



**Grupo España**

MANUAL DEL PROPIETARIO

  
Magazine



MANUAL DEL PROPIETARIO

  
Magazine

**ÍNDICE**

<b>INTRODUCCIÓN</b>	4
<b>1.- GENERALIDADES</b>	4
<b>A.- Modificaciones</b>	4
<b>B.- Procesos naturales</b>	4
Expansión y contracción de los materiales	4
Decoloración	4
Efectos sísmicos	5
Condensación	5
Efectos electromagnéticos	5
Oxidación	5
Seguros	5
Efectos del uso	5
<b>C.- Precauciones al alhajar el departamento</b>	5
<b>2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO</b>	6
<b>2.01.00 - Revestimientos de Muros</b>	6
2.01.01 - Papel Mural	6
2.01.02 - Cerámica o porcelanato	6
2.01.03 - Espejos	7
2.01.04 - Esmalte al agua	7
2.01.05 - Látex	7
2.01.06 - Martelina	7
<b>2.02.00 - Revestimientos de piso</b>	7
2.02.01 - Piso Flotante	7
2.02.02 - Porcelanato	7
2.02.03 - Alfombra	7
<b>2.03.00 - Cielos</b>	8
<b>2.04.00 - Puertas y quincallería</b>	8
<b>2.05.00 - Ventanas</b>	9
<b>2.06.00 - Muebles incorporados</b>	9
2.06.01 - Muebles de Cocina	9
2.06.02 - Muebles de Clóset	10
2.06.03 - Muebles de Baño	10
2.06.04 - Recomendaciones del fabricante de cubiertas	10
<b>2.07.00 - Terrazas</b>	10
<b>2.08.00 - Artefactos, Grifería y Accesorios</b>	10
2.08.01 - Artefactos instalados en cocina y loggia	10
2.08.02 - Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños	11
<b>2.09.00 - Shower Door</b>	12
<b>2.10.00 - Impermeabilizaciones interiores, Terrazas y Jardineras</b>	12
2.10.01 - Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños	12
2.10.02 - Impermeabilizaciones de terrazas	12
<b>2.11.00 - Instalación sanitaria</b>	12
<b>2.12.00 - Instalación eléctrica</b>	13
<b>2.13.00 - Calefacción y Extracción de aire</b>	13
<b>2.14.00 - Instalación de Corrientes Débiles</b>	14
<b>2.15.00 - Extracción de basura</b>	14
<b>2.16.00 - Ascensores</b>	14
<b>RESUMEN DE MANTENCIÓN</b>	15
<b>GARANTÍAS</b>	15
<b>LISTADO DE FABRICANTES Y SUBCONTRATISTAS</b>	16

## INTRODUCCIÓN

- Siempre ha sido el interés de nuestra empresa satisfacer a nuestros compradores, acorde con las exigencias que impone la ley a los constructores; de ello pueden dar fe precisamente nuestros innumerables clientes, tanto en la calidad de nuestras construcciones, como en la respuesta en caso de eventuales problemas de post-venta. Podemos asegurar la calidad de la construcción del departamento que usted adquiere, producto de nuestra experiencia y de la calidad de nuestros proveedores y sub-contratistas. No obstante, también es nuestro deber señalarle que resulta normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto: esencialmente una adecuada mantención que, siendo de responsabilidad del adquirente, hemos considerado importante darles a conocer, por medio de este manual, la forma de efectuar esta mantención y así evitar deterioros que no son causados por fallas de la construcción o mala calidad de los elementos, sino precisamente por falta de esta mantención.
- Pensamos que el propietario no sólo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda sino que también debe saber cómo funciona el Edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales tiene un porcentaje en su dominio. Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del Edificio, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios.
- De acuerdo a lo expresado, los temas de mantención se presentan en dos manuales: El primero, dice relación con la mantención de los espacios y bienes comunes, que está en poder de la Administración, dónde habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica; se dan pautas de procedimientos que debe realizar la Administración y recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento para que dichos procedimientos se cumplan. El segundo, indica al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales y qué prácticas deben evitarse para no deteriorarlo. Además se señalan las normas en cuanto a modificaciones que deseen introducir a su departamento.
- Finalmente se incorporan a la carpeta de entrega, planos y esquemas de las instalaciones como un programa de mantención preventivo.

