



CONDOMINIOS
PARQUE
Ciudad Del Niño
QUINTA ETAPA

MANUAL DEL PROPIETARIO

Condominios Parque Ciudad Del Niño
Torre E

ÍNDICE

- **INTRODUCCIÓN**

1. GENERALIDADES

- A. **Modificaciones**
- B. **Procesos Naturales**
 - **Expansión y contracción de los materiales**
 - **Decoloración**
 - **Efectos sísmicos**
 - **Condensación**
 - **Efectos electromagnéticos**
 - **Oxidación**
 - **Seguros**
 - **Efectos del uso**
- C. **Precauciones al alhajar el departamento**

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

- 2.1. **Revestimientos de Muros**
 - 2.1.1. **Papel Mural**
 - 2.1.2. **Cerámica**
 - 2.1.3. **Espejos**
- 2.2. **Revestimientos de piso**
 - 2.2.1. **Piso Flotante**
 - 2.2.2. **Cerámica**
- 2.3. **Cielos**
- 2.4. **Puertas y quincallería**
 - 2.4.1. **Puertas y molduras**
 - 2.4.2. **Quincallería**
 - 2.4.3. **Bisagras**
 - 2.4.4. **Chapas**

- 2.5. Ventanas
- 2.6. Muebles incorporados
 - 2.6.1. Muebles de Cocina
 - 2.6.2. Muebles de Closets
- 2.7. Terrazas
- 2.8. Artefactos, Grifería y Accesorios
 - 2.8.1. Artefactos instalados en cocina y logia
 - 2.8.2. Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños
- 2.9. Impermeabilizaciones interiores, Terrazas y Jardineras
 - 2.9.1. Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños
 - 2.9.2. Impermeabilizaciones de terrazas
- 2.10. Instalación sanitaria
 - 2.10.1. Red de agua fría y caliente
 - 2.10.2. Alcantarillado
- 2.11. Instalación eléctrica
- 2.12. Instalación de gas
- 2.13. Extracción de aire
- 2.14. Instalación de Corrientes Débiles
 - 2.14.1. Citofonía y portero eléctrico
 - 2.14.2. Teléfono, TV cable y banda ancha
 - 2.14.3. Sistema de seguridad
 - 2.14.4. Alarma de incendio
- 2.15. Extracción de basura
- 2.16. Ascensores
- 2.17. RESUMEN DE MANTENCION
- 2.18. GARANTIAS
- 2.19. LISTADO DE FABRICANTES Y SUBCONTRATISTAS



1. GENERALIDADES

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:

- las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento;
- 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.
- 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 primer vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan.

A. 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 primer 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.
- 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 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
- El uso de estufas de combustión interna constituye serios riesgos para la salud de toda la familia y produce deterioros al interior de las viviendas.
- Calefaccionar su departamento con estufas o calefactores eléctricos. Procurar ventilación natural abriendo parcialmente alguna ventana.
- La garantía del propietario primer 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 hierro que toman un color café. Cuando esto ocurre no solamente ocurre un deterioro estético sino 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

- Es obligación que el Propietario tome un seguro de incendio y es recomendable incorporar sus adicionales de terremoto, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de la construcción.

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, gas, desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

Los trazados que se aprecian en los planos de instalaciones son referenciales

- Fijaciones a tabiques y muros de hormigón.
- Tabiques: Para perforar tabiques de volcanita utilice una broca de diámetro igual o menor al tarugo a utilizar. Use tarugos especiales para tabique (tarugos mariposa preferentemente metálicos).
- Muros de hormigón: Para perforar muros de hormigón utilice brocas para concreto (de diámetro igual o menor al tarugo) y tarugos plásticos para hormigón. En muros perimetrales de hormigón revestidos con panel térmico procure fijación al hormigón.
- Fijaciones a losas o cielos de hormigón: No se deben realizar perforaciones a losas de hormigón, por el riesgo de perforación de canalización eléctrica, de calefacción, agua u otra instalación.
- Al instalar lámparas se debe perforar dentro de un radio de 10 cm. Medidos desde el centro eléctrico, utilizando tornillos o ganchos instalados mediante tarugos plásticos especiales para hormigón, y broca para concreto de diámetro igual o menor al tarugo.
- Al instalar cortinas debe perforar dentro de una distancia de 10 cm. Medidos desde el marco de aluminio de la ventana o muro.
- Fijaciones a piso
- No se deben realizar perforaciones a piso, por el riesgo de perforación de canalización eléctrica, de calefacción, agua, alcantarillado u otra instalación.
- Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiado 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.
- Evite colocar muebles u objetos muy pesados sobre el piso flotante, pues pueden provocar desniveles en el mismo.
- Si al perforar aparece viruta de cualquier otro material que no sea polvo de hormigón o yeso, avisar de inmediato a la Administración, porque puede corresponder a alguna matriz de instalación.
- Existen cenefas interiores que ingresan desde los pasillos y se dirigen hacia la cocina; estas cenefas **NO DEBEN SER PERFORADAS POR NINGÚN MOTIVO**, pues protegen la matriz de gas.

