Plaza Rioja

DEPARTAMENTOS

MANUAL DEL PROPIETARIO

Grupo España
INMOBILIARIA

Plaza Rioja

DEPARTAMENTOS

MANUAL DEL PROPIETARIO
EDIFICIO PLAZA RIOJA

MANUAL DEL PROPIETARIO | **EDIFICIO PLAZA RIOJA**

ÍNDICE

	PAG.
INTRODUCCIÓN	07
1.- GENERALIDADES	07
A.- Modificaciones	08
B.- Procesos naturales	08
Expansión y contracción de los materiales	08
Decoloración	08
Efectos sísmicos	08
Condensación	09
Efectos electromagnéticos	09
Oxidación	09
Seguros	09
Efectos del uso	09
C.- Precauciones al alhajar el departamento	10
2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO	10
2.01.00 - Revestimientos de muros	**10**
2.01.01 - Papel mural	10
2.01.02 - Cerámica	10
2.01.03 - Espejos	11
2.02.00 - Revestimientos de piso	**11**
2.02.01 - Piso flotante	11
2.02.02 - Cerámica	12
2.03.00 - Cielos	**12**
2.04.00 - Puertas y quincallería	**13**
2.05.00 - Ventanas	**14**
2.06.00 - Muebles incorporados	**14**
2.06.01 - Muebles de cocina	14
2.06.02 - Muebles de closet	15
2.06.03 - Muebles de baño	15
2.06.04 – Recomendaciones del fabricante de cubiertas	15
2.07.00 - Terrazas	**16**
2.08.00 - Artefactos, grifería y accesorios	**16**
2.08.01 - Artefactos instalados en cocina y logia	16
2.08.02 - Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños	16
2.09.00 - Impermeabilizaciones interiores, terrazas y jardineras	**17**
2.09.01 - Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños	17
2.09.02 - Impermeabilizaciones de terrazas	18
2.10.00 - Instalación sanitaria	**18**
2.11.00 - Instalación eléctrica	**19**
2.12.00 - Calefacción y extracción de aire	**19**
2.13.00 - Instalación de corrientes débiles	**20**
2.14.00 - Extracción de basura	**21**
2.15.00 - Ascensores	**22**
RESUMEN DE MANTENCIÓN	22
GARANTÍAS	23
LISTADO DE FABRICANTES Y SUBCONTRATISTAS	25

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, en cuanto a la calidad de nuestras construcciones, como de 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 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 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, donde 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.

Dado el sismo del 27 de febrero de 2010. Nuestra empresa revisó nuevamente el cálculo estructural original del edificio e implementó los respectivos refuerzos de acuerdo a informe estructural. Entregándole al propietario una actualizada a la nueva norma sísmica.

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, calefacción y gas.
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, sanitarias o de gas que existan en el interior.
Si se va hacer un cambio de revestimiento de piso, debe hacerse planificando bien el tipo de material que se usará, pues puede producir un cambio en el nivel del piso terminado, lo que afectará la apertura de puertas.
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.

EFECTOS SÍSMICOS

El edificio ha sido diseñando 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 podrirse; 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 esté 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.

EFECTOS 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

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

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 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, gas, 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.
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.
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.

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, apliqué o adorno.
Los tabiques interiores son de volcometal, con relleno de lana de vidrio en su interior, y revestimiento de yeso cartón por ambas caras y los muros de hormigón armado perimetrales de todos los departamentos, están revestidos con aislante térmico (yeso cartón + poliestireno) de acuerdo a especificaciones técnicas.
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 volcanita se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como "tarugo mariposa o paloma", usando una broca que coincida con 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

Cada departamento ha sido empapelado con papel marca **Colowall, modelo Eufrates Viniwall 240 gr/m2.** en dormitorios, pasillos, living y comedor.
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.
El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que, por efecto del sol, se decolore. También es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, se humedezca y se suelte. Estos efectos no los cubre la garantía.