## 1.- GENERALIDADES

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

## A.- MODIFICACIONES

- El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, como de los organismos correspondientes. Además la Administración y Junta de Vigilancia deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.
- Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua, electricidad, 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.
- 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. Otros pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.
- Conscientes de que esto sucede, es que se dejan canterías de unión en el encuentro de materiales diferentes, para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común. La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o alguna silicona.
- **DECOLORACIÓN**
  - Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros, pisos y cielos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.
  - La garantía del propietario 1° vendedor no cubre los daños de decoloración.

## • EFECTOS SÍSMICOS

- El Edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico puedan producirse fisuras en losas y muros similares a las descritas en el capítulo anterior.

## • CONDENSACIÓN

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

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

- La humedad deteriora inexorablemente los materiales. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a pudrirse; en el interior de los closet se deteriora la ropa; los elementos metálicos se oxidan.

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

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

- Mantener puertas cerradas al ducharse y al cocinar y que estén funcionando los extractores de aire.

- Secar con un paño a primera hora de la mañana la humedad en ventanas y muros.

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

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

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

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

- No secar ropa en el interior de su vivienda.

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

## • EFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS

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

## • OXIDACIÓN

- La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de hierro 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 éste se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarlo 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.

## • EFECTOS DEL USO

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

## C.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

- Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliqués, 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.

### • Fijaciones a tabiques y muros de hormigón:

- **Tabiques:** Para perforar tabiques de volcánita 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 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.

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

6

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

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

## 2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

### • 2.01.00 - REVESTIMIENTOS DE MUROS

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

- Los tabiques interiores son de tipo Volcometal, 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.

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

### • 2.01.01 - Papel mural

- Cada departamento ha sido empapelado con papel marca Dap Ducasse, modelo Eufrates blanco de 280grs. en dormitorios y estar.

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

- El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que, por efecto del sol, se decolore. También es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, se humedezca y se suelte. Estos efectos no los cubre la garantía.

### • 2.01.02 – Cerámica o porcelanato

#### Detalle de porcelanatos por recinto

##### DEPARTAMENTOS tipo 1-2-3-10

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
COCINA	Cerámica white glossy 30x45 blanco rectificada de dap	DAP
BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO	Cerámica white glossy blanco rectificada de dap	DAP

##### DEPARTAMENTOS tipo 4-5-6-7-8-9-11-12-13

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
COCINA	Gress porcelánico cemento griggio de mk 30 x 60 cm	MK
BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO	Cerámica white glossy blanco rectificada	DAP

- 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.

**2.01.04 - Esmalte al Agua**

• En algunos muros de cocina y antepechos de cocina se aplica esmalte al agua color blanco marca Soquina.

**2.01.05 - Látex**

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

**2.01.05 - Martelina**

• Se aplica Martelina soquina código 1037 y 1039 en muros y antepechos de terrazas.

**2.02.00 - PAVIMENTOS**

**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 **Wiener biselado Outdelong vgroove ceniza m1v 1742 a 8,3 mm** de espesor. Se instala en estar comedor y hall de acceso.

**Recomendaciones:**

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

• 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). Todos estos daños no los cubre la garantía.**

• 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 – Cerámicos o Porcelanatos**

**Detalle de Porcelanatos por recinto**

**DEPARTAMENTOS 1-2-3-10**

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
COCINA	Gres porcelánico cemento Griggio de MK 30 x 60 cm	MK
BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO	Porcelanato rústico marfil 30*60	DAP
TERRAZAS	Cerámico Kappa gris 33x33	MK

**DEPARTAMENTOS 4-5-6-7-8-9-11-12-13**

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
COCINA	Gres porcelánico cemento Griggio de MK 30 x 60 cm	MK
BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO	Porcelanato rústico marfil 30*60	DAP
TERRAZAS	Cerámico Kappa gris 33x33	MK

• 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.

**2.02.03 - Alfombra**

• Se han utilizado alfombras y materiales adecuados para el tráfico considerado para la vivienda.

• Dado que normalmente vienen en anchos definidos, para su colocación ha sido necesario hacer cortes.

• Se han utilizado cubrejuntas fotolaminadas en los encuentros de la alfombra con otro tipo de pavimento (porcelanato y piso flotante).

• La Alfombra es Wiener modelo premium crepe 850 grs. color mañío/crema.

