



EDIFICIO FOCUS
LA REINA

GESPANIA

**MANUAL DEL
PROPIETARIO**

ÍNDICE	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	4
1.- GENERALIDADES	4
A. Modificaciones	4
B. Procesos Naturales	5
Expansión y contracción de los materiales	5
Decoloración	5
Efectos sísmicos	5
Condensación	5
Efectos electromagnéticos	6
Oxidación	6
Seguros	6
Efectos del uso	6
C. Precauciones al alhajar el departamento	7
D. Precauciones al instalar electrodomésticos	7
E. Normativa térmica y acústica	7
F. Recomendaciones para el uso de su vivienda	8
2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO	9
2.01.00 - Revestimientos de Muros	9
2.01.01 - Papel Mural	9
2.01.02 - Espejos	10
2.01.03 - Esmalte al agua	10
2.01.04 - Látex	10
2.01.05 - Martelina	10
2.02.00 - Revestimientos de piso	10
2.02.01 - Piso Flotante	11
2.02.02 - Porcelanato	11
2.03.00 - Cielos	12
2.04.00 - Puertas y quincallería	12
2.05.00 - Ventanas	13
2.06.00 - Muebles incorporados	14
2.06.01 - Muebles de Cocina	14
2.06.02 - Muebles de Closet	14
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	16
2.08.02 - Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños	17
2.09.00 - Impermeabilizaciones interiores, Terrazas y Jardineras	18
2.09.01 - Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños	18
2.09.02 - Impermeabilizaciones de terrazas	18
2.10.00 - Instalación sanitaria	18
2.11.00 - Instalación eléctrica	19
2.12.00 - Extracción de aire	20
2.13.00 - Red de Gas	20
2.14.00 - Instalación de Corrientes Débiles	21
2.15.00 - Extracción de basura	22
2.16.00 - Ascensores	23
RESUMEN DE MANTENCIÓN	24
GARANTÍAS	24
LISTADO DE FABRICANTES Y PROVEEDORES	26
LISTADO DE INSTALADORES Y SUBCONTRATISTAS	26

INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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.

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, luego ventilar abriendo las ventanas o manteniendo encendido los extractores de aire.
- Al cocinar, utilizar extractor de aire o ventilar directamente al exterior.
- Secar con un paño a primera hora de la mañana la humedad en ventanas y muros.
- Ventilar los closet .
- En invierno usar calefacción instalada en el departamento, controlada por el termostato, evitando el uso de estufas a parafina o gas, pues generan exceso de vapor de agua.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan corrientes de aire.
- Mantener limpios los orificios de drenaje en los rieles de las ventanas correderas.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca este en contacto con el vidrio.
- No secar ropa en el interior de su vivienda.
- La garantía del propietario 1° vendedor excluye los efectos de la humedad por condensación.

EFFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS

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

OXIDACIÓN

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café. Cuando esto ocurre no solamente ocurre un deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde su capacidad de resistencia.

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

SEGUROS

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

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

EFFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

C. PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

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

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

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

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

D. PRECAUCIONES AL INSTALAR ELECTRODOMÉSTICOS

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

E. NORMATIVA TÉRMICA Y ACÚSTICA

NORMATIVA TÉRMICA

Los muros exteriores son de 20cms de espesor o más. Estos llevan, dependiendo del muro, por el exterior un EIFS 30mm de espesor, o por el interior un revestimiento térmico compuesto de 20mm de poliestireno expandido y 10mm. de yeso cartón, o en casos particulares 20mm de poliestireno expandido grafito y10mm de yeso cartón.

La techumbre y losas de techumbre están aisladas con lana mineral de 50mm de espesor.

Los pisos ventilados (corresponde a las losas de piso de los recintos habitables donde no hay recintos cerrados bajo ellos) están aislados con poliestireno expandido, de 30mm de espesor.

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

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

NORMATIVA ACÚSTICA

Las losas del edificio son de 15cms de espesor, las que por sí solas cumplen con los requisitos de aislación acústica de la norma, según Art. 4.1.6 de la O.G.U.C.

En baños se consideró losa de 15cms, 20mm de poliestireno expandido, sobrelosa de 50mm de espesor, y gres porcelánico.

En dormitorios, estar, cocina y pasillo se consideró losa de 15cms, 20mm de poliestireno expandido, sobrelosa de 50mm de espesor, membrana acústica y piso flotante de 8mm.

