

EDIFICIO
SMART TOWER
APARTMENTS



MANUAL **DEL PROPIETARIO**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
GARANTÍA DE POSVENTA	4
1.- GENERALIDADES	5
A.- Modificaciones	5
B.- Procesos Naturales	6
Expansión y contracción de los materiales	6
Procesos de estabilización	6
Stress térmico	7
Decoloración	7
Efectos sísmicos	7
Condensación	7
Efectos electromagnéticos	9
Oxidación	9
Seguros	9
Efectos del uso	9
C.- Precauciones al alhajar el departamento	10
D.- Precauciones al instalar electrodomésticos	11
E.- Normativa térmica y acústica	11
Normativa térmica	11
Normativa acústica	11
2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO	13
2.01.00 - Revestimientos de muros	13
2.01.01 - Papel mural	13
2.01.02 – Espejos	14
2.01.03 – Látex	14
2.01.04 – Esmaltes	14
2.01.05 – Cerámica	15
2.02.00 - Revestimientos de piso	15
2.02.01 - Piso flotante	15
2.02.02 – Porcelanato	16



2.03.00 – Cielos	17
2.04.00 - Puertas y quincallería	18
Puertas y molduras	18
Quincallería	19
Bisagras	19
Chapas	19
2.05.00 – Ventanas	19
2.06.00 - Muebles incorporados	20
2.06.01 - Muebles de cocina	21
2.06.02 - Muebles de clóset	21
2.06.03 - Muebles de baño	21
2.06.04 - Recomendaciones del fabricante de cubiertas	23
Mantenimiento y cuidados	23
2.07.00 – Terrazas	24
2.08.00 - Artefactos, grifería y accesorios	24
2.08.01 - Artefactos instalados en cocina	24
2.08.02 - Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños	25
2.09.00 - Impermeabilizaciones interiores, terrazas	27
2.09.01 - Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños	27
2.09.02 - Impermeabilizaciones de terrazas	28
2.10.00 - Instalación sanitaria	28
Red agua caliente y fría	28
Alcantarillado	29
2.11.00 - Instalación eléctrica	29
2.12.00 - Extracción de aire	30
2.13.00 - Instalación de corrientes débiles	30
Citofonía y portero eléctrico	30
Teléfono, Tv Cable y banda ancha	31
Sistema de seguridad	31
Alarma de Incendios	31
2.14.00 - Extracción de basura	31
2.15.00 - Ascensores	31
CUADRO RESUMEN DE MANTENCIONES	33
Garantías	33
CUADRO RESUMEN GARANTÍAS	34
LISTADO PROVEEDORES E INSTALADORES	35



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 posventa. Podemos asegurar la calidad de la construcción del departamento que usted adquiere, producto de nuestra experiencia y de la calidad de nuestros proveedores y subcontratistas. 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 solo 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.

GARANTÍA DE POSVENTA

De acuerdo a lo establecido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo los inmuebles tienen una garantía de 10 años a partir de la fecha de la recepción municipal para el caso de las estructuras. Garantía de 5 años para el caso de las instalaciones, y 3 años para el caso de las terminaciones.

Toda garantía se pierde en el caso de que los daños sean producto de mal uso, falta de mantención o intervención de terceros. Para que la garantía cubra las instalaciones, éstas deben haber sido mantenidas periódicamente por personal calificado de acuerdo a lo establecido en este manual. Es de su responsabilidad comprobar la realización de estas mantenciones mediante los respectivos comprobantes. Para el caso de los artefactos conectados a estas instalaciones, la garantía cubre los plazos establecidos por el fabricante.

Para el caso de las terminaciones las garantías se detallan punto por punto en este manual.

La garantía no cubre compensaciones por gastos incurridos por algún desperfecto. Tampoco la reparación o compensación por bienes muebles que no estaban incluidos al momento de la entrega de su vivienda. Es responsabilidad del propietario asegurar los bienes al interior de su casa mediante pólizas de seguro

CÓMO CONTACTARNOS

Para poder contactarse con nuestro equipo de posventa debe ingresar a la página www.gespania.cl, en servicio al cliente, solicitud de posventa. El encargado de su proyecto se contactara con usted.

Al recibir una solicitud se generará un número de solicitud. Esta solicitud será evaluada por el equipo de posventa de acuerdo a los criterios definidos en este manual, la cual no necesariamente generará una visita a su vivienda. Tanto las visitas como las reparaciones en su vivienda se realizan de lunes a viernes desde las 08:00 a las 18:00 horas.

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 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 y electricidad.

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

Los muros interiores, que el calculista defina como no estructurales (consulte a la Administración), pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas o sanitarias que existan en el interior.

Cualquier problema que pudiese ocurrir en una zona modificada, no es responsabilidad

de posventa repararla, el propietario debe reparar cualquier posventa en la zona modificada.

Si esta modificación genera problemas a algún vecino (por ejemplo una filtración) será de responsabilidad del propietario hacerse cargo las reparaciones y daños producidos a alguna unidad vecina.

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 éste 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, pinturas, o alguna silicona, por lo que no es posventa las reparaciones de fisuras en canterías.

PROCESOS DE ESTABILIZACIÓN

Es normal que se produzcan fisuras durante el proceso de estabilización de materiales. Se recomienda esperar que este proceso termine por completo y contratar la reparación de estas fisuras cuando la pintura haya cumplido su vida útil y le corresponda repintar el departamento (2 años posteriores a la entrega). Para disminuir la aparición de fisuras se recomienda mantener el departamento bien ventilado y evitar la humedad.

Las fisuras se producen generalmente en 2 tipos de materiales:

Hormigones y estucos

Debido al fraguado natural (liberación de agua) de estos elementos (que dura entre 2 a 3 años) se presentan fisuras o grietas en la superficie. Esta aparición es normal y no genera un daño estructural.