• Este pavimento va en los dormitorios de los departamentos.

- **Recomendaciones:**

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

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

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

- No exponer la alfombra al sol por tiempos largos.

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

- **2.03.00 - CIELOS**

- Las losas no están estucadas o revocadas con mezcla de cemento. Antes del tratamiento final de terminación, pinturas, papeles o porcelanatos, 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.

8

- 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.

**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 losalin o similar en los recintos secos, kitchenettes y terrazas, y con esmalte al agua en los recintos húmedos (baños y cocinas, cuando son cerradas).**

- **Los cielos y vigones falsos, cuando los hay, están estructurados en base a volcometal y planchas de volcanita de 10 mm y van pintados con esmalte al agua.**

- Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

- En los recintos húmedos que no tengan buena ventilación se recomienda pintar los cielos cada año.

- En el perímetro de todos los cielos, existe una cornisa de terminación que sirve para separar el encuentro del muro empapelado 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 al importador, Nomastyl. Se instaló la cornisa modelo LX 28.

- **2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERÍA**

- **Puertas y molduras:**

- Las pilastras, endolados, puertas interiores y de acceso de su departamento fueron fabricadas por la empresa "SYP." (María Josefina 852, Lampa. Santiago - Chile Fono: 02-28763500)

- Las molduras de su departamento (guardapolvos y junquillos) fueron fabricados por la empresa "SYP." (María Josefina 852, Lampa. Santiago - Chile Fono: 02-28763500)

- Las puertas de acceso están compuestas por MDF 6 mm., canterías (0V-0H) 1 lateral de 20 Lado cerradura, enchapada Mara Clara, marco pino finger, relleno honey-comb, espesor puerta 45 mm. Las puertas interiores están compuestas por MDF 4 mm., canterías (1-CV) 1 lateral de 15 lado cerradura, con aparejo, batiante pino finger, relleno honey-comb, espesor puerta 45 mm, pintadas.

- Los junquillos está compuesto MDF prepintado 15 x 15 x 3,05 con chaflan y guardapolvos está compuesto por pino finger sin prepintar 12 x 70 x 3000 chaflan por la empresa "SYP." (María Josefina 852, Lampa. Santiago - Chile Fono: 02-28763500)

- Los marcos puerta acceso están compuestos por madera de pino finger enchapado Mara Clara. Las puertas interiores están compuestas por marco pino finger.

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

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

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

- **Quincallería:**

- 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 dañaría la superficie de terminación. Cada cerradura se entrega con tres copias de llave, cuando

corresponde.

- Los tipos de cerraduras y manillas instalados son marca Poli de Assa Abloy modelo Toscana. Fono 02-25609200

- **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.

- **Puertas Correderas (en deptos. tipo 4, 5, 6 y 13):**

- Las puertas correderas fueron fabricadas por la empresa "SYP." (María Josefina 852, Lampa. Santiago - Chile Fono: 02-28763500)

- **Sistema de limpieza:**

- La limpieza de espejos y vidrios se deberá realizar con limpia vidrio mediante paño de algodón sin pelusa.

- **Recomendaciones:**

- No se deberán colgar elementos pesados en las puertas ni tampoco golpear las puertas entre sí.

- No se debe lubricar con W40 los carros y rieles.

- No se debe manipular elementos que componen el sistema, ya sea rieles, tiradores, entre otros.

- Mantener las guías sin residuos que puedan obstruir el deslizamiento de las puertas.

- Efectuar limpieza periódicamente para mantenerlo en buenas condiciones estéticas

- Se deberá realizar mantención del sistema corredera una vez al año por técnico especializado.

- **2.05.00 - VENTANAS**

- La perfilería de aluminio utilizada es la Línea Tradicional Unifachada. 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 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 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.

- Aquellas ventanas de apertura de proyección, que se encuentran en cocinas de deptos. tipo 1, 8, 9 y 10 y de dormitorios 2 de deptos. tipo 7 y 8, cuentan con un limitador de apertura, el que se puede desconectar con un destornillador para poder limpiar el vidrio por dentro y por fuera. Por su seguridad una vez terminada la limpieza debe volver a conectar el limitador.

