso de su departamento.

Cada departamento tiene a lo menos un termostato instalado para el control de la temperatura. Este controlador actúa sobre una válvula motorizada en shaft de espacios comunes que abre o cierra el paso del agua de calefacción a cada departamento.

Para medir el consumo de calefacción que tiene cada departamento, existe un medidor de caudal instalado en el shaft de servicio del hall de ascensores. Además, se encuentran en este shaft las válvulas de corte de entrada de agua de calefacción a cada departamento. En el interior de cada departamento, se encuentran válvulas de regulación de distintos circuitos de calefacción.

**No se recomienda realizar perforaciones en sobrelosas, debido a los riesgos de perforar alguna cañería del circuito de calefacción.**

**La inmobiliaria no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones de cualquier tipo; por lo que solicitamos que realice cualquier consulta pertinente en la administración.**

### **OPERACIÓN DEL SISTEMA DE ARRANQUE:**

Para poner en marcha el Sistema, verifique la programación del termostato y seleccione la temperatura de trabajo. Le recomendamos leer cuidadosamente el manual del termostato de manera de aprovechar al máximo sus características de control. Cualquier consulta, se han dado las instrucciones a la conserjería y ellos le podrán ayudar. Se recomienda el ajuste entre 18° a 20°C, a mayor temperatura ajustada mayor será el consumo de calefacción indicado por el medidor de caudal del departamento. No deben usarse los termostatos como interruptores ya que se deterioran y aumenta el consumo de calefacción.

### **APAGADO PERÍODO CORTO:**

Para detener el uso del sistema de calefacción, seleccione una temperatura mínima en éste. Si se desea cortar el uso de la calefacción por períodos cortos de tiempo, es decir horas o un día, se recomienda ajustar la temperatura del termostato a un rango menor, como por ejemplo 15°C, permitiendo que el departamento no se enfríe demasiado y se pueda sacar la inercia térmica en un breve período de tiempo, cuando se encienda nuevamente.

### **APAGADO PERÍODO PROLONGADO:**

Para detener el uso de la calefacción por un período prolongado, cierre la llave de paso de su departamento en el shaft de servicio del hall de ascensores de su piso y de aviso a conserjería. Puede ocurrir que fallen los termostatos o las válvulas motorizadas y la calefacción siga pasando por lo que el medidor mide consumo, por lo tanto es importante cerrar la llave de paso que está junto al medidor. Si se da cuenta que su departamento tiene calefacción aun cuando el termostato está cortado, debe avisar a administración.

### **EXTRACCIÓN DE COCINA:**

La campana de la cocina posee un interruptor incorporado en ésta, estando conectada al sistema vertical de extracción general del edificio para su mejor eficiencia de extracción.

## 2.14.00 - INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES

Se denominan corrientes débiles a las instalaciones de teléfonos, citófonos, antenas, 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, instalaciones que también se denominan corrientes débiles.

En el anexo 1, encontrará el plano de planta de su departamento, con todo el equipamiento de corrientes débiles. Se incluye en este plano 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 sólo su interconexión, para los efectos de realizar un eventual seguimiento de una posible falla. Normalmente un profesional del tema le pedirá consultar este plano en caso de fallas, modificaciones o ampliaciones de estas instalaciones.

La información más relevante respecto a cada una de las instalaciones de corrientes débiles son las siguientes:

### **Citofonía y portero eléctrico.**

Cada departamento cuenta con un aparato de comunicación que forma parte de un sistema de citofonía, instalado en la cocina y dormitorio principal. El citófono con llamado digital, sólo 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 programado para comunicación con visitantes y activación de portero eléctrico. Todo esto pensando en la seguridad del edificio; ya que la idea es que los conserjes controlen el acceso de visitantes y permitan los accesos sólo previa autorización del propietario, vía comunicación por citófono.

### **Teléfono, TV Cable y Banda Ancha:**

Todos los departamentos se entregan con las instalaciones necesarias para la habilitación de una línea telefónica, TV cable y banda ancha.

En todos los departamentos se considera salidas para TV cable o TV FM.

### **Sistema de seguridad:**

La puerta de acceso departamentos tiene un sistema de alarma comunicada con el mesón de recepción del edificio. El Propietario tiene un panel que le permite activar o desactivar individualmente la alarma.