Volcanitas

Las planchas de yeso-cartón, conocidas como volcanitas, son fijadas con clavos o tornillos a estructuras expuestas a dilatación y contracción. Esto produce que algunas uniones entre ellas se separen levemente, resultando a su vez en la aparición de fisuras y cabezas de tornillos o clavos.

Su departamento está formado por distintos tipo de materiales, principalmente hormigón armado, tabiquería de hormigón celular o volcanita. Debido a que los materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, se expanden, contraen y se comportan de manera distinta ante las variaciones térmicas, la humedad ambiental y los movimientos sísmicos. Por lo tanto, siempre se producirán fisuras donde se unen

distintos tipos de materiales; por ejemplo, en las uniones de molduras, tabiques, planchas de volcanita, estructuras de madera, esquinas ensambladas y en el fragüe existente entre cerámicos y tinajas, cubiertas o artefactos.

Para disimular estas fisuras es que se ejecutan canterías de dilatación, se instalan pilastras y corizas, entre otros. La aparición de fisuras en estas zonas es esperable, ya que se instalan para ello.

Debido a que estas grietas no son un defecto, su reparación debe ser asumida por el propietario como parte del proceso de mantenimiento de su vivienda. Se recomienda que a los 2 años de la entrega de su vivienda se haga una reparación general de fisuras, la cual consiste en retapar y pintar o empapelar según corresponda.

STRESS TÉRMICO

Los efectos del stress térmico se dan básicamente en las ventanas.

Si el propietario instala cortinas en su departamento, se recomienda dejarlas totalmente abiertas o totalmente cerradas, ya que producto de la diferencia de la temperatura en los vidrios, se podrían generar roturas de estos producto del stress térmico.

Este efecto no es garantizado por posventa. La empresa instaladora emitirá un informe respecto de la rotura del vidrio, el que debe ser reemplazado por el propietario y no por posventa.

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 esto 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. Cualquier fisura que se presente producto de un sismo en encuentro de distintos materiales, no será reparado por el equipo de posventa.

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, interiores de clóset 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 clóset 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.*
- *Cocinar con las ollas tapadas.*
- *Secar con un paño a primera hora de la mañana la humedad en ventanas y muros.*
- *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.*

En el marco de la ventana está instalado un dispositivo de ventilación pasiva que permite que exista una circulación de aire al interior de los recintos. El dispositivo cuenta con un sistema de apertura y cierre de una cámara que permite el paso de aire para ventilación. Se recomienda activarlo por la mañana para poder eliminar la condensación generada por el cambio de temperatura con el exterior, y de esta forma ventilar el área.

- *Instruir a instaladores de cortinaje que mantengan 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.*
- *No regar en exceso las plantas de interior.*
- *No tapar celosías de ventilación en puertas, ventanas, muros o cielos.*
- *Preferir estufas que minimizan la contaminación intradomiciliaria, como calefactores eléctricos, estufas oleoeléctricas, termoventiladores. Las estufas que generan combustión al interior del departamento, como las de gas y parafina liberan gran cantidad de agua al ambiente. Si utiliza estufas de combustión al interior del departamento, mantenga una ventana abierta, no coloque recipientes con agua sobre éstas y úselas el menor tiempo posible. Si utiliza vaporizadores o humidificadores, extreme las precauciones anteriores y duplique el tiempo de ventilación diaria*
- *No es responsabilidad de posventa reparar cualquier daño que se genere producto de la condensación. Cada propietario debe tomar las medidas necesarias para evitar los daños que esta produzca.*

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

condensación.

EFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS

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

OXIDACIÓN

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

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 anti óxido para finalmente pintarlo con esmalte.

Todo elemento metálico debe ser mantenido por el propietario a lo menos una vez al año. Pasado este primer período no corresponde a posventa responder por daños en pinturas y oxidaciones en este tipo de elementos.

Es importante que el propietario realice limpieza periódica a los elementos metálicos, con un paño seco, no húmedo y que posterior a un año realice la primera mantención aplicando pintura esmalte, y un anti óxido si corresponde.

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, 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, desagües o una 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.

- *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.*
- *No se deben realizar perforaciones a piso, por el riesgo de perforación de canalización eléctrica, de agua, alcantarillado u otra instalación.*
- *Los tabiques deben ser perforados con una broca de diámetro igual al tarugo a usar. No colgar elementos en cielos falsos.*
- *Los hormigones y albañilerías deben ser perforadas con brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.*
- *Las cerámicas deben ser perforadas con una broca especial de cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a usar. No usar taladros de percusión ya que pueden quebrar las cerámicas. Estas perforaciones deben ser selladas con silicona para evitar el ingreso de la humedad.*

En el caso de que al hacer una instalación el propietario dañe alguna de las instalaciones es responsabilidad de él hacerse cargo de las reparaciones tanto de su departamento como de algún departamento vecino que se vea afectado.

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.

Muebles u objetos muy pesados posados sobre el piso flotante pueden provocar desnivel del mismo o la separación de las tablas del piso flotante. No es garantía de post venta hacer reparaciones el piso flotante por daños de este tipo.

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.

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.

Cualquier daño que se genere producto de una mala instalación (como por ejemplo una filtración) será de cargo del propietario y no es de garantía de posventa. El propietario debe hacerse cargo de las reparaciones en su departamento y en los departamentos vecinos que pudieron haberse afectado. Revise trimestralmente el estado de los flexibles y conexiones de sus electrodomésticos, pues todos estos daños no los cubre la garantía.

E.- NORMATIVA TÉRMICA Y ACÚSTICA

Normativa Térmica

Los muros exteriores son de 20cms de espesor o más. Estos llevan por el exterior un revestimiento térmico con sistema EIFS Tipo PROMURO o similar de Eurotec con poliestireno de 20 mm. de espesor y sistema Promuro Direct en las fachadas que no requieren la aislación de poliestireno.