- **2.06.00 - MUEBLES INCORPORADOS**

- **2.06.01 - MUEBLES DE COCINA**

- Puerta en melamina de 18 mm nogal ceniza Arauco en bases, y melamina lino arauco o similar de 18 mm en murales, con tapacanto 2 mm pvc nogal ceniza. Gabinetes de muebles en melamina 15mm blanco, espesor con tapacanto 0,45 mm blanco. Costados a la vista en melamina 15 mm nogal ceniza en base y en mural melamina de 15 mm lino de Arauco. Murales y bases abierto en melamina de 15 nogal ceniza o lino de Arauco.

Se considera repisa melamina 15mm blanca, cajonera con riel metálico ducasse normal, trasera de mueble en durolac. Las perforaciones para soporte repisa (ojetillos) son directo a la melamina, no se consideran hoyos metálicos. Bisagra recta metálica sin tarugos, costados a la vista ciegos. Se considera tapa ductos según corresponda en melamina lino de 15 mm. Soporte de mural isla (en cocinas de deptos. tipo 4-5-6-7-8-9-11-12-13) con fierro pintado blanco. Puerta vitrina en aluminio de 20 mm con vidrio empavonado, económica, Zócalo en masisa de 15 mm enchapado en Lamitech Aluminium brush 2030.

- 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.
- Es importante no sobrecargar en exceso el mural colgante isla de cocinas de deptos. tipo 4-5-6-7-8-9-11-12-13.
- 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

- Interior en melamina blanco de Arauco de 15mm con tapacanto pvc Birg Taiga 0.45mm, barras de PVC blanca, puertas en mdf de 18 mm, piernas, cabezales, cenefa en mdf de 18 mm sin mano de aparejo ni pintura con cantería cajonera con rieles metálicos tradicionales esmaltado se considera para puertas de abatir solo 2 piernas y un cabezal en trupán de 18 mm desnudo se considera para puertas de correderas 2 piernas un cabezal y una cenefa en trupán de 18 mm desnudo.

- 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

- Interior en melamina de 15mm blanco tapacanto blanco 0.45 mm pvc, puerta en melamina de 18 mm nogal ceniza Arauco o similar, con tapacanto 2 mm pvc nogal ceniza. No se considera ningún tipo de sello en los muebles. Costados a la vista en melamina nogal ceniza de 15 mm.
- Las puertas del vanitorio deben ser abiertas sin forzarlas y tener las mismas precauciones que las puertas de los muebles de cocina.

#### • 2.06.04 - RECOMENDACIONES DEL FABRICANTE DE CUBIERTAS DE GRANITO Y MÁRMOL

- Las cubiertas son de granito Gris Mara para Cocinas y mármol Travertino para los Baños.
- Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de cortes, piquetes o ralladuras. No exponer la cubierta a ollas extremadamente calientes.
- No use las cubiertas como tabla de planchar, ya que desprenderá el revestimiento de su base.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón o vanitorios ya que se dañarán, mancharán o englobarán.

- El sellado entre la cubierta y la pared, alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se puede contraer, dejando una ligera separación. Es parte del cuidado del propietario mantener un buen sello en estas zonas, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base evitando su pudrición o combadura, acortando así la vida útil de los muebles.

- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.

- El mármol, sus variedades y otras piedras naturales pueden ser sensibles a la acción de los ácidos. No exponer por un largo período de tiempo las cubiertas al cloro, limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que pueden interactuar con la superficie y producir opacidades o manchas en esa área.

- Se recomienda limpiar las superficies de mármol con un paño húmedo, con un detergente neutro. Luego del enjuague la superficie se puede abrillantar con paño seco.

- El mármol y el granito no se saltan tan fácilmente como el esmalte de porcelana, pero puede ser dañado por un golpe fuerte.

- El mármol y granito por ser un material natural, es intrínsecamente variable, de ahí su gran belleza, puesto que no existen dos placas iguales. Son piedras poco porosas, pero que requieren respirar. Su característica fundamental es que presenta granos de distinto tamaño, algunas vetas y cambios de color imposibles de controlar. Debido a lo anterior, se dice que es un material "vivo", por lo que requiere de estos cuidados, si deseamos mantener su belleza original.

Cualquier problema o falla derivada de la no aplicación de estas recomendaciones o instrucciones no está cubierta por la garantía.

#### • 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 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 y loggia.

- Los artefactos de cocina que se indican a continuación, fueron adquiridos a la empresa KITCHEN CENTER S.A.