En muros, la reducción acústica se logra con muros de hormigón de al menos 16cms de espesor. En el edificio se han considerado muros de al menos 20cms.

De acuerdo a lo especificado y al “Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Acústico” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Texto aprobado por Resolución Exenta N°1434 (V. y U.) del 07 de marzo de 2014, se cumple con lo establecido en el Art. 4.1.6 de O.G.U.C.

F. RECOMENDACIONES PARA EL USO DE SU VIVIENDA

USO DE LAS VENTANAS

La protección y operación de las ventanas de una vivienda corresponden a las prácticas más incidentes en su comportamiento, tanto en invierno como en verano. Este edificio ha considerado ventanas y marcos de alto desempeño, por lo que un buen uso de éstas es un complemento fundamental en el potencial de ahorro de la vivienda.

Una correcta ventilación es fundamental para controlar la humedad y presencia de contaminantes al interior, pero hay que controlar su uso para no arriesgar excesivo intercambio de frío o de calor con el exterior.

EN INVIERNO

Durante el invierno, se deben maximizar las ganancias solares en las horas de luz y proteger las ventanas con cortinas o roller interiores el resto del tiempo para evitar las pérdidas de calor generadas por el uso y calefacción si es que se utiliza.

A la hora de elegir roller o cortinas interiores, hay varios aspectos a considerar. Por ejemplo en dormitorios y espacios orientados al norte, oriente y poniente en las horas de mayor radiación solar es recomendable “Black-out”, los cuales tienen una opacidad del 100%. En espacios con menor radiación solar se pueden elegir aquellas con filtro solar de hasta un 95% (“sun-screen”).

EN VERANO

Durante los meses de verano, las ventanas pueden permanecer abiertas durante el día, siempre y cuando la temperatura exterior no supere los 26-27°C.

Durante las noches de verano (23:00 a 7:00), cuando las temperaturas son más bajas, se recomienda ventilar para enfriar los recintos interiores.

La manera más efectiva es haciendo “ventilación cruzada” si es que es posible. Se sugiere que durante estas horas, al menos se abran las ventanas de las zonas que no son dormitorio.

También recomendamos proteger las ventanas de la radiación solar de manera que no entre calor adicional a las viviendas, a través de cortinas roller para terraza o cortinas black-out interiores.

RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD

- Para el cuidado de sus niños, se recomienda la instalación de mallas protectoras en ventanas y terrazas, las que deben ser renovadas según indicación del instalador.
- Conocer la ubicación de llaves de corte de suministro de gas y agua, tanto al interior del departamento como en los shafts de medidores ubicados en cada piso, para actuar con rapidez en caso de emergencia. Se recomienda cortar estos suministros desde el shaft en ausencia prolongada.
- Conocer el funcionamiento y distribución del tablero eléctrico de su departamento, para actuar con rapidez en caso de necesidad.

RECOMENDACIONES PARA EL AHORRO DE ENERGÍA:

- Se recomienda el uso de electrodomésticos de bajo consumo energético, eligiendo los de calificación A o más cercana a ésta, en la etiqueta energética.
- Prefiera artefactos eléctricos y electrónicos con el sello “Energy Star”, que son más eficientes.
- Dispositivos electrónicos apagados completamente, no dejarlos en stand-by.
- Utilizar la lavadora con lavados de baja temperatura o lavados en frío.
- Utilice lámparas y ampollitas LED, que son de bajo consumo y de mayor rendimiento. Favorezca la luz natural del día, y encienda las luces sólo de los recintos que está utilizando.

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

2.01.00 - REVESTIMIENTOS DE MURO

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.

La estructura de los tabiques interiores es de tipo volcometal de 7 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso cartón estándar de 15mm por ambas caras. Los tabiques de los shaft son de tipo volcometal de 7 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso cartón Extra Resistente de 15mm por ambas caras.

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. En el caso de tabique de hormigón celular se recomienda usar tarugos Fisher S-4, S-6, S-8, S-10, S-12 dependiendo de la fuerza que deberá soportar, usando una broca de menor tamaño que el diámetro especificado del tarugo.

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

2.01.01 - Papel mural

Los muros de los dormitorios han sido empapelado con papel marca Dap ducasse, modelo Eufrates Blanco 280grs.

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

2.01.02 - Porcelanatos por recinto.