A warm, orange-toned photograph of a young man and woman lying in bed. The woman is on the right, smiling broadly with her eyes closed, wearing a plaid shirt. The man is on the left, also smiling with his eyes closed, wearing a patterned shirt. A black coffee cup is visible between them. The background is softly blurred, suggesting a bedroom setting.

2.DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

2.1. 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. En todo el contorno exterior del edificio los muros de hormigón están revestidos con una plancha de Polygip que corresponde a una plancha de yeso-cartón de 10 mm pegado con una plancha de “aislapol” de alta densidad de 10 mm que actúa como aislante térmico.
- Todos los tabiques son de Metalcon, revestido con planchas de Volcanita por ambas caras, 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.

2.1.1. Papel Mural

- Cada departamento ha sido revestido con papel 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.

2.1.2. Cerámica

- 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, cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, 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 vitrea de esta, sin trizar la palmeta. 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, ésta inevitablemente se trizará.

•POR NINGÚN MOTIVO SE DEBE RETIRAR EL MATERIAL DE FRAGÜE YA QUE PODRÍA PRODUCIR FILTRACIONES

2.1.3. Espejos

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

2.1.4. Granolat

- Este se encuentra en los muros de la terraza y logia de todos los departamentos. Se recomienda utilizar un paño húmedo para retirar el polvo de estos muros.

2.2. Revestimientos de pisos

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

2.2.1. Piso flotante

- El piso flotante es suministrado por Dap Ducasse o Wiener.
- Se instaló en todos los departamentos en living – comedor y pasillo de dormitorios.

- Este es un piso laminado de alta resistencia, fácil de limpiar, no es necesario encerarlo o pulirlo, para limpiarlo es suficiente pasar un paño seco. "NUNCA LIMPIAR CON PAÑOS HUMEDOS"
- En ningún caso debe pasarse virutilla ni encerar, como tampoco aplicar productos con amoníaco.
- Especial precaución se debe tener 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.
- Este material de piso esta compuesto por palmetas machiembradas de madera aglomerada de alta densidad, cuya superficie a la vista esta formada por un laminado melaminico vitrificado de alta resistencia. Se instala sobre una base flotante, de manera que no está adherido directamente a la losa.

Las características de este material son las siguientes:

- Alta resistencia al desgaste de la superficie.
- Resistencia al fuego de cigarrillos. Su superficie no se altera con la caída de un cigarrillo encendido.
- Resistencia al peso de muebles y ruedas de apoyo.
- Este material es resistente a la humedad normal de una habitación (50 a 60 %), pero debe cuidarse de derrames y filtraciones de agua. Para una adecuada conservación de este pavimento se recomienda:
 - 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, pasándolo en dirección longitudinal de los paneles. Para suciedad más intensa utilice agentes de limpieza habituales para el hogar. Seque con un paño inmediatamente la humedad sobrante.
 - 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, zumo, 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.

- En caso de utilizar limpiadores de laminado especiales, por favor tome en cuenta las recomendaciones de uso. Quedan excluidos derechos de reclamación en caso de efectuarse una limpieza incorrecta o de aplicar agentes de limpieza falsos. Coloque limpia pies sobre su piso laminado en áreas particularmente propensas a ensuciarse, tales como pasillos y entrada de puertas.
- Utilice deslizadores de fieltro en las patas de los muebles, así como ruedas de goma para sillas (no usar ruedas divididas).
- Daños menores pueden ser eliminados por Ud. mismo con masilla de reparación de piso laminado en el mismo color del piso. Para daños mayores, consulte con 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%.

2.2.2. Cerámica

- 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 se puede usar 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.

2.3. 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.
- Los cielos de hormigón armado van pintados con losalin o similar en los recintos secos y con esmalte al agua en los recintos húmedos (baños y cocinas).