Campana Twin xe 60 / 2.0. marca FDV

Horno eléctrico ELEGANCE III X 60 marca FDV  
 Encimera vitro 2 y vitro 3 FDV(según tipología de departamento)  
 Lavaplatos modelo BE 40x40 bajo encimera 433x433 marca TEKA

- La limpieza de artefactos de acero inoxidable o loza, debe hacerse con detergente líquido suave con agua.
- Para el correcto uso, limpieza y mantención de la encimera Vitrocerámica lea cuidadosamente las instrucciones del manual del artefacto, y tenga presente lo siguiente:
- 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 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 Modelo Oz Línea 02 Código 200Z5603000 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 ecológico s/h descarga 18 cm mod Least ( hu 2011001) marca WASSER
Tina de Baño tipo 1	Esmaltada blanca lisa, dimensión de 140x70 marca BLB
Tina de Baño tipo 2	Esmaltada blanca, dimensión de 150x70 marca BLB
Receptáculo Baño	Receptáculo ac esmaltado 70x70 marca Metalamérica.
Vanitorio baños principales	Vanitorio L. LOTA Bajo cubieta Blanco 510x385x170mm (medida externa) marca Comercial MK.
Lavamano con pedestal baño 2	Lavamano leastde 51 cm (hu201103), pedestal least ( hu 2011004) marca WASSER

**• Grifería:**

Vanitorio baños principales y secundarios	Monomando Lavatorio Carmina c/ Flex technoflex Código 20CM5003400 marca Stretto
Tina Ducha	Monomando Tina Ducha Carmina Código 20CM5203400 marca Stretto
Ducha	Monomando Ducha Carmina Código 20CM5303400 marca Stretto

**• Accesorios:**

Barra de ducha Baño1-2	BARRA ALUMINIO PVC DE 1.80 CO. 2014100011050 DVP
Perchas	EH8292 CROMO DAP 053101000900
Porta papel	EH8240 CROMO DAP 053103000300
Porta toallas	EH8230 ARGOLLA CROMO DAP 053102000600W

- 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 por que tienen la suela gastada o reseca. Esto sucede por el uso como también por haber estado la cañería sin agua. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.
- Si se tapa la tina NUNCA saque el tornillo del desagüe, para destaparla acudir a un especialista del área (ver ítem resumen mantención Pág. 9).
- Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gásfiter, si no sabe como hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos. Los WC pueden limpiarse con cloro, que además actúa como desinfectante.
- Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de cinco años. Vencido ese plazo se recomienda revisarlos y cambiarlos.

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

## • 2.09.00 SHOWER DOOR

No consulta la instalación de Showerdoor.

## • 2.10.00 IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS Y JARDINERAS

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

- Las losas de cocinas y baños han sido impermeabilizadas con el producto Igol primer e Igol denso, los muros donde va instalado receptáculo o tina se impermeabilizó con producto SEAL CRETE revestimiento impermeabilizante cementicio flexible marca Adiprocem. El objeto de estas Impermeabilizaciones es evitar el traspaso de la humedad propia de estos recintos, a las losas, lo cual termina finalmente por manchar los cielos del piso inferior. Por ningún motivo se debe dejar agua apozada en el piso por un largo tiempo, ya que esta impermeabilización no está considerada para estos eventos. Lo mismo acontece para los rebalses de tinas o filtraciones.

### • 2.10.02 Impermeabilizaciones de terrazas:

- Los espacios de terrazas están impermeabilizados con producto SEAL CRETE revestimiento impermeabilizante cementicio flexible marca Adiprocem. 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 loggias como tampoco permitir chorreos de exceso de aguas de riego de macetas de plantas que pudiesen instalarse.**

## • 2.11.00 INSTALACIÓN SANITARIA

- La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: red de agua fría y caliente, artefactos sanitarios, alcantarillado.
- **RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE**
- Cada departamento cuenta con agua fría y caliente, proviniendo esta última de la central de agua caliente del edificio. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores ubicados en el hall de cada piso.
- Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se recomienda cortar el agua desde el medidor.
- En caso que se produzcan filtraciones, hay llaves de paso desde donde es posible cortar el agua, sea fría o caliente, tanto en baños como en 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 (acuerdo a reglamento de copropiedad), será prorrateado entre todos los propietarios, aún en los casos que no se usen estos servicios. La razón de esta medida es que, para poder mantener permanentemente el suministro de agua caliente y calefacción, es necesario que las calderas estén funcionando para garantizar la temperatura del agua almacenada permanente en los estanques acumuladores de agua caliente.
- Sobre este tema y otros de régimen de uso interno, la administración del edificio instruirá oportunamente a los propietarios.