Detalle de porcelanatos de muro por recinto

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
MUROS BAÑOS	PORCELANATO ICE SNC-12-0046 30x60	COMERCIAL K
MUROS COCINA CERRADA DEPTO 7 Y 8	PORCELANATO AIR GRES WHITE BLANCO 30x60	ATIKA

La limpieza de las paredes revestidas con porcelanato 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 el porcelanato 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 fungicida.

Para ejecutar fijaciones en revestimientos de porcelanato, primeramente verifique si corresponde a un muro estructural o tabique de hormigón celular. Siga las recomendaciones indicadas en el punto 2.01.00 para hacer perforaciones y traspasar el porcelanato, utilizar primeramente una broca muy fina para lograr romper la superficie vítrea 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

2.01.03 - Espejos

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

2.01.04 - Esmalte al Agua

- En baños y cocinas se aplica esmalte al agua color blanco marca Soquina.

2.01.05 - Látex

- En muros interiores de closet se aplica Látex color Blanco marca Soquina para cielos y látex código 7013 marca Soquina para muros.

2.01.06 - Martelina

- Se aplica Martelina código sw 045w muros.

2.02.00 – REVESTIMIENTOS DE PISO.

- No se recomienda realizar perforaciones en pavimentos, debido a los riesgos de perforar alguna cañería del circuito de calefacción (ver descripción de instalación en ítem 2.12.00).
- 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 marca comercial K. modelo Baden Amazon 1383x193x8mm c/bisel 4L código KND-19-0025. Se instala en dormitorios, estar y comedor.

Recomendaciones:

- Se deberá efectuar una limpieza periódica del pavimento preocupándose de la eliminación del polvo, la cual se debe realizar en seco con una escoba o aspiradora.
- Huellas, pisadas y suciedad adherida pueden ser limpiadas con un paño levemente húmedo, bien estrujado pasándolo en dirección longitudinal de los paneles.
- No lavar o encerar pisos, ya que puede causar englobamiento del piso, separaciones en las uniones y deformaciones en las tablas (curvaturas). Tampoco utilizar ceras o abrillantadores para piso flotante que venden en el comercio, pues a la larga se van adhiriendo al piso, haciendo que éste pierda su color y apariencia original.
- Para sacar pequeñas manchas persistentes, tales como pintura, alquitrán, esmalte de uñas o huellas de zapato se podrá limpiar con pequeñas dosis de disolventes que contengan alcohol, como acetona o bencina blanca, se deberá probar este método de limpieza en una pequeña zona del piso.
- No arrastrar mobiliario, ya que esto podría producir rayas en el piso. Se recomienda levantar los muebles para su traslado o adherirles a la base algún adhesivo o materialidad suave que ayude al desplazamiento del mueble y al cuidado del piso.

2.02.02 - Porcelanatos por deptos.

Detalle de Porcelanatos de piso por recinto

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
COCINA ABIERTA DEPTOS 1,4,5,6,7,8,9,10	PORCELANATO GRES TOWN SABBI 60x60	ATIKA
COCINA CERRADA DEPTO 7 Y 8	PORCELANATO AIR GRES WHITE BLANCO 30x60	ATIKA
BAÑO PISO	PORCELANATO AIR GRES WHITE BLANCO 30x60	ATIKA
TERRAZAS	PORCELANATO TERRE GRIS 45X45	CONSTRUMART

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

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

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

2.03.00 - CIELOS

- Las losas no están estucadas o revocadas con mezcla de cemento, sino que han sido maquilladas con empaste y con terminación lisa o graneada según se describe en este capítulo. Es por este motivo que pueden notarse leves ondulaciones con luz directa, lo que es normal y no tiene ninguna implicancia estructural.
- Salvo en cocinas, 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.
- 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 esmalte al agua recintos húmedos (recintos húmedos=baños y cocinas) y terrazas. Para recintos secos (estar, dormitorio, pasillo) Losalin grano blanco.
- Los cielos y vigones falsos están estructurados en base a volcometal y planchas de volcanita de 15 mm y son 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 el perímetro de todos los cielos, existe una cornisa de terminación modelo Nomastyl LX-28 que sirve para separar el encuentro del muro empapelado o pintado con el cielo pintado. Esta cornisa está instalada con adhesivo de contacto y es de poliuretano de alta densidad. Por la naturaleza del material no es posible hacer fijaciones de ningún tipo. Los daños por hendiduras o rayones son posibles reparar con pasta látex y después volver a pintar. Para eventuales reposiciones contactar a el importador, Sodimac S.A.