La techumbre y losas de techumbre están aisladas con poliestireno expandido de densidad de 10kg/m³ de 100mm.

Los pisos ventilados (corresponde a las losas de piso de los recintos habitables donde no hay recintos cerrados bajo ellos). Se utiliza la solución R100/PE.6.3 del listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, que para la zona 4 exige un R100 mínimo de 235 que se obtiene con EIFS con 60mm. de poliestireno expandido de densidad de 20 Kg/m³.

Todas las ventanas de dormitorio principal 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 15 cms 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 cocina y baños se consideró losa de 15cm y revestimiento cerámico.

En dormitorios, estar y pasillos se consideró losa de 15cm, manta acústica de 3mm de espesor, y piso flotante de 8mm.

En muros, la reducción acústica se logra con muros de hormigón de al menos 20cms de espesor. En el edificio se han considerado muros de entre 20 y 30cms.

No es garantía de posventa observaciones respecto al ruido que se pueda escuchar desde pisos superiores, departamentos vecinos o pisos inferiores. Tampoco respecto de los ruidos que provienen del exterior, ya que toda solución constructiva está 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 y se cumple con lo establecido en el Art. 4.1.6 de O.G.U.C.

SMART TOWER



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 la Administración, se pueden apreciar que hay algunos más delgados, que corresponden a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón armado u hormigón celular. Es importante tener presente esto al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

La estructura de los tabiques interiores de zonas secas es de Volcometal de 7 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40 mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso-cartón estándar de 15mm por ambas caras. Los tabiques interiores de zonas húmedas son de Volcometal de 7 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40 mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso-cartón RH de 15 mm 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 trisarse. Si al perforar aparece otro material que no sea yeso, avisar a Administración.

No es garantía de posventa cubrir cualquier tipo de daño producto de perforaciones en el muro, daños en el departamento como en un departamento vecino, que pueda haber sido afectado.

2.01.01 - Papel mural

Los muros de los departamentos han sido empapelados con Papel Mural Lino Arena 280 gr. marca Mawiza.

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.

Para aumentar la vida útil del papel se recomienda:

- *Proteger el papel durante el proceso de mudanza.*
- *Ventilar adecuadamente los recintos para evitar daños por humedades – condensación.*
- *Instalar los muebles aproximadamente a 3 cm de los muros para no deteriorar papel.*
- *Evitar condensación en vidrios y realizar mantenimiento periódica de sellos de ventanas para evitar filtraciones que dañen el papel.*
- *Eliminar agua que se acumule en rieles de ventanas, ya que puede dañar a los papeles cercanos.*
- *En caso de pasar a llevar algún papel, debe volver a pegarlo inmediatamente con un pegamento especial de papel mural. Luego deber limpiar el exceso de pegamento con un paño húmedo y limpio.*

No es garantía de posventa ninguna observación del papel mural. Piquetes, diferencias de tono por sol, manchas, desgastes, uniones entre otros son daños causados por el uso y no corresponden a garantía. Gespania solo hará reparaciones de papel en las observaciones detectadas al momento de la entrega

2.01.02 - Espejos

Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, que se venden en el comercio.

Se debe evitar la condensación sobre los espejos. Una vez que termine la ducha se debe ventilar muy bien el baño y luego secar todo rastro de humedad del espejo.

Si instala alguna lámpara cerca de un espejo, preocúpese de no instalarlas muy cerca para evitar un recalentamiento, ya que puede quebrarlo.

En el caso de que el espejo tenga sellos de silicona a su alrededor, estos deben ser revisados trimestralmente por el propietario y mantenidos a lo menos una vez al año. Posterior a este periodo si el espejo presenta oxidaciones, no es garantía de posventa.

2.01.03 - Pinturas y barnices

Las pinturas y barnices no son solamente estéticas, sino que además protegen al elemento en donde se encuentran.

Las pinturas y barnices tienen una duración limitada, por lo tanto deben tener mantención periódica.

Los elementos pintados con óleo y/o esmalte al agua, pueden ser limpiados con un paño húmedo. Nunca debe usar solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca, ya que estos provocan deterioro inmediato en la pintura. Nunca debe utilizar cepillos de cerdas duras, paños abrasivos o limpiadores. Se debe tener presente que las marcas de lavado se verán más fácilmente en pinturas opacas que en pinturas brillantes. El resto de las pinturas, como el látex, deben ser repintadas en caso de suciedad, ya que cualquier limpieza empeorará la zona afectada.

En la entrega de su departamento el propietario revisará todas las pinturas. El propietario es responsable de la mantención de las pinturas de forma periódica. La decoloración por efectos del sol o elementos atmosféricos no es responsabilidad de posventa. Se recomienda a lo menos una vez al año a pintar o barnizar según corresponda, por sobre todo las pinturas exteriores como barandas metálicas, fachada y cielo exterior. Para las pinturas interiores se recomienda hacerlo a los 2 años de entregada su vivienda.

En cornisas de zonas secas, cielos y muros de clóset y junquillos interiores de clóset se aplica Látex Blanco.

En cocinas se aplica esmalte al agua Anew Gray SW7030.

En puertas, marcos interiores, guardapolvos y junquillos se aplica esmalte al agua Pearly White SW7009.

En marcos puertas de acceso a departamentos se aplica Cyberspace SW7076.

En barandas y pasamanos se aplica esmalte sintético Gris sombra Ral 7022.

2.01.04 - Cerámicas

En los muros interiores de baños principal y secundario se instala Cerámica Ice 25x40, proveedor MK.

No es garantía de posventa detalles en cerámicas como fisuras, roturas o piquetes. Estos son detalles propios del uso de un departamento. El propietario debe realizar las reparaciones o cambios si es necesario.

2.02.00 - REVESTIMIENTOS DE PISO

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 de Comercial MK, modelo ATENAS GREY, laminado con bisel en sus cuatro lados. Se instala en dormitorios, estar y pasillos. El piso se instala sobre una espuma niveladora, por lo que es normal que el piso baje algunos milímetros al pisarse.