- 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 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 los perímetros de todos los cielos (se excluyen los baños), existe una cornisa de terminación que sirve para separar el encuentro del muro empapelado con el cielo pintado. Esta cornisa esta 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.

2.4. PUERTAS Y QUINCALLERÍA

2.4.1. Puertas y molduras:

- Las de acceso puertas son del tipo líneas decorativas rehundidas, compuestas de bastidores de pino finger joint, relleno tipo Honey – Comb.
- Las puertas son MDF pintadas. Si se manchan pueden limpiarse con un paño húmedo, cuidando de secarla bien al terminar de limpiar, pues la madera se deforma con la humedad.
- La naturaleza de los productos que la componen, están sujetos a las características de estos, como son los eventuales problemas de contracciones y combaduras. Ocasionalmente las puertas pueden requerir 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 pinturas para el desmanche. El retoque de las pinturas de las puertas es una de sus responsabilidades de mantenimiento.
- Los portazos pueden dañar tanto las puertas y bisagras como los marcos. Producen grietas y desprendimientos de pinturas en las uniones de marcos con muros y tabiques, marcos con molduras y con las bisagras. Instruya a los niños a no colgarse de las perillas de las puertas y columpiarse, esto afloja los herrajes y hace que las puertas se arrastren.

2.4.2. Quincallería:

- La mantención de las cerraduras se reduce solo 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.

2.4.3. 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.

2.4.4. 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.

2.5. VENTANAS

- La perfilería utilizada es de aluminio. 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 húmedo (con agua y detergente 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 de que los rieles se mantengan limpios, y que los desagües (perforaciones de los rieles) se mantengan destapados para evitar chorreos hacia los interiores por eventuales acumulaciones de condensaciones.

- 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 ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora los cierres, pestillos y el muro donde descansan.

- Los sellos exteriores de los marcos de ventanas deben 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.

2.6. MUEBLES INCORPORADOS

2.6.1 Muebles de Cocina

- Los muebles de cocina están fabricados con estructura de trupán, enchapados en Melamina; son de 15 mm de espesor, traseras de durolac de 3 mm, con canto PVC 2 mm, bisagras metálicas de retén incorporado de 110° FGV, cajones con guías metálicas, tapacantos PVC, zócalo enformalitados, soportes de repisas de PVC y cubiertas de postformado.
- 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, si es necesario, reapretarlas.
- La cubierta, si bien es un material resistente, requiere ciertos cuidados. 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.
- Los respaldos de la cubierta de la cocina (copetes de aluminio con juntas de silicona), son distribuidos por Rehau. Se deben limpiar con paños húmedos, no con agentes abrasivos. Se debe tener cuidado de no rayar ni quemar.

2.6.2. Muebles de Closets

- Las puertas de los closet son de melamina blanca de 15 mm de espesor.
- La limpieza de los interiores de los closet y los cuidados de mantención, 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.
- Puertas de corredera deben ser lubricadas cada 6 meses.

2.7. TERRAZAS

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

2.8. ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS

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

2.8.2. Termo

- Los departamentos “full electric” (tipos 3, 4, 5, 8 y 9) tienen implementado un termo para calefaccionar el agua. En los departamentos tipo 3, 5, 8 y 9 los termos son de 120 litros; en los tipo 4, son de 80 litros.
- En la mantención y cuidados se deben considerar las indicaciones dadas por el proveedor en el manual de uso y garantía respectivo.

2.8.3. Cocina encimera a gas

- En los departamentos tipo 1, 2, 6, 7 se ha instalado una cocina encimera a gas debe recibir mantención al menos una vez al año. Las reparaciones y mantenciones deben ser realizadas por servicios técnicos autorizados o por un instalador de gas o eléctrico autorizado por SEC.
- Se debe asegurar una buena ventilación al momento de usar la encimera: mantener abiertas las ventilaciones naturales y/o activar la campana de acuerdo a las necesidades.

•Respecto a la mantención se debe considerar lo siguiente:

- No limpiar con líquidos inflamables o volátiles
- Evitar limpiar cuando se esté utilizando
- Evitar limpiar residuos de alimentos de la cubierta de acero con elementos cortopunzantes u otro material que deteriore la superficie
- En cuanto al uso debe tener en cuenta las siguientes indicaciones:
- Cerciorarse que el fondo del recipiente utilizado cubra totalmente la llama del quemador.
- No colocar recipiente con base de diámetro mayor a 22 cm que sobresalgan de las parrillas de los quemadores cercanos a los controles.
- Los recipientes no deben sobresalir los límites de la encimera.
- No utilice recipientes con base cóncava ni convexa
- En la mantención y cuidados se deben considerar las indicaciones dadas por el proveedor en el Manual de uso y garantía respectivo.