2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERIA

Puertas y molduras:

- Las pilastras, endolados, marcos y puertas interiores y de acceso de su departamento fueron fabricadas por la empresa "SP Soluciones." (María Josefina nº1354, Fono: 02-27453923)
- Las puertas de acceso a departamentos están compuestas por placa MDF con un total de 45 mm, revestida en PVC maderado color wengue, con resistencia F-30.
- Las puertas interiores están compuestas por placas de fibropanel MDF, densidad de 600 kg/m³, con relleno interior en base a material separador "honey comb" de 420 gr/m². Llevan cantería diagonal, y color SW 7011.
- 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.
- Los portazos pueden dañar tanto las puertas como bisagras y marcos. Producen grietas y desprendimientos en las uniones con muros y tabiques, daños en molduras y bisagras. Instruya a los niños a no colgarse de las manillas de las puertas y no columpiarse; esto afloja los herrajes y hace que las puertas se arrastren.
- Las molduras de su departamento, guardapolvos y junquillos, fueron fabricados por las empresas "Puertas y maderas del León." (Pasaje Radón 1040, Maipú Fono: 932244571)

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 amarillo levemente húmedo. Por ningún motivo se debe usar detergentes abrasivos o diluyentes, ya que dañarían la superficie de terminación. Cada cerradura se entrega con tres copias de llave, cuando corresponde.
- Los tipos de cerraduras y manillas instalados son marca Yale de Assa Abloy línea Milano (Fono 02-25609200). Cerradura de dormitorios código 124150, cerradura baños código 124150, cerradura acceso 124120.

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

- Las ventanas de PVC blanco son de la empresa Alcoglass (Teléfono 225389947). Los cristales son incoloros de diferentes espesores según dimensión del paño. Y los sellos exteriores son de silicona color blanco.
- Para la limpieza de los perfiles se debe usar sólo un paño húmedo y para la lubricación de los rieles se pueden usar WD-40. Los vidrios se limpian con paño con agua y detergente, con paño húmedo o con líquido limpiavidrios.
- Se recomienda cerrar las ventanas y puertas de ventanas correderas en forma suave y revisar periódicamente el funcionamiento de pestillos y cierres; ya que son los elementos que más sufren con el uso. Se recomienda preocuparse que los rieles se mantengan limpios, al igual que los desagües (perforaciones de los rieles) se mantengan destapados para evitar chorreos hacia el interior, por eventual acumulación de condensación.
- Se recomienda preocuparse de controlar las corrientes de aire para evitar golpes
- Si se dificulta la apertura de una ventana corredera, debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante para el riel o un producto similar. No se debe golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora los cierres, pestillos y el muro donde descansan.
- Los sellos exteriores de los marcos de ventanas deben de ser renovados cada 1 año, removiendo el sello anterior, para ser reemplazado por el nuevo. Estos deben ser efectuados con silicona para uso exterior, color blanco.
- 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 están fabricados por módulos compuestos interiormente en MDP 15 mm. plancha lisa Unicolor Blanco. Caras vistas en Acacia Arena. Vigones y algunos parantes decorativos en Masisa Melamina Mikado M028
- Bisagras de abatir HBT, con blumotion tanto en tipos rectas, semicurvas, curvas y rincón y los cajones son Cajones Tandem (ocultos) de HBT.
- Zócalos MDF de 18mm enchapado con laminado Lamitech Taupe.
- Revestimiento de muro entre mueble base y mural, en Masisa Melamina Acacia Arena 15mm. el que debe limpiarse con un paño húmedo bien estrujado, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. No utilizar detergentes abrasivos ni virutillas. Se recomienda evitar la exposición directa del vapor de hervidores u ollas.
- Topes de goma en puertas y cajones.
- Las cubiertas de cuarzo más resinas polimeras. Color "Alternativo NOKA". fueron suministradas por empresa Jorge Sanhueza Amestica. Correo: salarcon@amuebles.cl
- 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 el porcelanato 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 duro requiere ciertos cuidados (remítase a 2.06.04). En este sentido se recomienda tener una tabla para apoyar las ollas, pues el exceso de calor las daña; no picar alimentos directamente sobre ella, dado que los elementos cortantes la rayan; y en ningún caso usarla como tablas de planchar.