2.01.02 – CERÁMICA O PORCELANATO

Detalle de cerámicas y porcelanatos por recinto

DEPARTAMENTOS

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DIST.
COCINA MURO	BLANCO BRILLO 30x45	DUOMO
BAÑOS MUROS	BLANCO BRILLO 30x45	DUOMO

La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y si es necesario, utilice un detergente especial para cerámicas. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños y cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe (el que debe mantenerse completo) y los sellos de silicona (los que deben ser revisados anualmente y reemplazados en caso de deterioro), a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes. En las zonas muy húmedas, como son las tinas de baño, en el fragüe se pueden producir hongos por la falta de limpieza. Esto se puede eliminar con cloro u otro funguicida.
Para ejecutar fijaciones en revestimientos de cerámica, primeramente verifique si corresponde a un muro estructural o tabique de volcometal. Siga las recomendaciones indicadas en el punto 2.01.00 . Para hacer perforaciones y traspasar la cerámica, utilizar primeramente una broca muy fina para lograr romper la superficie vítrea de ésta, sin trizar la palmeta o una broca conocida como "punta flecha". Una vez hecho el primer agujero, se puede introducir una broca de mayor diámetro, igual al del tarugo que va a utilizar. Nunca intente perforar con un clavo directamente la cerámica ya que se trizará.
POR NINGÚN MOTIVO SE DEBE RETIRAR EL MATERIAL DE FRAGÜE YA QUE PODRÍA PRODUCIR FILTRACIONES

2.01.03 - ESPEJOS

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

2.01.04 – ESMALTE AL AGUA SEMIBRILLO

Este se encuentra en los cielos de baños, cocinas y loggias de los departamentos.

2.02.00 - PAVIMENTOS

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

2.02.01 – PISO FLOTANTE

El piso flotante es modelo AC3 color TEAK 1215x195x8,3 mm, suministrado por DUOMO.

Este es un piso laminado de alta resistencia, fácil de limpiar, no se debe baldear, derramar agua, no se debe encerar ni pulir.
Especial precaución debe tenerse con la humedad ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente.
Use limpia pies en las puertas exteriores para evitar que lleguen piedrecillas al piso que puedan rayarlo y utilice deslizadores de fieltro en las patas de los muebles.
Limpie el piso en seco con un cepillo de barrer o una aspiradora. Huellas de pisadas y suciedad adherida pueden ser limpiadas con un paño seco o un paño húmedo muy bien estrujado (nada de agua) pasándolo en dirección longitudinal de los paneles. Seque con otro paño inmediatamente la humedad sobrante. En ningún caso debe pasarse virutilla ni encerar, no aplicar ningún producto comercial para brillo o cera, como tampoco aplicar productos con amoníaco. Para brillo se puede pasar un paño seco.
Este material de piso está compuesto por palmetas machihembradas de madera aglomerada de alta densidad, de 8,3 mm de espesor, cuya superficie a la vista está formada por un laminado melamínico vitrificado de alta resistencia. Se instala sobre una base flotante, de manera que no está adherido directamente a la losa.
Presenta una resistencia al desgaste de la superficie, para un uso con tráfico domiciliario.
No está permitido usar jabón o fregasuelos. No lave o lustre los pisos laminados. Saque manchas persistentes, tales como pintura, alquitrán, esmalte para uñas, tinta, aceite, grasa, tinta de rotuladores de fieltro, huellas de zapatos, etc. con disolventes que contengan alcohol, tales como acetona, bencina de encendedores, bencina para lavado en seco, alcohol desnaturalizado. Chocolate, jugo, vino pueden ser limpiados con agua caliente y un agente de limpieza a base de vinagre o alcohol. Cera de velas y chicles pueden ser sacados con una espátula de plástico después de endurecidos. Frote siempre la superficie inmediatamente con un paño húmedo.
Daños menores pueden ser eliminados por Ud. mismo con la masilla de reparación de piso laminado en el mismo color del piso. Para daños mayores, consulte con mayor seguridad a un especialista.

El bienestar de las personas y la conservación del valor del piso laminado requieren de un clima ambiental sano. Clima ambiental ideal se obtiene a una temperatura ambiente de 18 a 20°C y con una humedad relativa del aire entre el 50 al 60%.

2.02.02 – CERÁMICA

Detalle de cerámicas por recinto

DEPARTAMENTOS

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DIST.
COCINA PISO	PORCELANATO	CORDILLERA
BAÑO PRINCIPAL PISO	BEIGE 40x40 ZF6112 MARFIL	DUOMO
BAÑO SECUNDARIO PISO	30x60 PORCELANATO BEIGE 30x60	CORDILLERA

Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o, a lo más, pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un detergente especial para cerámicas, teniendo el cuidado de, una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.
La 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.