2.8.4. Cocina encimera vitrocerámica

- En los departamentos “full electric”, se han instalado cocinas encimeras tipo vitrocerámica.
- En los departamentos tipo 3, 5, 8, 9 se ha instalado una cocina encimera vitrocerámica de 3 platos, marca Fensa modelo FEV 3T Los departamentos tipo 4, cuentan con encimeras vitrocerámica de 2 platos, marca Fensa modelo FEV 2D

- Se deben seguir las instrucciones del fabricante para uso, limpieza y mantención de acuerdo a lo indicado en el manual respectivo.
- No debe dejar aceite, manteca o elementos similares sobre la encimera encendida, ya que existe riesgo de inflamación.
- Solamente se deben usar ollas de fondo plano. Se deben usar ollas o recipientes del mismo diámetro o ligeramente mayor al del foco, NUNCA más pequeños.
- Si se usa la encimera vitrocerámica por tiempo prolongado, debe tener buena ventilación.
- No se debe usar la superficie vitrocerámica como plancha.
- No se deben dejar los focos encendidos sin un recipiente sobre éste.
- Al cocinar comidas con alto contenido de azúcar, se debe limpiar de inmediato cualquier salpicadura en la superficie vitrocerámica.
- Si la superficie se rompe, se debe desconectar de inmediato el artefacto de la red.
- Siempre que sea posible, se debe mantener la olla tapada.
- **NO SE PUEDEN UTILIZAR TOSTADORES METÁLICOS SOBRE LA COCINA ENCIMERA.**
- Para la limpieza se deben considerar las siguientes indicaciones:
 - No se debe usar limpiador a vapor.
 - No se deben usar agentes abrasivos, cáusticos, virutillas u otros elementos que pudieran dañar la superficie.
 - Se debe limpiar solo con un paño suave, húmedo, tibio y detergente suave.
 - Para manchas fuertes se debe utilizar un limpiador de vitrocerámicos.
- **CUIDAR DE NO RAYAR O DAÑAR LA SUPERFICIE VITROCERÁMICA**
- En la mantención y cuidados se deben considerar las indicaciones dadas por el proveedor en el Manual de uso y garantía respectivo.

2.8.5. Campana

- Se deben tener los siguientes cuidados en la mantención, uso y limpieza de la campana extractora instalada en su departamento:
 - Si la limpieza no se lleva a cabo de acuerdo a las instrucciones, hay riesgo de incendio.
 - No compruebe el estado de los filtros mientras la campana está funcionando
 - No se debe flamear bajo la campana
 - Se debe evitar que la llama de la cocina esté en contacto directo con la campana (sin ollas).
 - Cuando se cocine fritura se debe cuidar no sobrecalentar el aceite.
 - Se recomienda dejar el aparato funcionando 15 minutos después de finalizada la cocción.
 - No se debe sumergir el aparato en líquido.
 - Se debe limpiar el filtro por lo menos cada 2 meses: extraer los filtros y lavarlos en agua y detergente líquido neutro, dejándolos en remojo; enjuagar con agua caliente y dejar que se sequen.

- Los filtros de carbón no son lavables ni reutilizables. Deben ser reemplazados cada 4 meses como mínimo.
- Se debe limpiar la campana regularmente, usando un paño humedecido con alcohol desnaturalizado de detergente líquido no abrasivo.
- En la mantención y cuidados se deben considerar las indicaciones dadas por el proveedor en el Manual de uso y garantía respectivo.

2.8.6. Horno.

- Para la mantención y cuidados del horno se deben seguir las siguientes indicaciones, en complemento con el Manual correspondiente:
 - El horno debe ser limpiado por dentro y por fuera después de cada uso.
 - Se debe dejar enfriar y limpiar con una esponja o paño húmedo con agua tibia jabonada. No se deben usar elementos abrasivos.
 - El exterior debe ser limpiado con paño húmedo, si hubiera manchas persistentes, se deben usar detergentes suaves o un poco de vinagre caliente.
 - La puerta de cristal sólo se debe limpiar con agua caliente con paños suaves.
 - En la mantención y cuidados se deben considerar las indicaciones dadas por el proveedor en el Manual de uso y garantía respectivo.