### • **ALCANTARILLADO**

- Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, quién deberá tomar las medidas para solucionar el problema.
- En el anexo 1, encontrará el plano referido al alcantarillado. Este plano muestra la planta de su departamento y en algunos casos con parte de la planta del departamento vecino a objeto de apreciar las interrelaciones que existen. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.
- Las principales causas de las obstrucciones de inodoros son la introducción de objetos extraños, como pañales y toallas higiénicas, cantidades excesivas de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental y juguetes de niños. El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias. Estas recomendaciones se aplican también a la grasa; ya que esta permanece líquida hasta que se enfría y se solidifica en la cañería de desagüe.
- Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios; ya que allí se van acumulando residuos que en momentos dados pueden obstruir el desagüe. Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agente químico, siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales, daños en los artefactos o de las tuberías del alcantarillado.

### • **2.12.00 INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

- La energía eléctrica llega al departamento a través del tablero, donde hay varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los que están identificados en la tapa del tablero y en donde, además, se indica el amperaje máximo que admite cada uno. Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión.
- Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

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

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

- Los conductores son los indicados para cada tipo de instalación.

- Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible. En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.

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

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

- En el anexo 1 encontrará la planta de su departamento. En él se indica la red de tuberías de calefacción insertas en la losa de su departamento, y la ubicación de radiador(es).

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

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

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

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

- La calefacción en los departamentos es controlada a través de una válvula termostática presente en el radiador, en la cual se puede establecer la temperatura de confort, girando la perilla se puede fijar el rango de temperatura que se desee.

- Para la desactivación de la calefacción durante un largo período, se debe solicitar a la administración del edificio que la inhabilite desde el shaft de calefacción, ya que aunque la perilla esté al mínimo, si la temperatura bajase de 6,5°C, la calefacción se activaría.

### • **EXTRACCIÓN DE COCINA**

- La campana de la cocina se acciona al abrir, estando conectada al sistema vertical de extracción general del edificio para su mejor eficiencia de extracción.

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

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

#### • 2.14.00 INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES

• Se denominan corrientes débiles a las instalaciones de teléfonos, citófonos, antenas, TV cable, timbres y alarmas. Además, en este caso hemos considerado referirnos a las instalaciones de alarmas y sensores de humo instalados en los pasillos comunes de los pisos, instalaciones que también se denominan corrientes débiles.

• En el anexo 1, encontrará el plano de planta de su departamento, con todo el equipamiento de corrientes débiles. Se incluye en este plano el listado de la simbología, para identificar cada uno de los elementos que componen estas instalaciones. En todo caso este plano no indica la trayectoria exacta de las tuberías insertas en las losas, muros y tabiques, sino que sólo su interconexión, para los efectos de realizar un eventual seguimiento de una posible falla. Normalmente un profesional del tema le pedirá consultar este plano en caso de fallas, modificaciones o ampliaciones de estas instalaciones.

• 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:

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

#### • 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.

• El procedimiento para habilitar estos servicios, es contactarse con ejecutivos de VTR o Telefónica.

#### • Sistema de seguridad:

• La puerta de acceso a 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.

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

#### • Alarma de Incendio

• El edificio está equipado con un sistema de alarmas de incendio por medio de sensores de humo fotoeléctricos, 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 DSC. En este panel de control general del edificio se ubica el monitoreo de TV cerrado que controla los accesos de vehículos y el sector patio y piscina, las comunicaciones con el ascensor, el panel de interruptores generales de los espacios comunes, las alarmas de rebases de estanques, el teléfono de la administración, la comunicación por citófono a los departamentos, el control de acceso, etc.

#### • 2.15.00 EXTRACCIÓN DE BASURA

• En el hall de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura, tanto en el núcleo oriente como en el poniente.

• 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 lo que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

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

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

#### • 2.16.00 ASCENSORES

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

• El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada.

• Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.

• Hay que evitar forzar la apertura o cierre de las puertas del ascensor

y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.