2.02.03 – ALFOMBRA

Se han utilizado alfombras y materiales adecuados para el tráfico considerado para la vivienda.
Puesto que comercialmente las alfombras se fabrican en anchos definidos, para su colocación ha sido necesario hacer cortes.
Se han utilizado cubrejuntas de goma o fotolaminadas en los encuentros de la alfombra con cerámica y piso flotante.
La Alfombra es del proveedor **Etersol modelo Habitat Duo 850 gr.**
Este pavimento va en los dormitorios de los departamentos.

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.

2.03.00 – CIELOS

Las losas no están estucadas o revocadas con mezcla de cemento o yeso. Antes del tratamiento final de terminación, pinturas, papeles o cerámicas, tanto por el interior como por el exterior, se considera un tratamiento de limpieza, retape, aparejado y nivelado con pastas especiales para cada caso. 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 parte de los baños, cocinas y closet, donde pueden haber cielos y 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.

No se recomienda realizar perforaciones en losas, debido a los riesgos de perforar cañería de circuitos eléctrico, sanitario y calefacción (ver descripción de instalación en ítem 2.12.00).

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.

Los cielos de hormigón armado van pintados con losalín o similar en los recintos secos y con esmalte al agua en los recintos húmedos como baños, cocinas y loggias.

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

Es normal que la pintura del cielo se decolore 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 que sirve para separar el encuentro del muro empapelado, pintado, revestido con cerámica o porcelanato 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 de reparar con pasta látex y después volver a pintar. Para eventuales reposiciones contactar a un distribuidor (Sodimac, Construmart, etc.). El modelo instalado es **CORNISA NOMASTYL B2 35 X 35 MM.**

2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERÍA

Puertas y molduras:

Las pilastras, puertas interiores y de acceso de su departamento, molduras (guardapolvos y junquillos) fueron fabricadoss por la empresa **"Industria Transformadora de Maderas S.A.I.C. – ITMA GALAZ" Santa Elena Nº1655, Región Metropolitana, teléfono 02.5996889.**

Las puertas están compuestas por placa MDF de 6 mm (trupán) desfondadas enchapadas en mara clara, compuestas de bastidores de pino finger joint, relleno tipo Honey – Comb, ligado con pegamento PVA americano para uso exterior, no tóxico.

Las pilastras y guardapolvos están compuestas por MDF enchapado en mara clara.

Los marcos están compuestos por madera de pino enchapada en mara clara.

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 para el desmanche, incluyendo el canto superior de éstas. El retoque de las puertas es una de las responsabilidades de mantenimiento del propietario.

Los portazos pueden dañar tanto las puertas, bisagras, marcos y los tabiques que las soportan. 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. Cuidado al abrir la puerta de acceso, ésta pueda golpearse y cerrarse si hay alguna ventana del living comedor abierta o la puerta de loggia y cocina. Precaución en especial al salir a botar la basura ya que podría quedarse afuera de su departamento.

Quincallería:

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

Los tipos de cerraduras instalados son marca **Ducasse y las manillas son modelo código 2816 del mismo proveedor.**

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 aluminio utilizada es la línea Xelentia. Los cristales son incoloros de diferentes espesores según dimensión del paño; las quincallerías son estándar para cada línea o elemento y los sellos exteriores son de silicona.

Para la limpieza de los aluminios se debe usar sólo un paño húmedo y para la lubricación de los rieles se puede 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 titanio.

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

2.06.01 - MUEBLES DE COCINA

Los muebles de cocina estan fabricados por módulos en interior melamina blanca 15 mm canto pvc 0,45 mm. Repisa melamina blanca 18 mm canto pvc 0,45 mm. Costado visible ENCINA EUROPEA 3D BASIC (MASISA). Marco ENCINA EUROPEA 3D BASIC (MASISA). Frente viga melamina blanca 15 mm. Puerta NOGAL CENIZA SOFTWOOD. Bisagra desplazable 100º cazoleta metálica. Soporte repisa PVC vástago metálico blanco. Cajón riel metálico gris alto M. Cajón olla riel metálico gris alto D. Fondo cajón melamina blanca 15 mm. Tirador acero satinado g003 192 mm. Tirador acero satinado g003 256 mm. Fondo mueble MDF recubierto BLANCO 3 mm (masisa). Zócalo masisa HR 100, encabezado madera 18x18 mm. Cubierta de cuarzo blanco.
Los muebles deben limpiarse con un paño 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 la cerámica de muro periódicamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.
Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. **Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.**
Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras, las cuales están diseñadas para ser reguladas. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y cada 1 año se deberán reapretar sus bisagras.
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 CLOSET