2.8.7. Otros.

- La limpieza de la grifería se debe realizar con detergente líquido suave con agua.
- No usar detergentes abrasivos o virutilla.
- Las encimeras eléctricas, deben ser mantenidas al menos 1 vez al año.
- En el ítem “garantías”, se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías del horno eléctrico, la cocina encimera a gas y vitrocerámica, campana, calefón y termo. 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 corresponden a elementos adicionales y ajenos al equipamiento normal de un bien inmueble.

2.8.8. 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.
- Para revisión, reparación y mantención de desagüe o rebases 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. 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.
- 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. Se debe tener especial cuidado de no estrangular estos flexibles. Pasado los cinco años, 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.

2.9. IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS Y JARDINERAS.

2.9.1. 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 Igol Primer. 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 rebases de tinas o filtraciones.

2.9.2. Impermeabilizaciones de terrazas:

- Los espacios de terrazas están impermeabilizados con componente elastomérico. 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 esta gárgolas evacúan hacia espacios comunes de estacionamientos, patios y, en algunos casos, a jardines de pisos inferiores y por lo tanto podrían perjudicar a terceros.

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

2.10. INSTALACIONES SANITARIAS

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

2.10.1. Red de agua fría y caliente

- Cada departamento cuenta con agua fría y caliente. Los consumos de agua fría quedan registrados en los medidores ubicados en el hall de cada piso.

- Si el departamento va a 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 CD, encontrará el plano referido al agua fría y caliente. Este plano muestra las plantas del edificio. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.
- Sobre este tema y otros de régimen de uso interno, la Administración del edificio instruirá oportunamente a los propietarios.

2.10.2. 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 CD, encontrará el plano referido al alcantarillado. Este plano muestra las plantas del edificio y en algunos casos con parte de la planta del departamento vecino a objeto de apreciar las interrelaciones que existen en esta instalación. 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 ésta 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. 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 eso 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 ocurra, 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.
- 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 CD encontrará los planos referidos a electricidad. Estos planos muestran las plantas del edificio con ubicaciones referenciales de los ductos.

2.12. INSTALACIÓN DE GAS

- Hay departamentos (tipos 1, 2, 6 y 7) que tienen un arranque de gas para alimentar la cocina encimera y calefont.
- La encimera debe recibir mantención al menos una vez al año. Las reparaciones y mantenciones deben ser realizadas por servicios técnicos o instaladores autorizados por SEC.
- Se debe tener la precaución de cerrar la llave de paso cada vez que se termine de cocinar.
- Conviene revisar mensualmente la instalación para controlar que no haya fuga de gas.
- En CD encontrará el plano referido a la instalación de gas. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.
- Los medidores son individuales para cada departamento y están ubicados en cada uno de los pisos, dentro de un closet aislado y cuyo acceso está controlado por la Administración.

2.13. EXTRACCIÓN DE AIRE

- Los baños cuentan con un extractor que permite la salida de olores y vapor de ducha.
- Los extractores deben ser limpiados periódicamente con un paño impregnado en detergente suave. Se adjunta manual.
- En los departamentos tipo 2 y 6, fueron instalados extractores de baño (Baño N°2) en zona de seguridad de receptáculo de 12 volts con un transformador que va dentro del closet del pasillo de los dormitorios. Esto obedece a la normativa eléctrica, por lo que por su seguridad NO deben ser reemplazados por extractores de 220 volts.
- 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.

2.14. 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 CD encontrará los planos de plantas del edificio, donde se indica 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. 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.
- La información más relevante respecto a cada una de las instalaciones de corrientes débiles son las siguientes:

2.14.1. Citofonía y portero eléctrico.

- Cada departamento cuenta con un aparato de comunicación que forma parte de un sistema de citofonía. El citófono con llamado digital, 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. 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, en acceso a estacionamiento, en acceso a edificio con activación de destrabador en mesón de conserjería

2.14.2. 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 cada departamento se considera una salida para TV cable.

2.14.3. Sistema de seguridad:

- En los departamentos de los pisos 1°, 2° y 3°, se instalaron sensores en puertas de acceso, loggia y ventanas. Desde el piso 4° al 14°, los sensores están solamente en la puerta de acceso.
- La puerta de acceso a cada departamento 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.