2.06.02 - Muebles de Closets.

- Los muebles de clóset están fabricados en su interior en base a tableros que conforman las estanterías en placas de madera aglomerada en 18 mm. MAPLE M027 - LINEA CLÁSICA - SUSTRATO MDP (aglomerado) - PORO NATURAL.
- Cajoneras con riel metálico marca DUCASSE del tipo telescópico.
- La limpieza de los interiores de los closet y los cuidados de mantenimiento, 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 baños tienen un vanitorio con cubierta de aglomerado de cuarzo más resinas polimeras. Color SNOW-POWDER de Qstone.
- El mueble interior está fabricado con melamina blanca de 18 mm de espesor.
- Traseras en durolac blanco de 3 mm de espesor.
- Topes de gomas en puertas y cajones.
- Las puertas del vanitorios deben ser abiertas sin forzarlas y tener las mismas precauciones que las puertas de los muebles de cocina. Las puertas están fabricadas con melamina color Castaño blanco.

2.06.04 - Recomendaciones del Fabricante de Cubiertas

- Se recomienda evitar golpes fuertes con objetos punzantes y macizos en la cubierta, particularmente en los cantos, dado que eventualmente puede generar piquetes y que la superficie se dañe.
- Si bien las superficies de cuarzo no suelen sufrir daños a las altas temperaturas, sobre 170°C las resinas contenidas pueden cristalizarse. Por lo anterior se recomienda evitar la exposición brusca a temperaturas altas. Para esto se recomienda el uso de aislantes térmicos al apoyar ollas hirviendo en la cubierta, de modo de proteger la superficie.
- Si bien las cubiertas tienen una gran dureza, no se recomienda cortar alimentos que requieran fuerza en el corte, dado que es posible que se generen rayas si se usan elementos filudos aplicando mucha presión. Para este tipo de alimentos, como carnes u otros, se recomienda usar tablas de cortar.
- Para todo contacto con agentes de limpieza no neutros, se recomienda el lavado posterior en esa zona con agua y no el contacto prolongado.
- La exposición prolongada al sol puede afectar el brillo en el largo plazo, lo que puede ser resuelto con un pulido de renovación.
- Las superficies son altamente resistentes a las manchas, sin embargo, se recomienda evitar el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color –café, vino, etc.-, para evitar esta mínima absorción que puede, en algunos casos, dejar leves marcas. En el caso del cloro, nunca dejarlo por más de 12 horas de contacto.

Mantenimiento y Cuidados:

- Las cubiertas de cuarzo se manchan y deben ser mantenidas y cuidadas periódicamente.
- Las cubiertas de cuarzo se quiebran; no subirse ni sentarse sobre éstas pues son frágiles, los vasos dejados sobre las cubiertas pueden dejar marcas imborrables e irreparables.
- El contacto directo de la cubierta con productos que tiñan, tales como, y no restringidos a; 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 mantenimiento periódica a ellas, teniendo especial cuidado con las hojas.
- Las barandas son de acero de 2" y su terminación es realizada con pintura, por ende al 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.

Los artefactos de cocina que se indican a continuación, son marca FDV y fueron adquiridos a la empresa Kitchen Center SPA (Av el Salto # 3485, comuna Recoleta. Fono: 02-24117798)

- Campana TWIN XE 60 código 11482.
- Microondas inoxidable modelo SILVER código 10073.
- Horno modelo Elegance III código 10051.
- Encimera vitro código 16046.
- Lavaplatos CHC Elipse 59 Marca Wasser (Isabel la Católica # 4376, Las Condes Fono: 226200527).

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

Para el correcto uso y limpieza de la encimera Vitrocerámica lea las instrucciones del manual del artefacto. Infórmese en el manual sobre las ollas apropiadas para su uso, ya que se deben utilizar ollas especiales.

En el ítem "garantías", se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías del horno eléctrico, microonda, cocina encimera y campana. Cada propietario deberá hacer uso de estas garantías en forma individual y directamente con el fabricante o proveedor, según se indique. La inmobiliaria y/o constructora no atenderán reclamos respecto de estos cuatro 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 lavaplatos horizontal modelo OZ Código 200Z5603400 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 ítem "garantías", que acompaña este manual, se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías de las griferías instaladas.