Las estanterías y cajoneras de los closet están fabricadas en interior melamina lingue 18 mm. Canto PVC 2 mm. Barra de colgar y soporte barra metálica cromada hábitat. Frente cajones melamina lingue 18 mm. Frente cajones melamina lingue 18 mm. Canto pvc 0,45 mm. Cajones riel metálico blanco blum. Fondo cajones MDF RECUBIERTO CEREZO. Puerta melamina madera 18 mm canto pvc 2 mm. Marco melamina madera 18 mm, canto pvc 2 mm. Sistema riel y carros D 52 Ducasse (corredera). Bisagras desplazable 100° blum. Tirador puerta asa 404 aluminio 96 mm hábitat. Tirador puerta abatir balín perilla níquel mate 20 mm hábitat.

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

Los muebles de los baños están formados por un módulo de melamina nogal amazónico 18 mm canto PVC 0,45 mm. Puerta melamina nogal amazónico 18 mm. Puerta canto PVC 2 mm. Bisagra desplazable 100°. Tirador mod. g336 acero inox. satín 20x35. Fondo MDF recubierto 3 mm. Cubierta de mármol tipo Crema – Marfil

2.06.04 - RECOMENDACIONES DEL FABRICANTE DE CUBIERTAS

Las cubiertas de cuarzo y de granito son piedras extraídas de canteras de diversas partes del mundo, de excelentes propiedades físico–mecánicas, lo que permite su utilización tanto en cubiertas de vanitorio como en revestimientos para pisos y muros.

El mármol tiene como principal componente el carbonato de calcio. Este componente hace que el mármol sea una piedra porosa, por tal motivo tienden a absorber líquidos y en algunos casos a teñirse con sustancias que contengan algún tipo de colorante.

Estas piedras, como producto 100% natural, ofrecen una enorme variedad de colores, vetas, movimiento de las mismas, grietas, poros etc. y un patrón disparejo, características propias de su naturaleza imposible de igualar o evitar, lo cual las hace únicas e irrepetibles.

Las planchas de estas piedras naturales son procesadas, en su país de origen, con elementos de retape en sus grietas más notorias, con el objeto de lograr una superficie pulida al tacto. Este proceso se hace con resinas de poliéster o epóxicas, además de pastas cementadas coloreadas. Debido a la diversidad de colores y tonalidades que tiene una plancha de una determinada piedra ornamental, sea ella mármol, travertino o granito, estas pastas que tienen color uniforme resaltan de la veta natural.

Es difícil determinar objetivamente la diferencia de tonalidad entre una plancha y otra, entre una veta de cristal y otra, entre una esquirla de Sílice y otra.

Tanto el cuarzo como el granito cambian levemente de color al estar mojados, volviendo a su color natural una vez secos. Esta situación es normal e inevitable.

El óxido de la piedra es absolutamente normal, es más acentuado en granitos como el Verde Ubatuba, pero ocurre con todos. Al igual que las maderas que cambian de color con los años, lo mismo le sucede a los granitos al ser expuesto al sol.

Mantención y cuidados:

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

Las cubiertas de cuarzo y granito 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

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 la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe perforar ni anclar nada, pues se dañará la impermeabilización.

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

Las barandas, son de acero y, por estar a la intemperie, deben ser pintadas al menos una vez al año o apenas se note que tienen una señal de óxido.

2.08.00 ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS

2.08.01 Artefactos instalados en cocina y loggia.

Los artefactos de cocina fueron adquiridos a la empresa Kitchen Center, teléfono de contacto es 02-4117792. El detalle es el siguiente:

Campana Extraíble Modelo Twin XE 60 marca FDV.
Horno eléctrico Elegance 3.0 x 6.0 marca FDV.
Encimera vitrocerámica de 3 focos modelo Vitro 3 marca FDV.
Microonda modelo Sliver marca FDV.

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

En el ítem "garantías", se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías del horno eléctrico, cocina, campana y microondas. 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 tres 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 un monomando vertical modelo vesta COD: 20VS5603000 marca Stretto.

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

2.08.02 Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños:

En el fascículo "garantías", que acompaña este manual, se adjunta las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías de las griferías instaladas.