2.14.4. Alarma de Incendio

- El edificio está equipado con un sistema de alarmas de incendio por medio de sensores de humo fotoeléctricos, activación de palanca metálica manual y sirenas; éstas se encuentran instaladas en todos los pisos, en los halls de salida de ascensores y en los recintos de instalaciones riesgosas. Las señales que emiten estos sensores, o cuando se activan manualmente las palancas, son detectadas en una central digital.

2.14.5. Panel de control

- El edificio cuenta con un panel de control general que permite el monitoreo de TV en el acceso al estacionamiento a la torre y el sector patio y piscina.
- Este panel permite el manejo de 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.

2.15. EXTRACCIÓN DE BASURA

- En el pasillo 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.
- El proyecto contempla un “Closet ecológico”, donde deben ser dejados los elementos reciclables y que no puedan ser eliminados por los ductos de basura, como por ejemplo: plásticos, botellas, cartones, revistas, etc., los que serán retirados por el personal a cargo del aseo.

2.16. 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.

A man and a woman are sitting together, looking at a tablet held by the woman. The man is looking at the tablet with a serious expression, while the woman is smiling. The background is a warm, orange-toned interior. The text "3. RESUMEN MANTENCIÓN" is overlaid in white on the left side of the image.

3. RESUMEN MANTENCIÓN

3. RESUMEN MANTENCIÓN

3.1. MENSUAL

- Filtro campana cocina
- Desengrasar la campana de cocina
- Revisar instalación de gas (realizarlo con un especialista del área)

3.2. TRIMESTRAL

- Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera

3.3. 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.

3.4. 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
- Cambiar Flaper de baños (realizarlo con un especialista del área)
- Revisar y reparar sellos exteriores de ventanas de aluminio

A bedroom interior with a bed, a lamp, and a framed picture. The bed has a striped headboard and a patterned blanket. A lamp is on a bedside table to the left. A framed picture hangs on the wall above the bed. The text "4. GARANTÍAS" is overlaid in white on the left side of the image.

4. GARANTÍAS

4. GARANTÍAS

- Los departamentos del edificio Torre E Condominio Ciudad del Niño 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 garantía “para vicios graves que amenacen daños o ruina total del inmueble” de los departamentos es la indicada en la Ley General de Urbanismo y Construcción. 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 MBDI Ltda., 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 cinco años 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.
- Para hacer efectiva la garantía, la Constructora MBDI Ltda., 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.grupoespana.cl. 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, Señor Darío Correa.

5. LISTADO DE SUB-CONTRATISTAS

Ítem	Descripción Especialidad O Producto	Proveedor	Contacto	N° Teléfono
1	Ascensores	Schindler	Armando Lopez	52293743
2	Ascensores (Emergencia 24 Hrs)	Schindler	Emergencia	800612020
3	Extracción Forzada De Baños	Max Services	Francisco Dinamarca	7-8087047
4	Instalaciones Eléctricas	Constructora Galvarino	Esteban Guerrero	74305769
5	Grupo Electrónico	Emaresa	Vladimir Araya	4602090
6	Corrientes Débiles (Citofonía, Cc-Tv, Etc)	Openmatic Ltda.	Juan Carlos Olguín	83614188 / 2721789
7	Instalaciones Sanitaria	Jaime Coloma y cia Ltda	Jaime Coloma	22119767
8	Piscina	Rodrigo Argandoña	Rodrigo Argandoña	7-4792010
9	Aluminios	Unifachadas	Jorge Struque	9-5342984
10	Cubierta Hojalatería	Mauricio Yáñez Fuentes	Mauricio Yáñez Fuentes	9-5397956