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

## RESUMEN 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 clóset.
  - Limpieza de desagües y sifones de artefactos sanitarios (realizarlo con un especialista del área).
  - Limpieza de aireadores de grifería.
- **ANUAL**
  - Limpieza de alfombra.
  - 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).

## GARANTÍAS

- Los departamentos del edificio "Magazine" 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 del fabricante
Cerámicas en piso y muros	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Piso Flotante	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Alfombra	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Ventanas de Aluminio	5 años	De acuerdo a normas del fabricante
Puertas y quincallería	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Muebles de cocina y clóset	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Redes de agua y alcantarillado	5 años	Se excluye deterioro por mal uso y cualquier modificación hecha por terceros
Obstrucción de desagües	3 meses	Se excluye deterioro por mal uso y cualquier modificación hecha por terceros
Artefactos Sanitarios	5 años	De acuerdo a normas del fabricante
Artefactos de Cocina	6 meses	Ver certificados adjuntos

- 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.grupoespasa.cl](http://www.grupoespasa.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 entre las 8:30-18:30 hrs. Fono: 08-2092961.

## LISTADO DE FABRICANTES Y SUBCONTRATISTAS

ITEM	SUBCONTRATISTA O PROVEEDOR	REPRESENTANTE	FONO
ASCENSORES	OTIS	Isahac Vera	223552100
AGUA POTABLE			
ALCANTARILLADO			
CENTRAL DE AGUA CALIENTE	TERMOFRÍO	Jaime Rivera Zamudio	225990839
CALEFACCIÓN	TERMOFRÍO	Jaime Rivera Zamudio	225990839
EXTRACCIÓN	TERMOFRÍO	Jaime Rivera Zamudio	225990839
ALUMINIOS	UNIFACHADA	Jorge Struque	227453440
VANITORIO BAJO CUBIERTA	Comercial MK	Paulina Urzúa	226789000
LAVAMANO CON PEDESTAL	WASSER	Cecilia Escobar	226200527
WC	WASSER	Cecilia Escobar	226200527
RECEPTÁCULO	Sodimac		6006004020
TINA	Sodimac		6006004020
PORCELANATO	DAP	Carlos Jazme	224136200
PORCELANATO	Duomo	Alejandra García	225193500
PORCELANATO	Comercial MK	Paulina Urzúa	226789000
CORRIENTES DÉBILES	HENRITEC	Camilo Henriquez	(32) 221 81 85
ALARMAS	HENRITEC	Camilo Henriquez	(32) 221 81 85
AUTOMATIZACIÓN PORTÓN	HENRITEC	Camilo Henriquez	(32) 221 81 85
CITOFONÍA	HENRITEC	Camilo Henriquez	(32) 221 81 85
CIRCUÍTO CERRADO DE TV	Open Matic	Juan Carlos Olguin	222721789
CERRADURAS ELÉCTRICAS	HENRITEC	Camilo Henriquez	(32) 221 81 85
CORNISAS	Nomastyl		
EXTRACCIÓN DE BASURA	Metalduc	Marcelo Torres	2225226040
ELECTRICIDAD	HENRITEC	Camilo Henriquez	(32) 221 81 85
HORNO, ENCIMERA Y CAMPANA	FDV	Joaquín Aguirre	22411 7793
IMPULSIÓN DE AGUA SANITARIA	SOCIEDAD COMERCIAL GREAT LTDA	Tomás Edward	09-5481784
MUEBLES DE BAÑOS, COCINA Y CLOSET	SILCOSIL	Iván Vega	09-9290336
PISO FOTOLAMINADO	Wiener	Minerva Vargas	228280028
PAPEL MURAL	DAP	Ana	228763500
PUERTAS CORREDERAS	SYP	Daniela Rojas	228763500
BARANDAS	Mobeli	Hernán Bustamante	227741318
GUARDAPOLVOS Y JUNQUILLOS	SYP	Daniela Rojas	228763500
QUINCALLERÍA	Assa Abloy	Claudia Carreño	225609232
TV-CABLE	VTR		
CUBIERTAS DE VANITORIOS Y MUEBLES DE COCINA	ENPIEDRA	Francisco Meza	278465775
CUBIERTAS DE VANITORIOS Y MUEBLES DE COCINA	MÁRMOL DISEÑO	María Angélica Corten	225511450