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 un paño levemente húmedo, éste debe estar muy 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). No pasar virutillas ni aplicar cera.

Se recomienda instalar bases de goma o fieltro en las patas de los muebles para evitar rayas y piquetes.

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.

Los pisos flotantes se deforman debido a variaciones de temperatura y de humedad, por eso es que se dejan dilataciones a los muros para que no se levanten. Las uniones de las palmetas pueden presentar separaciones producto de ajustes y dilataciones.

Si alguna vez se requiere hacer cambio en las palmetas del piso, éstas presentan distintos tonos respecto del original. Una mantención inadecuada hace que el piso se vuelva opaco.

No es garantía de posventa los daños producidos en piso flotante como por ejemplo: piquetes, rayas, daños producto de humedades, daños producto de mala limpieza, separación en piso por instalación de algún mueble muy pesado, daños producidos

por uso de materiales de aseo, daños causados por orinas de mascota entre otros. El propietario debe hacerse cargo de estas reparaciones.

2.02.02 - Cerámicas y porcelanatos

DEPARTAMENTOS DESDE PISO 3 AL 20		
RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
PISO COCINA	PORCELANATO GRES PORCELÁNICO 15*60 MODELO IMPERIAL OAK CAPUCHINO	MK
PISO BAÑOS 1	PORCELANATO GRES PORCELÁNICO 15*60 MODELO IMPERIAL OAK CAPUCHINO	MK
PISO BAÑO 2	PORCELANATO GRES PORCELÁNICO 15*60 MODELO IMPERIAL OAK CAPUCHINO	MK
TERRAZAS	PORCELANATO GRES PORCELÁNICO 30*60 MODELO FUSIÓN GRIS	MK

Los zócalos falsos de los baños están conformados por volcometal y revestidos con la misma cerámica de piso o muro, según corresponda.

Para la limpieza de pavimentos con porcelanato, basta aspirarlos o, a lo más, pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un detergente especial para Pporcelanatos, teniendo el cuidado de, una vez removida la suciedad, secar bien la superficie. No deben usarse elementos abrasivos que puedan rayar el material.

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.

Es normal que el fragüe con el tiempo se oscurezca debido a su uso, lo mismo que puede presentar grietas producto a los cambios de temperatura. El fragüe puede desprenderse si es limpiado de forma incorrecta.

Se debe ventilar periódicamente. Una mala ventilación generara aparición de hongos. Si esto ocurre limpie con un paño húmedo con agua con cloro.

Si aparecen grietas en el fragüe, o éste se desprende, debe rellenar con fragüe de acuerdo a las instrucciones del fabricante. Debe tener en cuenta que el nuevo fragüe puede tener un tono distinto al original. En el caso de que se deba reemplazar una palmeta de cerámica es muy probable que tenga un tono distinto al original.

Los fragües deben ser mantenidos por el propietario a lo menos una vez al año. Posterior a este período cualquier filtración producto de fragües sueltos no es garantía de posventa. Por ningún motivo debe retirarse el fragüe, ya que se pueden presentar filtraciones.

Toda perforación que se realice en una cerámica y se dañe, es de responsabilidad del propietario.

Al momento de la entrega se revisarán las palmetas; que no presenten fisuras, piquetes

y que los fragües se encuentren en perfecto estado. Si al golpear la cerámica se siente hueco en algunas zonas, esto no significa que las cerámicas estén sopladadas y que sea necesario reponerlas.

Una cerámica soplada es aquella que no posee adherencia al muro o piso en un 100% de su superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse.

Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y reparación de fisuras, rayas y saltaduras en las cerámicas que no hayan sido anotadas en el acta de entrega. Por ningún motivo se debe retirar el material de fragüe ya que podría producir filtraciones. Estos daños no son cubiertos por la garantía de posventa.

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.

El cielo de los departamentos 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 o corrientes débiles. 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 grano blanco en los recintos secos (dormitorios, estar y cocina) y esmalte al agua color blanco en los recintos húmedos (recintos húmedos = baños).

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, la cual se denomina "moldura poliestireno nomastyl" modelo LX -28 color blanco, 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 de reparar con pasta látex para después volver a pintar. Esta reparación le corresponde al propietario.

2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERÍA

Puertas y molduras

Las puertas de un departamento pueden ser pintadas, barnizadas o enchapadas.

Deben ser operadas con suavidad y evitar golpes muy fuertes. Se deben evitar portazos debido a corrientes de aire. Estos portazos pueden dañar ensambles de marcos, pilastras, 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. Los daños antes mencionados no están cubiertos por la garantía.

Debido a la naturaleza de los materiales que componen una puerta, éstas pueden sufrir eventuales contracciones o combaduras. Se debe determinar la causa de este problema, los cuales pueden ser por efecto de la humedad, descuadres por golpes o desmontes de bisagras. Es muy común que la madera se hinche y la puerta se apriete ante presencia de humedad. En estos casos no se recomienda rebajar – recorrer la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca la puerta estará en su estado normal nuevamente.

Cuando su vivienda permanezca deshabitada se recomienda mantener las puertas abiertas, así se evitan daños debido a las diferencia de temperatura que se presenta en ambas caras de la puerta.

Cualquier observación posterior a la entrega de su vivienda respecto a las puertas no están cubiertas por la garantía de posventa.

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.

Los marcos de madera son de pino Finger Joint pintado.

Los endolados se consideran en puertas de acceso de departamentos en Masisa de 15 mm. de espesor enchapada en Roble Antracita M034, con un ancho de 15 a 22 cm de acuerdo a la tipología.

Las puertas de departamentos y bodegas son de placa MDF de 4mm con bastidor de pino Finger Joint. Son de 45 mm de espesor y la placa terciada de 4 mm pre-pintada.