6. DETALLE MATERIALES.

Item	Descripción Producto	Proveedor	Contacto Proveedor	N° Teléfono	Distribuidor	Contacto Distribuidor	N° Teléfono
1	Cerraduras departamentos Línea Cil-201	Odis Chile	Francisco Galvez	2 2816 6000	Odis Chile	Francisco Galvez	2 2816 6000
2	Cerrojo seguridad Cód. 501 - PB Odis	Odis Chile	Francisco Galvez	2 2816 6000	Odis Chile	Francisco Galvez	2 2816 6000
3	Papel V. arpillera Blanco 200 He	Dap Ducasse	Ana María Bustos	224136200	Dap Ducasse	Ana María Bustos	90154641 94004407
4	Piso flotante ash biselado 8mm color ceniza	Dap Ducasse	Ana María Bustos	224136200	Dap Ducasse	Ana María Bustos	90154641 94004407
5	Piso flotante ceniza biselado: Marca: KAUFEN código 1742b. Distribuye: DAP DUCASSE Marca: Flooring Wiener laminate código (M1V1742A/CENIZA). Distribuye INDUSTRIAS SAIONARA (WIENER)	Alfombras sainora	Minerva Vargas	28280000	Alfombras sainora	Minerva Vargas	90154641 94004407
6	WC Valencia Fanaloza descarga a muro Color ceniza	Wiener	Eugenio Becerra	3515705	Ebema	Diana Camargo	228161613
7	Estanque WC Valencia Fanaloza descarga a muro Color ceniza	Fanaloza	Eugenio Becerra	3515705	Ebema	Diana Camargo	228161613
8	Lavamanos Valencia Fanaloza color ceniza	Fanaloza	Eugenio Becerra	3515705	Ebema	Diana Camargo	228161613
9	Pedestal lavamanos Valencia Fanaloza color ceniza	Fanaloza	Eugenio Becerra	3515705	Ebema	Diana Camargo	228161613
10	Percha doble Stretto línea Stella color ceniza	Fanaloza	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
11	Ganchera toalla línea Stella (deptos. 3, 4, 5, 8, 9) color ceniza	Mosaico Stretto	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
12	Toallero de barra 46 Cm Stretto Línea Stella color ceniza	Mosaico Stretto	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
13	Portarrollos Stretto línea Stella color ceniza	Mosaico Stretto	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
14	Lavaplatos De Encastrar 800*450 1 Cubeta Secador Derecho	Teka	David Cerna	4386030	Imperial	Jorge Pacheco Alvarez	98225342
15	Tina De Acero Estampado Blanco De 1.2*0.70 antideslizante	Metalamerica	Juan Vera	93300975	Imperial	Jorge Pacheco Alvarez	9-8225342 3997359

16	Receptáculo Acero Estampado Metalamerica Blanco 70*70 antideslizante	Metalamerica	Juan Vera	93300975	Imperial	Jorge Pacheco	9-8225342 / 3997359
17	Grifería. Monomando Lavatorio 20fx5003000. Stretto.	Mosaico Stretto	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
18	Monomando Lavaplatos Línea Verena Co. 20 Ve 560300 Stretto	Mosaico Stretto	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
19	Monomando Stretto Línea Estándar (Receptáculo)	Mosaico Stretto	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
20	Monomando Tina/Ducha Stretto 20fx5203000	Mosaico Stretto	Luis Loezar	7317690	Yolito	Macarena Alvarez	27500600
21	Calefon Gas Natural Ionizado 13 Litros	Splendid	Hermógenes Aguirre	93314910	Yolito	Jorge Pacheco	9-8225342 / 3997359
22	Termo eléctrico 80 y 120 lts 2.0 Kw	Metalúrgica Winter	Diana Corredor	29236427	Winter	Diana Corredor	29236427
23	Cocina Encimera Fensa FCE 4HF Gas natural (deptos. 1, 2, 6, 7)	Electrolux	Lorena Méndez	9-3424196	Sodimac	Angelica Vejar	92246185 238 15 19
24	Campana FX 6260 Fensa	Electrolux	Lorena Méndez	9-3424196	Sodimac	Angelica Vejar	9 224 61 85
25	Encimera Eléctrica Fensa Vitro 2 platos mod:FEV 2D (deptos. 4)	Electrolux	Lorena Méndez	9-3424196	Sodimac	Angelica Vejar	9 224 61 85
26	Encimera Eléctrica Fensa Vitro 3 platos mod:FEV 3T (deptos. 3, 5, 8, 9)	Electrolux	Lorena Méndez	9-3424196	Sodimac	Angelica Vejar	9 224 61 85
27	Horno Eléctrico Fensa INTEGRA FHE1060	Electrolux	Lorena Méndez	9-3424196	Sodimac	Angelica Vejar	9 224 61 85
28	Quiebra vista PVC 80mm U	Dvp	Felipe Lanz	3920025	Dvp	Felipe Lanz	9 224 61 85



MANUAL DEL PROPIETARIO
Condominios Parque Ciudad Del Niño
Torre E

 www.parqueciudadelnio.cl

 +56-2791 5564 / +569 - 81206547

 Av. Centenario 1000, San Miguel - Santiago