Artefactos:

WC	WC modelo Mallorca Blanco a muro con asiento, estanque con fitting modelo Mallorca dual blanco
Tina de Baño	Esmaltada blanca lisa, marca Metalamérica, 130x70 cm.
Vanitorio baños principales	Vanitorio bajo cubierta modelo Imola marca Fanaloza
Vanitorio baños secundarios	Vanitorio bajo cubierta modelo Cadiz marca Fanaloza

Grifería

Vanitorio baños pincipales y secundarios	Monomando modelo Vesta COD 20VS5003000 marca Stretto
Lavaplatos	Monomando modelo Vesta vertical COD 20VS5603000 marca Stretto
Lavaderos	Monomando pared 6 Ornella (cod. 20OR5253000)
Tina Ducha	Monomando ducha tina modelo Vesta COD 20VS5203000 marca Stretto

Accesorios:

Perchas	Modelo EH8292 proveedor DAP Ducasse
Porta papel baños	Modelo EH8240 proveedor DAP Ducasse
Porta papel baños (secundarios departamentos tipo B)	Modelo CT7503 proveedor DAP Ducasse
Porta toallas baños	Modelo EH8221 proveedor DAP Ducasse
Jabonera	Modelo TT03S2 proveedor DAP Ducasse

Para revisión, reparación y mantención de desagüe o rebalses de tina, podría ser 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 fungicida, 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 griterías que no cuentan con cierre cerámico, las llaves gotean por que 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. 25).

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 tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un 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 IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS Y JARDINERAS.

2.09.01 Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños:

Las losas de cocinas, baños y los retornos en todos los perímetros, han sido impermeabilizadas con el producto cementicio bicomponente Master Seal 550 de la empresa Basf. 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.

2.09.02 Impermeabilizaciones de terrazas:
Los espacios de terrazas están impermeabilizados con producto cementicio bicomponente Master Seal 550 del la empresa Basf. 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 y 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 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 loggias como tampoco permitir chorreos de excesos de aguas de riego de macetas de plantas que pudiesen instalarse.

2.10.00 - INSTALACIÓN SANITARIA

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

RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

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 la cocina y la loggia.

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 (30% de acuerdo a reglamento de copropiedad), 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, quien 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.

2.11.00 - 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 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.

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. Las tapas de terminales son marca Bticino modelo matix color titanio claro.

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.

2.12.00 – CALEFACCIÓN Y EXTRACCIÓN DE AIRE

En el anexo 1 encontrará la planta de su departamento. En éste se indica la red de tuberías de calefacción insertas en la losa 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 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 a través de una serie de radiadores, ubicados en los diferentes recintos.

Cada departamento tiene instalado un termostato ambiente en el dormitorio principal para el control de la temperatura. Este controlador actúa sobre

una válvula motorizada en el shaft de espacios comunes que abre o cierra el paso del agua de calefacción a cada departamento y a su vez cada radiador tiene incorporada una llave de paso para su funcionamiento y deben permanecer abiertas para una correcta calefacción de los distintos recintos de los departamentos.

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.

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, selecciones 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 aún 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.

No se recomienda realizar perforaciones en losas, 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.

2.13.00 - 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.

Los conductores son los indicados para cada tipo de instalación. Las tapas de terminales son marca Bticino modelo matix color titanio claro.

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 en el 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. El sistema incluye citófono fijo en puerta reja de peatones con activación de destrabador en mesón de conserjería.

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. Adicionalmente cuenta con un pulsador de pánico conectado directamente con el mesón de recepción, este pulsador está ubicado en el dormitorio principal.

Además, los departamentos de los pisos 2 y 3 cuentan con sensores en las ventanas perimetrales, también comunicados con el mesón de recepción del edificio.

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. En este panel de control general del edificio se ubica el monitoreo de TV cerrado que controla los accesos y sectores de exteriores, las comunicaciones con el ascensor, el panel de interruptores generales de los espacios comunes, las alarmas de rebalses de estanques, el teléfono de la administración, la comunicación por citófono a los departamentos, el control de acceso, etc.

2.14.00 - EXTRACCIÓN DE BASURA

En el hall de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura.
La basura, salvo botellas, cartones y escombros, 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.

2.15.00 - 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 sólo 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 MANTENCIÓN

- Diario
  Abertura de ventanas y ventilación del departamento.

- 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.
  Ajuste de bisagras de cajoneras y puertas de muebles.

- Anual
  Limpieza de alfombra.
  Lubricación de chapas y bisagras de puertas.
  Pintar baranda de terrazas.
  Pintar los cielos de baños y cocina.