- Marcos y puertas de acceso de su departamento fueron fabricadas por la empresa “Comercializadora de productos de maderas SP SPA.” (Dirección PANGUILEMO Fono: 228763500)
- Marcos y puertas interiores de su departamento fueron fabricadas por la empresa “Comercializadora de productos de maderas SP SPA.” (Dirección PANGUILEMO Fono: 228763500)
- Los guardapolvos fueron fabricados por la empresa “Comercializadora de productos de maderas SP SPA.” Son pre-pintados de pino Finger de 13x67x2400 mm.
- Los junquillos, fueron fabricados por la empresa “Comercial e inversiones Modenese Ltda”, son pre-pintados ¼ de rodón CR1 MDF pre-pintados de 15x15x2440 mm.

Quincallería

La quincallería de su departamento puede tener distintos acabados. Bronceado, cromado o satinado. Es normal que la luz solar, agentes químicos o agentes abrasivos provoquen daños en las quincallerías como manchas, decoloración o rayas.

La quincallería debe limpiarse con productos no abrasivos, solo con un paño seco. En caso de ser necesario se puede usar jabón suave.

Las piezas de la quincallería, como tornillos de bisagras por ejemplo, deben ser ajustadas a lo menos una vez al año. Los elementos móviles de las quincallerías deben lubricarse al menos una vez cada 2 años.

Los tipos de cerraduras y manillas instalados son distribuidos por Scanavini, Dap o Assa Abloy Chile LTDA.

Cerradura acceso: Manilla modelo 960 U marca Scanavini con cerradura en ambos lados.

Cerradura dormitorios y baños: Manilla modelo Rio marca Yale, tipo baño. Todas las puertas interiores y de accesos del departamentos llevan cuatro bisagras de 3" x 3" color cromo satinado con cerraduras embutidas y guarniciones de acero inoxidable. Las puertas con altura inferior a 2.10 metros llevarán tres bisagras.

No es garantía de posventa los daños producidos por una mala limpieza. Las quincallerías tienen una garantía de un año desde la entrega de su vivienda, excepto que se evidencian daños producto de mal uso o mal mantenimiento.

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 son de PVC color blanco, de correderas o de abatir para todas las unidades habitacionales. Llevan cámara de agua. Contemplarán refuerzos metálicos donde sea necesario. En encuentros con tabiques interiores contemplarán tapas de PVC.

Los cristales son incoloros de diferentes espesores según dimensión del paño. Y los sellos exteriores son de silicona.

Para la limpieza del PVC se debe usar solo 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 deben 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 neutra color Titanio para uso exterior.

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.

En la entrega de su vivienda se revisarán las ventanas y marcos.

Los vidrios deben ser revisados a una distancia de 1.5 metros con luz normal.

Los vidrios no están cubiertos por garantía.

2.06.00 - MUEBLES INCORPORADOS

Los muebles deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente y se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.

Se debe evitar el uso de artefactos que produzcan mucha humedad cerca de los muebles de cocina, ya que la humedad afecta superficies y puede generar deformaciones.

No colocar hervidores bajo los muebles de cocina, y se debe encender la campana cada vez que se cocine.

No sobrecargar las repisas de los muebles de cocina, ya que pueden curvarse.

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 limpieza de los interiores de los clóset y los cuidados de mantención, especialmente de las cajoneras, y las puertas con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina.

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

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

Durante la entrega de su vivienda se revisará que todas las partes de los muebles de cocina, baño y clóset se encuentren en buen estado, con las puertas y partes móviles alineadas y niveladas y que operen de manera correcta. Los daños posteriores a la entrega son de responsabilidad del propietario y no de posventa, por lo que no cubiertos por la garantía.

2.06.01 - MUEBLES DE COCINA

Muebles base fabricado con **Melamina** color Acacia Arena M046 18 mm de espesor. El interior de los muebles es de Melamina blanca de 15 mm.

Cubiertas de granito gris mara de espesor 20 mm simple con cantos pulidos y respaldo de 7 cm del mismo granito.

Puertas, costados y elementos visibles son de **Melamina**.

Zócalo de MDF con revestimiento **Lamitech** color carbón.

Los rieles de cajones son tipo estándar de **Ducasse**.

Las bisagras de puertas de muebles son marca **Ducasse** de 35 mm recta, metal y acabado níquel.

2.06.02 - MUEBLES DE CLÓSET

Los muebles de clóset están fabricados en su interior en base a tableros que conforman las estanterías en Melamina blanca de 15 mm de espesor. Las puertas de clóset están fabricadas con Masisa Melamina modelo Lino m045 18mm de espesor con tapacanto del mismo tono.

Cajoneras con riel metálico marca DAP Ducasse.

Bisagras de puertas de muebles marca DAP de 35 mm recta, metal y acabado níquel más soportes.

La limpieza de los interiores de los clóset y los cuidados de mantención, especialmente de las cajoneras, y las puertas con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. La limpieza de las puertas e interiores debe hacerse con un paño húmedo y deben secarse inmediatamente debido que la humedad las daña.

2.06.03 - MUEBLES DE BAÑO

Para baños con receptáculo tina se utiliza mueble vanitorio modelo Edel, formatos 50-70 y 80cms de ancho, terminación color madera.

Mueble vanitorio modelo Edel, formatos 50-70 y 80cms de ancho, terminación color madera.

Lavamanos modelo N-Knut instalado sobre mueble con rebalse, marca Wasser.

SMART TOWER



2.06.04 - CUBIERTAS DE BAÑOS Y COCINAS

Las piedras con las que están hechas las cubiertas son naturales y porosas, por lo que es normal que su apariencia no se vea uniforme.

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 granito 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 afilados 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.

Se deben controlar los sellos existentes entre las cubiertas y los muros, periódicamente y deben ser cambiados a lo menos una vez al año para evitar la filtración de los líquidos a los muebles.