## Alarma de Incendio

El edificio está equipado con un sistema de alarmas de incendio por medio de sensores de humo fotoeléctricos, sensores de temperatura, 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 Paradox. En este panel de control general del edificio se ubica el monitoreo de conserjería.

## 2.15.00 - EXTRACCIÓN DE BASURA

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

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

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

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

## 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 se debe 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, es preferible esperar otro viaje.

Al viajar en la cabina hay que tener presente no saltar ni hacer movimientos bruscos que produzcan movimientos horizontales; no interferir en los mecanismos de operación; mantener limpio y en buen estado.

Para la mudanza y traslado de carga se debe tener presente el no sobrecargar el ascensor, ni mantener las puertas abiertas tapando la celda fotoeléctrica; esta operación debe ser manejada por el personal capacitado del edificio. La carga se debe distribuir 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 de la misma. La cabina cuenta con dispositivos de seguridad para prevenir un descenso incontrolado. Los orificios de ventilación aseguran el aire dentro de la cabina. Si falla la corriente, un alumbrado de emergencia suministrará luz a la cabina.

El pulsador de alarma de la cabina sólo debe pulsarse en caso de emergencia. Cuando se presiona este pulsador, la llamada de alarma debe ser atendida por personal entrenado. Dicha persona dará instrucciones al usuario y deberá contactar de inmediato al servicio técnico de la empresa proveedora o la que cuente con el contrato de mantenimiento respectivo, iniciando a continuación otras acciones que sean necesarias.

La maniobra de rescate debe realizarse por una persona debidamente entrenada para mover la cabina que ha quedado bloqueada, hasta el piso más próximo, siguiendo debidamente las instrucciones escritas entregadas por el proveedor.

En situación de emergencia los pasajeros de la cabina deben mantener la calma para que el personal autorizado pueda realizar las maniobras y el procedimiento de rescate respectivo.

## RESUMEN DE MANTENCIÓN

### Mensual

Filtro campana cocina  
Desengrasar la campana de cocina

### Trimestral

Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera

### Semestral

Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de los muebles de cocina.

Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de closet.

Limpieza de desagües y sifones de artefactos sanitarios (realizarlo con un especialista del área)  
Limpieza de aireadores de grifería.

### Anual

Pintar los cielos de baños y cocina.  
Cambiar sellos de tina.  
Cambiar sellos de ventanas.

## GARANTÍAS

Los departamentos del edificio “MEDITERRÁNEO” sujetos a la normativa que establece la Ley General de Urbanismo y Construcción, en la que se cubren las posibles reparaciones que tanto su departamento como los espacios comunes puedan requerir, producto de fallas o errores en las obras debido a fallas en los materiales empleados o errores 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.

La Ley General de Urbanismo y Construcción establece la responsabilidad de 10 años para fallas en la estructura del edificio, 5 años para daños que afectan a los elementos constructivos o de instalaciones y 3 años cuando afectan las terminaciones o de acabado. 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 Constructora Paseo las Condes 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 se puede pretender que durante el período antes señalado todos los problemas que aparezcan serán resueltos por nosotros, dado que cada elemento que compone su departamento tiene una vida útil determinada por el fabricante. A modo de ejemplo se detallan algunos criterios en cuanto a plazos de garantías:

ITEM	PLAZO	OBSERVACIONES
Pintura y papeles murales	3 años	De acuerdo a normas de fabricante
Porcelanato en piso y muros	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Piso de madera	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Ventanas de Aluminio	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Puertas y quincallería	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Muebles de cocina y closet	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Redes de agua y alcantarillado	5 años	Se excluye deterioro por mal uso y cualquier modificación hecha por terceros.
Obstrucción de desagües	3 meses	Se excluye deterioro por mal uso y cualquier modificación hecha por terceros.
Griferías	5 años	De acuerdo a normas del fabricante
Artefactos de cocina	1 año	De acuerdo a normas del fabricante

Para hacer efectiva la garantía, la Constructora Paseo las Condes S.A., cuenta con su departamento de atención Post Venta. En caso de surgir cualquier desperfecto constructivo en su departamento, deberá llenar una Solicitud de Post Venta en la página web **www.gespania.cl** o, en su defecto, llenar una de las solicitudes que se encuentran en la conserjería de su edificio y dejarla en conserjería. Cuando se reciba esta solicitud, una persona del departamento de Post Venta se comunicará con usted para concretar una inspección, confirmar la cobertura de la garantía y determinar la acción adecuada. Generalmente los ítems reportados caen en una de cuatro 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, dirigidos y coordinados por el departamento de Post Venta. La tercera y cuarta categoría deberá ser solucionado directamente por el propietario.