Artefactos:

WC	Wc Modelo Just 01 Blanco con descarga a muro con tapa y asiento plástico y estanque con fitting marca DQ.
Tina de Baño principal	Tina esmaltada blanca lisa antideslizante, dimensión de 150x70 BLB Europa sin antideslizante código 943789.
Tina de Baño secundario	Tina esmaltada blanca lisa antideslizante, dimensión de 140x70 BLB Europa sin antideslizante código 943796.
Lavamanos	Lavamanos bajo cubierta L. Lota cod LAV-01-0010 blanco 510x385x190

Grifería

Lavamanos baños	Monomando modelo OZ marca stretto código 200Z5003400.
Tina Ducha	Monomando ducha tina Modelo Oz marca stretto Código 200Z5203400 marca Stretto

Accesorios

Perchas	Double hook IMPORTATODRA Y EXPORTADORA TEEMWAY CHILE SPA
Porta papel	Paper holder IMPORTATODRA Y EXPORTADORA TEEMWAY CHILE SPA
Porta toallas	Towel Ring IMPORTATODRA Y EXPORTADORA TEEMWAY CHILE SPA

Para revisión, reparación y mantención de desagüe o rebalses de tina es necesario en algunos baños desmontar el escusado para acceder al registro de ésta.

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

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

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

Si se tapa la tina NUNCA saque el tornillo del desagüe, para destaparla acudir a un especialista del área (ver ítem resumen mantención Pág. 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 tapan los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gáster, 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 baños y cocinas, y los muros de los baños donde va instalada la tina han sido impermeabilizados con el producto BAUSAFLEX Bautek y los fondos de tina fueron impermeabilizados con IGOL. 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 Lanko imperflex 228. 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, o lavatorio. Es importante considerar que estas gárgolas evacúan hacia espacios comunes de estacionamientos, patios y, en algunos casos, a jardines de pisos inferiores y por lo tanto podrían perjudicar a terceros.

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

2.10.00 - INSTALACIÓN SANITARIA

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

RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

- Cada departamento cuenta con agua fría y caliente, proviniendo esta última de la central de agua caliente del edificio. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores ubicados en el hall de cada piso.
- Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se recomienda cortar el agua desde el medidor.
- En caso que se produzcan filtraciones, hay llaves de paso desde donde es posible cortar el agua, sea fría o caliente, tanto en baños como en cocina.

- En el anexo 1, encontrará el plano referido al agua fría y caliente. Este plano muestra la planta de su departamento. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.
- El consumo de agua caliente sanitario será cobrado, al igual que la calefacción, dentro de los gastos comunes, considerando en todo caso que un porcentaje, será prorrateado entre todos los propietarios, aún en los casos que no se usen estos servicios. La razón de esta medida es que, para poder mantener permanentemente el suministro de agua caliente y calefacción, es necesario que las calderas estén funcionando para garantizar la temperatura del agua almacenada permanente en los estanques acumuladores de agua caliente.
- Sobre este tema y otros de régimen de uso interno, la administración del edificio instruirá oportunamente a los propietarios.

ALCANTARILLADO

- Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, 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 olores 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.

- 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 él se indica la red de tuberías de calefacción insertas en la sobrelosa de su departamento, la ubicación del termostato y las llaves de corte.
- Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.
- Los baños sin ventanas y las cocinas de los departamentos cuentan con extracción forzada a través de extractor y campana respectivamente, los cuales extraen olores. Además de contar con extracción forzada en closet de lavadora, a excepción del closet de lavadora de los depts tipo 7 y 8 que extraen directamente al exterior por medio de la ventana.
- En cualquier caso y para cualquier reparación o mantención, será necesario solicitar la intervención del Servicio Técnico de la empresa instaladora. Si se desea conocer mayores detalles técnicos de estas instalaciones, se deberá solicitar información a la Administración del edificio.

DESCRIPCIÓN SISTEMA DE CALEFACCIÓN:

- El sistema de calefacción instalado en su departamento es del tipo LOSA RADIANTE, es decir cañerías instaladas en la sobrelosa del piso de cada departamento, lo que implica que el calor se irradia desde el piso de su departamento.
- Cada departamento tiene instalado un termostato ambiente en Dormitorio principal, para el control de la temperatura. Este controlador actúa sobre una válvula motorizada en shaft de espacios comunes que abre o cierra el paso del agua de calefacción a cada departamento.
- Para medir el consumo de calefacción que tiene cada departamento, existe un medidor de caudal instalado en el shaft de servicio del hall de ascensores. Además, se encuentran en este shaft las válvulas de corte de entrada de agua de calefacción a cada departamento. En el interior de cada departamento, se encuentran válvulas de regulación de distintos circuitos de calefacción.