Durante la entrega se revisará que las cubiertas de cocina y baño se encuentren bien instaladas, sin rayas, sin fisuras y sin piquetes. Se revisarán también los sellos de silicona. Posterior a la entrega, cualquier daño en las cubiertas no son cubiertas por la garantía de posventa, debido a un mal uso, mala limpieza o mala mantención, lo mismo con posibles filtraciones debido al daño en los sellos.

Mantención y Cuidados

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

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

Para limpieza utilice solo un paño con detergente neutro. No limpie las cubiertas con lustramuebles, 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 hojas de plantas son la principal causa del tapado de despiche, por lo que se recomienda hacer mantención periódica a ellas, teniendo especial cuidado con las hojas.

Las barandas son de perfiles de acero tubular de 50x3mm, pletina inferior de 75x5mm y balaustro 40x20x3mm respectivamente.

2.08.00 - ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS

2.08.01 Artefactos instalados en cocina

Los artefactos de cocina que se indican a continuación, fueron adquiridos a la empresa Kitchen Center SPA (Av. El Salto #3485, comuna de Recoleta. Fono: (56-2) 2411 7777)

Campana FDV modelo Desing Extraíble código 19111.

Horno eléctrico FDV modelo Desing código 19110.

Encimera FDV modelo Vitro 2 Black, código 16044, de acuerdo al tipo de departamento.

Encimera FDV modelo Vitro 3 Black, código 16045, de acuerdo al tipo de departamento.

Lavaplatos modelo BE FDV 1C, código 10080, bajo granito.

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

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

Las encimeras vitrocerámicas se deben limpiar cada vez que se utilizan, de esta forma es más fácil su mantención y cuidado. Esta limpieza debe ser con un jabón o lavalozas diluido en agua y una espátula especial para desprender residuos de la superficie. Limpiarlas idealmente cuando se encuentren tibias.

Para evitar manchas de cal en la vitrocerámica, los recipientes deben estar bien secos. Limpie inmediatamente las salpicaduras pegajosas, porque de lo contrario éstas se solidificarán y quedarán adheridas a la superficie (el caso más habitual es el azúcar). Si se trata de otro tipo de salpicaduras, espere hasta que la placa esté fría. No se deben utilizar aparatos de limpieza que funcionen en base a vapor ya que estos dañan los componentes electrónicos del equipo. Debe evitar golpes fuertes en la cubierta o en sus esquinas para no provocar fisuras. Nunca hacer funcionar la encimera sin ollas o sartenes en la superficie.

En el ítem “garantías”, se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones

y certificados de garantías del horno eléctrico, 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 atenderá reclamos respecto de estos tres artefactos, ya que existen garantías propias y directas, y por corresponder a elementos adicionales y ajenos al equipamiento normal de un bien inmueble.

La grifería del lavaplatos es un Monomando modelo Dessin, marca Stretto.

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

En el caso de artefactos instalados por el propietario, como por ejemplo lavavajillas y lavadora, cualquier daño que ocasione esta instalación a su vivienda o viviendas vecinas son de cargo del propietario. Las conexiones de estos artefactos deben revisarse cada 2 meses. Cualquier daño debe reemplazarlo inmediatamente

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:	Inodoro con estanque marca Bathco modelo Least, descarga al muro, loza. Se caracteriza por: Aro redondo, anillo abierto, trampa a la vista y push botón lateral. Incluye tapa asiento con bisagras plásticas de polipropileno e itting (mecanismo de estanque).
Tina:	Tina de acero esmaltado color blanco de 120 - 130 y 140 cms de ancho.
Receptáculo-Duchas:	Receptáculo de ducha modelo Soho, marca Wasser de acero esmaltado color blanco de 120 y 130 cms de largo.
Lavamanos:	Lavamanos modelo N-Knut instalado sobre mueble con rebalse, marca Wasser.

Usted como propietario debe conocer la ubicación de las llaves de paso, ya que si se presenta una filtración grave debe cortar el suministro inmediatamente. Los daños causados por filtraciones tanto en su vivienda como a viviendas vecinas son de su responsabilidad.

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. Uno de los elementos que obstruye los desagües son las toallas húmedas (éstas deben botarse al basurero). 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 gasfiter, 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 deben 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.

Cualquier obstrucción que se presente posterior a los 90 días de entregada su vivienda, debe ser destapada por el propietario.

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. Verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque y el estado del tapón de goma (flapper).

El nivel de corte no debe ser superior al nivel del tubo de evacuación. Puede modificar este nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe tocar las paredes del estanque. El flapper debe cortar totalmente el paso del agua desde el estanque a la taza. En el caso que no sea así, debe cambiarlo por uno nuevo. Es recomendable cambiar el flapper una vez al año. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.

En el caso que se tape la tina NUNCA saque el tornillo del desagüe. Para destaparla acudir a un especialista del área (ver ítem resumen mantención Pág. 25).

Para revisión, reparación y mantención de desagüe o rebalses de tina es necesario en algunos baños desmontar el excusado 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 sanitario. 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.

Grifería

Lavamanos baños	Monomando de lavamanos, marca Stretto, modelo Arona, terminación cromada, incluye conexión a la red con flexible de vinilo 35mm HI de ½" x M-10 acero inoxidable y kit de instalación.
Tina - Ducha	Monomando tina - ducha, marca Stretto, modelo Arona, terminación cromada, incluye flexible de ducha 1,75mts.
Receptáculo - Ducha	Monomando ducha, marca Stretto, modelo Arona, terminación cromada, incluye flexible de ducha 1,75mts.

Las griferías instaladas no presentarán problemas si se operan adecuadamente. Después de usar la grifería no se deben apretar en exceso, pues es normal que goteen algunos instantes después de cerradas.

La grifería es cromada, y después de usarla se recomienda 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.

Los aireadores deben limpiarse cada 3 meses, así se evita la acumulación de sarro. Basta con sacarlos y luego dejarlos al revés bajo un chorro de agua.