Cambiar sellos de tina y griferías.
Cambiar flaper de baños (realizarlo con un especialista del área).

GARANTÍAS

Los departamentos del edificio "Plaza Rioja" están 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 Claro Vicuña Valenzuela 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 del fabricante
Cerámicas en piso y muros	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Piso flotante	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Alfombra	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Ventanas de aluminio	5 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.
Artefactos sanitarios	5 años	De acuerdo a normas del fabricante
Artefactos de cocina FDV	6 meses	Ver certificados adjuntos

Para hacer efectiva la garantía Grupo España, cuenta con el 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.grupoespana.cl o, en su defecto, llenar una de las solicitudes que se encuentran en la conserjería de su edificio y dejarla en conserjería o enviarla vía fax al numero(02)2310100. 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.
El horario del departamento de Post Venta es: de lunes a viernes ente las 8:30-18:30 hrs. Fono: 08-2092961

LISTADO DE FABRICANTES Y SUBCONTRATISTAS

ITEM	SUBCONTRATISTA	REPRESENTANTE	FONO
ASCENSORES	Alpha Ingeniería	Servicio Técnico	(02) 2049689
AGUA POTABLE	William León Vera	William León Vera	(32) 2940681
ALCANTARILLADO	William León Vera	William León Vera	(32) 2940681
CENTRAL DE AGUA CALIENTE	Singer & Singer	Servicio Técnico	(32) 2768713
CALEFACCIÓN	Singer & Singer	Servicio Técnico	(32) 2768713
EXTRACCIÓN	Singer & Singer	Servicio Técnico	(32) 2768713
ALUMINIOS	Alumtec Ltda.	Roberto Selle	(09) 2350059
ELEC. Y CORRIENTES DÉBILES	Henrtitec Ltda.	Camilo Henríquez	(09) 3328950
VANITORIO BAJO CUBIERTA	Fanaloza - Sodimac S.A.		6006004020
VANITORIO BAÑOS DE VISITAS	Fanaloza - Sodimac S.A.		6006004020
WC	Briggs - Sodimac S.A.		6006004020
TINAS	Metalamérica - Sodimac S.A.		6006004020
LAVAPLATO	Teka - Sodimac S.A.		6006004020
PORCELANATO Y CERÁMICA	Duomo	Rosa Viguera	(032) 2979831
PORCELANATO Y CERÁMICA	Cordillera		(02) 3874200
CORRIENTES DÉBILES	Henrtitec Ltda.	Camilo Henríquez	(09) 3328950
ALARMAS	Henrtitec Ltda.	Camilo Henríquez	(09) 3328950
AUTOMATIZACIÓN PORTÓN	Henrtitec Ltda.	Camilo Henríquez	(09) 3328950
CITOFONÍA	Henrtitec Ltda.	Camilo Henríquez	(09) 3328950
CIRCUITO CERRADO DE TV	Henrtitec Ltda.	Camilo Henríquez	(09) 3328950
CERRADURAS ELÉCTRICAS	Henrtitec Ltda.	Camilo Henríquez	(09) 3328950
CORNISAS	Nomastyl - Sodimac S.A.		6006004020
EXTRACCIÓN DE BASURA	Metalduc	Benjamín Loyola	522 6040
HORNO, CAMPANA Y COCINA	FDV		411 7700
MUEBLES DE BAÑOS, COCINA, CLOSET Y CUBIERTAS	Proma Ltda.	Enrique Manzur	(09) 1355518
PISO FOTOLAMINADO	Duomo	Rosa Viguera	(032) 2979831
PAPEL MURAL	Colowall Diseño Ltda	Lisbett Collao	(032) 2971755
PUERTAS, GUARDAPOLVOS,			
PILASTRAS, JUNQUILLOS	ITMA Galaz Ltda.	Juan Medina	(02) 5996889
QUINCALLERÍA	DAP DUCASSE S.A.	Cristian Márquez	(032) 2699959

MANUAL DEL PROPIETARIO | **EDIFICIO PLAZA RIOJA**

Plaza Rioja

DEPARTAMENTOS

Post-Venta

Cel.: 08 - 209 2961

Grupo España
INMOBILIARIA

www.grupoespana.cl

CONSTRUYEN

CLARO VICUÑA VALENZUELA

MBDI CONSTRUCTORA

Post-Venta

Cel.: 08 - 209 2961

Grupo España

INMOBILIARIA

www.grupoespana.cl