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. A mayor temperatura ajustada, mayor será el consumo de calefacción indicado por el medidor de caudal del departamento. No deben usarse los termostatos como interruptores ya que se deterioran y aumenta el consumo de calefacción.

APAGADO PERÍODO CORTO:

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

APAGADO PERÍODO PROLONGADO:

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

RECOMENDACIONES PARA EL USO DE LA CALEFACCIÓN:

- Si la vivienda será utilizada sólo durante unas pocas horas en el día, no vale la pena mantener los sistemas de calefacción encendidos.
- Durante los primeros meses de frío se recomienda utilizarlo desde las 8pm aproximadamente, y mientras más entrado el invierno, conviene encenderlo unas horas antes para asegurar el confort cuando las temperaturas mínimas sean más bajas.
- Si es necesario utilizar calefacción durante todo el día, se sugiere programar el termostato a 19°-21°C durante el día, y bajarlo a 16-18° durante las horas en que se duerme.

EXTRACCIÓN DE COCINA:

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

2.13.00 - 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.

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 dormitorio principal. El citófono con llamado digital, sólo se puede utilizar para establecer una intercomunicación entre cada departamento con la conserjería, donde existe una central de comunicación con todos los departamentos. No es posible comunicarse entre departamentos y tampoco está programado para comunicación con visitantes y activación de portero eléctrico. Todo esto pensando en la seguridad del edificio; ya que la idea es que los conserjes controlen el acceso de visitantes y permitan los accesos sólo previa autorización del propietario, vía comunicación por citófono.

Teléfono, TV Cable y Banda Ancha:

- Todos los departamentos se entregan con las instalaciones necesarias para la habilitación de una línea telefónica, TV cable y banda ancha.
- En todos los departamentos se considera salidas para TV cable, el cual deberá contratar con una de las compañías que abastecen el edificio, en conocimiento de la administración del mismo.

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 1, 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 Paradox. En este panel de control general del edificio se ubica el monitoreo de conserjería.

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 y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.
- Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.
- Precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.

2.15.00 - 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 solo conseguirán dañarlo.
- Hay que evitar forzar la apertura o cierre de las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.
- Al viajar en la cabina hay que tener presente no saltar ni hacer movimientos bruscos que produzcan movimientos horizontales; no interferir en los mecanismos de operación; mantener limpio y en buen estado.
- Para la mudanza y traslado de carga se debe tener presente el no sobrecargar el ascensor, ni mantener las puertas abiertas tapando la celda fotoeléctrica; esta operación debe ser manejada por el personal capacitado del edificio. La carga se debe distribuir uniformemente.
- Si por cualquier motivo la cabina se detiene, y no es posible salir de ella de modo normal, no existe en principio peligro para los usuarios de la misma. La cabina cuenta con dispositivos de seguridad para prevenir un descenso incontrolado. Los orificios de ventilación aseguran el aire dentro de la cabina. Si falla la corriente, un alumbrado de emergencia suministrará luz a la cabina.
- El pulsador de alarma de la cabina sólo debe pulsarse en caso de emergencia. Cuando se presiona este pulsador, la llamada de alarma debe ser atendida por personal entrenado. Dicha persona dará instrucciones al usuario y deberá contactar de inmediato al servicio técnico de la empresa proveedora o la que cuente con el contrato de mantenimiento respectivo, iniciando a continuación otras acciones que sean necesarias.
- La maniobra de rescate debe realizarse por una persona debidamente entrenada para mover la cabina que ha quedado bloqueada, hasta el piso más próximo, siguiendo debidamente las instrucciones escritas entregadas por el proveedor.
- En situación de emergencia los pasajeros de la cabina deben mantener la calma para que el personal autorizado pueda realizar las maniobras y el procedimiento de rescate respectivo.

RESUMEN MANTENCIÓN

Mensual

- Filtro campana cocina
- Desengrasar la campana de cocina

Trimestral

- Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera

Semestral

- Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de los muebles de cocina.
- Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de closet.
- Limpieza de desagües y sifones de artefactos sanitarios (realizarlo con un especialista del área)
- Limpieza de aireadores de grifería.