Para el caso de los cabezales de la ducha teléfono, también deben limpiarse cada 3 meses. Se recomienda dejar el cabezal en vinagre por 24 horas y luego ponerlo en un chorro de agua. Previo a esta limpieza se recomienda revisar en los primeros minutos si el vinagre daña el acabado del cabezal.

Las griferías se deterioran muchas veces debido a que las gomas de ajuste y las piezas de cerámica de cierre se dañan por el uso, la dureza del agua y la arena que esta trae, esto provoca filtraciones y goteras. Es por esto que las griferías deben ser revisadas periódicamente, ya que la mantención de ellas es de su responsabilidad. Se debe revisar periódicamente el estado de las conexiones de las griferías y artefactos en especial si tienen flexible. Apenas estos presenten oxidación deben ser reemplazados.

Si detecta una filtración en la llave o presenta dificultad para cerrarse esto es debido a que se rompió el sello de goma o se dañó el cartucho cerámico por el interior, los cuales deben ser reemplazados. Esto es normal en todas las griferías, y el cambio debe ser por parte del propietario.

Para reparar una llave que gotea, llame a un especialista o bien corte la llave de paso, saque el vástago de la llave, cambie la empaquetadura por otra de las mismas características y vuelva a instalar el vástago. Para llaves con cartucho cerámico, debe reemplazarlo por uno nuevo.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfono, que puede enredarse y cortarse. Es responsabilidad del propietario reparar cualquier defecto en el acabado de la grifería, posterior a la entrega de su vivienda. Si la llave gotea antes de los 6 meses de habitada la vivienda, posventa reemplazará la pieza que está fallando; posteriormente es de cargo del propietario.

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

Accesorios

Perchas	Percha modelo Village marca Bathco.
Portarrollos	Portarrollo modelo Village, marca Bathco.

Los accesorios pueden soltarse debido a un mal uso.

Posterior a los 90 días de entrega su vivienda, si un accesorio se suelta es responsabilidad del propietario su reapriete o cambio.

2.09.00 IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS

2.09.01 Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baño

Las losas de baños y cocinas junto a los muros de los baños donde va instalada la tina y receptáculo han sido impermeabilizados con el producto cementicio Master Seal 550 distribuido por BASF. El objeto de estas impermeabilizaciones es evitar el traspaso de la humedad propia de estos recintos a las losas, lo cual termina finalmente por manchar los cielos del piso inferior. Por ningún motivo se debe dejar agua apoyada en el piso por un largo tiempo, ya que esta impermeabilización no está considerada para estos eventos. Lo mismo acontece para los rebases de tinas o filtraciones. Cualquier filtración producto de agua apoyada en los pisos de baños o cocinas hacia pisos inferiores son responsabilidad del propietario.

2.09.02 Impermeabilizaciones de terrazas

Los espacios de terrazas están impermeabilizados con producto cementicio Master Seal 550 distribuido por BASF. Esto obedece a la precaución de proteger hídricamente estos recintos de la posibilidad que reciban aguas de lluvias, aunque estén bajo techo. Las terrazas cuentan, además, con un desagüe o gárgola de emergencia, instalada solo para evacuar una pequeña acumulación de aguas lluvias. Estas deben mantenerse limpias.

En lo posible solo se deben secar las pozas con estropajos para después estrujarlos en un desagüe de lavaplatos, lavarropa o lavatorio. Es importante considerar que esta gárgola evacúa hacia espacios comunes de estacionamientos, patios y, en algunos casos, a jardines de pisos inferiores y por lo tanto podrían perjudicar a terceros.

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

2.10.00 - INSTALACIÓN SANITARIA

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

RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

- *Cada departamento cuenta con agua fría y caliente. El agua caliente de cada recinto se obtiene mediante un termo eléctrico que se encuentra instalado en cada recinto. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores ubicados en el hall de cada piso.*
- *El termo eléctrico instalado es de marca Junker, modelo Elacell, con una capacidad de 80 o 120 litros.*
- *Como mantención del termo, se debe comprobar que no sale agua por la salida de la válvula de seguridad durante el calentamiento. Jamás se debe bloquear la salida de la válvula de seguridad.*
- *El propietario es responsable de la realización periódica de las tareas de mantenimiento y las comprobaciones mediante el servicio de atención al cliente técnico o mediante un servicio técnico autorizado.*
- *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 solo referencial.*
- *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 solo referencial.

Las principales causas de las obstrucciones de inodoros y redes de alcantarillado 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 basuras, **como de arena sanitaria de mascotas**, también causa serias 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 pudieran 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.

En cada departamento se encuentra un enchufe para calefacción, la cantidad de ellos depende del tipo de departamento, que se detalla a continuación: en dormitorio para departamentos de 1 dormitorio, en dormitorio y living para departamentos de 2 dormitorios, y en la de tipología mariposa, se encuentra en los dormitorios principales.

Para cada departamento se provee un calefactor marca Kaltemp modelo Mural Wally -C de 1000 Watts.

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 solo referencial.

2.12.00 - EXTRACCIÓN DE AIRE

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 desea conocer mayores detalles técnicos de estas instalaciones, deberá solicitar información a la Administración del edificio.

Extracción Cocina

La campana de la cocina posee un interruptor incorporado a ésta, y está conectada al sistema vertical de extracción general del edificio para una mejor eficiencia de extracción.

2.13.00 - INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES

Se denominan corrientes débiles a las instalaciones de teléfonos, citófonos, 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 solo 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. El citófono con llamado digital, solo 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 solo previa autorización del propietario, vía comunicación por citófono.

Teléfono, TV Cable y Banda Ancha

Todos los departamentos se entregan con las canalizaciones necesarias para la instalación y habilitación de una línea telefónica, TV cable y banda ancha. En todos los departamentos se consideran salidas para TV cable.