**LISTADO DE FABRICANTES Y SUBCONTRATISTAS**

ITEM	SUBCONTRATISTA O PROVEEDOR	CONTACTO	FONO
ASCENSORES	Fabrimetal S.A.	Atención al Cliente	229493900
AGUA POTABLE	Jaime Coloma y Cía Ltda.	Atención al Cliente	222119767
ALCANTARILLADO	Jaime Coloma y Cía Ltda.	Atención al Cliente	222119767
CENTRAL DE AGUA CALIENTE	Boetsch Tecnologías Ltda.	Servicio Técnico	222633660
CALEFACCION	Boetsch Tecnologías Ltda.	Servicio Técnico	222633660
EXTRACCION	Max services Spa	Servicio Técnico	225590108
ALUMINIOS	Tecma S.A.	Atención al Cliente	224957788
VANITORIO BAÑOS DE VISITAS	Comercial Hispano Chilena Ltda.	Atención al Cliente	222280291
WC	Comercial Hispano Chilena Ltda.	Atención al Cliente	222280291
TINA	Sodimac	Servicio al Cliente	6006004020
PORCELANATO	Atika	Atención al Cliente	224883000
PORCELANATO	Comercial MK	Atención al Cliente	226789000
CORRIENTES DEBILES	Ienlace Spa	Atención al Cliente	229516933
ALARMAS	Ienlace Spa	Atención al Cliente	229516933
ANTENA TV-FM	Ienlace Spa	Atención al Cliente	229516933
CITOFONIA	Ienlace Spa	Atención al Cliente	229516933
CIRCUITO CERRADO DE TV	Ienlace Spa	Atención al Cliente	229516933
CERRADURAS ELÉCTRICAS	Ienlace Spa	Atención al Cliente	229516933
CORNISAS	Sodimac	Servicio al Cliente	6006004020
EXTRACCIÓN DE BASURA	Metalduc	Servicio al Cliente	22522 6040
ELECTRICIDAD	Constructora Galvarino S.A	Servicio al Cliente	56974305769
HORNO, MICROONDA, ENCIMERA Y CAMPANA	Kitchen Center Spa	Servicio Técnico	6004117700
MUEBLES DE BAÑOS, COCINA Y CLOSET	Muebles y ventanas PGR Spa	Atención al Cliente	75 2590284
PISO DE MADERA	Kupfer & Kupfer	Soledad Fernandez	222119086
ALFOMBRA	Alfombras Winter	Servicio al cliente	222399211
PAPEL MURAL	Decomural	Vicky Kunstmann	225446914
PUERTAS	SP Soluciones	Daniela Rojas	228763500
PUERTAS CORREDEERA	Instaglass	Servicio al cliente	56979776149
CRISTALES SHOWER DOOR	Comercial Dialum S.A	Servicio al cliente	224988600
CRISTALES BARANDAS	Comercial Dialum S.A	Servicio al cliente	224988600
GUARDAPOLVOS	SP Soluciones	Daniela Rojas	228763500
JUNQUILLOS	SP Soluciones	Daniela Rojas	228763500
CUBREJUNTAS	Comercial MK	Paulina Urzúa	226789000
QUINCALLERIA	Assa Abloy	Servicio al cliente	225609200
CUBIERTAS DE VANITORIOS Y MUEBLES DE COCINA	Constructora Ecec	Atención al cliente	226464712
ACCESORIOS DE BAÑO	Comercial K	Atención al cliente	226789000
ACCESORIOS DE BAÑO	Atika	Atención al Cliente	224883000

ATENCIÓN AL CLIENTE  
**800399700**  
CONTACTO@GESPANIA.CL  
CONTÁCTANOS POR WHATSAPP: +56998220828