Anual

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

GARANTÍAS

Los departamentos del edificio "Focus" 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 Paseo las Condes S.A., responderá ante posibles fallas, bastándonos para ello estar seguros de que se trata efectivamente de un defecto de construcción. En todo caso, no se puede pretender que durante el período antes señalado todos los problemas que aparezcan serán resueltos por nosotros, dado que cada elemento que compone su departamento tiene una vida útil determinada por el fabricante. A modo de ejemplo se detallan algunos criterios en cuanto a plazos de garantías:

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

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

- Responsabilidad de la Constructora.
- Responsabilidad de Subcontratistas autorizados.
- Falta de mantenimiento. Responsabilidad del propietario.
- Responsabilidad directa del fabricante y/o proveedor (Artefactos electrodomésticos)
- La primera categoría será atendida directamente por el departamento de Post Venta con su propio personal a cargo y la segunda por el personal de las empresas subcontratistas especializadas, dirigidos y coordinados por el departamento de Post Venta. La tercera y cuarta categoría deberá ser solucionado directamente por el propietario.
- El horario del departamento de Post Venta es: de lunes a viernes ente las 8:30-18:30 hrs. Fono: 229363500

LISTADO DE FABRICANTES Y PROVEEDORES

ITEM	SUBCONTRATISTA O PROVEEDOR	CONTACTO	FONO
ALUMINIOS	Alcoglass	Nelson Badino	225389947
VANITORIO	Comercial K	Paulina Urzúa	226789032
WC	Atika	Patricia Letelier	224883000
TINA	Sodimac	Angelica Vejar	227381549
PORCELANATO	Atika	Patricia Letelier	224883000
PORCELANATO	Comercial K	Paulina Urzúa	226789000
PORCELANATO	Construmart	Jose Marino Retamal	961712098
CORRIENTES DEBILES	Bell telephone	Salvador Guajardo	226336853
CORNISAS	Sodimac	Angelica Vejar	227381549
HORNO, MICROONDA, ENCIMERA Y CAMPANA	FDV	Cecilia Escobar	992279148
MUEBLES DE BAÑOS, COCINA Y CLOSET	PGR	Pablo Gonzalez	974780300
PISO FOTOLAMINADO	Comercial K	Paulina Urzúa	226789032
PAPEL MURAL	Dap Ducasse	Ana María Bustos	224136210
PUERTAS	SP Soluciones	Esteban Riesco	228763500
GUARDAPOLVOS	Puertas y maderas del Leon	Leon Vargas	932244571
JUNQUILLOS	Puertas y maderas del Leon	Leon Vargas	932244571
CUBREJUNTAS	Puertas y maderas del Leon	Leon Vargas	932244571
QUINCALLERIA	Assa Abloy	Claudia Carreño	225609200
CUBIERTAS DE MUEBLES DE COCINA	Constructora Ecec	Samuel Larrain	226464712
CUBIERTAS DE MUEBLES DE BAÑO	Jorge Sanhueza	Sergio Alarcon	989005423
ACCESORIOS DE BAÑO	Importadora y Exportadora TEEMWAY CHILE Spa	Patricio Ramirez	994438583

LISTADO DE INSTALADORES Y SUBCONTRATISTAS

LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO REQUIEREN MANTENCIONES PERIÓDICAS, TAL CUAL SE SEÑALA EN EL MANUAL DEL ADMINISTRADOR, DE MANERA DE ASEGURAR UN CORRECTO SUMINISTRO Y FUNCIONAMIENTO, Y DE PRESERVARLAS EN EL TIEMPO.

ASCENSORES	Schindler	Guillermo Quiñones	227537716
AGUA POTABLE	Gespro S.A.	Miguel Etchebarne	223414338
ALCANTARILLADO	Gespro S.A.	Miguel Etchebarne	223414338
CENTRAL DE AGUA CALIENTE	Boetek	Servicio Técnico	222633660
CALEFACCION	Boetek	Servicio Técnico	222633660
EXTRACCION	Max services Spa	Servicio Técnico	225590108
EXTRACCIÓN DE BASURA	Metalduc	Raul Urzua	225226040
BOMBEO DE AGUA Y SENTINAS	EQ services EIRL	Tomas Edwards	995481784
ELECTRICIDAD	Galvarino	Esteban Guerrero	974305769



www.gespania.cl/postventa