Sistema de seguridad

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

Alarma de Incendio

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

2.14.00 - EXTRACCIÓN DE BASURA

En los pasillos de cada piso, existen dos recintos 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, además de no interferir en los mecanismos de operación y mantener limpio y en buen estado el espacio.
- 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 solo 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.

CUADRO RESUMEN DE MANTENCIONES

<ul style="list-style-type: none"> • Mensual <ul style="list-style-type: none"> ✓ Filtro campana cocina. ✓ Desengrasar la campana de cocina.
<ul style="list-style-type: none"> • Trimestral <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera.
<ul style="list-style-type: none"> • Semestral <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de los muebles de cocina. ✓ Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras del clóset. ✓ Limpieza de desagües y sifones de artefactos sanitarios (realizarlo con un especialista del área). ✓ Limpieza de aireadores de grifería.
<ul style="list-style-type: none"> • Anual <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pintar los cielos de baños y cocina. ✓ Cambiar sellos de tina. ✓ Cambiar sellos de ventanas. ✓ Mantenimiento del termo eléctrico.

GARANTÍAS

- Los departamentos del edificio “SMART TOWER” 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 el acabado. Esta responsabilidad se va radicando en cada fabricante de los distintos materiales y elementos que participan en la construcción. Sin perjuicio de ello, la Inmobiliaria, a través de la empresa Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A., responderá ante posibles fallas, bastándonos para ello estar seguros de que se trata efectivamente de un defecto de construcción. En todo caso, no se puede pretender que durante el período antes señalado todos los problemas que aparezcan serán resueltos por nosotros, dado que cada elemento que compone su departamento tiene una vida útil determinada por el fabricante.

A modo de ejemplo se detallan algunos criterios en cuanto a plazos de garantías:

CUADRO RESUMEN 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 del fabricante
Piso flotante	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Ventanas de PVC.	3 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 desagües	3 meses	Se excluye deterioro por mal uso y de cualquier modificación hecha por terceros
Griferías	5 años	De acuerdo a normas del fabricante
Artefactos de Cocina FDV	1 año	De acuerdo a normas del fabricante

Para hacer efectiva la garantía, **Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.**, cuenta con su departamento de atención posventa. En caso de surgir cualquier desperfecto constructivo en su departamento, deberá llenar una **Solicitud de Posventa 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 posventa 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 estas 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 Posventa con su propio personal a cargo y la segunda por el personal de las empresas subcontratistas especializadas, dirigidos y coordinados por el departamento de Posventa. La tercera y cuarta categoría deberán ser solucionadas directamente por el propietario.

LISTADO PROVEEDORES E INSTALADORES

ITEM	PROVEEDOR O INSTALADOR	CONTACTO	FONO
ASCENSORES	Schindler	Carolina Dondeza	27537625
AGUA POTABLE	Construsani	René Torres	965900546
ALCANTARILLADO	Construsani	René Torres	965900546
TERMO	Junkers	Servicio Técnico	6007976464
EXTRACCIÓN	Chiltermic	Francisco González	984297480
ALUMINIOS	Digosa	Alvaro Antequera	412290200
LAVAMANOS PEDESTAL	Comercial Hispano Chilena Ltda.	Atención al Cliente	2 2228 0291
WC	Comercial Hispano Chilena Ltda.	Atención al Cliente	2 2228 0291
TINAS	Fanalzoa	Atención al Cliente	2 23515700
RECEPTÁCULOS	Comercial Hispano Chilena Ltda.	Atención al Cliente	2 2228 0291
MUEBLE VANITORIO BAÑOS	Comercial Hispano Chilena Ltda.	Atención al Cliente	2 2228 0291
PORCELANATO BAÑOS PASILLO TERRAZA	Atika	Servicio al Cliente	224883000
CERÁMICO FRENTE ASCENSOR PORCELANATO PRIMER PISO	MK	Servicio al Cliente	226789000
CORRIENTES DÉBILES	Juan Ayala CIA.	Juan Ayala	412471064
CORRIENTES DÉBILES	Juan Ayala CIA.	Juan Ayala	412471064
CORRIENTES DÉBILES	Juan Ayala CIA.	Juan Ayala	412471064
CORRIENTES DÉBILES	Juan Ayala CIA.	Juan Ayala	412471064
CORRIENTES DÉBILES	Juan Ayala CIA.	Juan Ayala	412471064
CORNISAS	Sodimac S.A.	Servicio al Cliente	6006004020
EXTRACCIÓN DE BASURA	Claro Vicuña Valenzuela	Víctor Cifuentes	412480488
ELECTRICIDAD	Juan Ayala CIA.	Juan Ayala	412471064
HORNO, ENCIMERA Y CAMPANA	Kitchen Center SPA	Servicio Técnico	6004117700
MUEBLES DE COCINA Y CLÓSET	Chilemuebles	Cristian Beltrán	413175839
PISO FLOTANTE	Comercial MK Ltda.	Servicio al Cliente	22678 9000
LÁMINA ACÚSTICA	Constructora Las Américas	Servicio al Cliente	222344010
PAPEL MURAL	Carpenter	Servicio al Cliente	223902400
PUERTAS	Comercializadora de productos de maderas SP SPA	Servicio al Cliente	228763500
GUARDAPOLVOS	Comercializadora de productos de maderas SP SPA	Servicio al Cliente	228763500
JUNQUILLOS	Comercial e inversiones Modenese Ltda.	Servicio al Cliente	412931493
QUINCALLERÍA	Assa Abloy	Servicio al cliente	22560 9200
ACCESORIOS DE BAÑOS	Comercial Hispano Chilena Ltda. Comercial mK	Atención al Cliente Atención al Cliente	222280291 226789000
LAVAPLATOS	Kitchencenter	Atención al Cliente	6004117700
GRIFERÍAS	Stretto	Atención al Cliente	800570444



gespania.cl