

Proyecto

“Vista Los Andes” Torre A



Manual de mantención,
conservación y uso de
su departamento

A.- INTRODUCCION

1 INTRODUCCION

Deseamos felicitarlo y agradecer a Ud. la confianza que ha depositado en nuestra empresa al haber adquirido su departamento con nosotros.

Nuestro objetivo en el presente manual es entregar información técnica y mantenciones que debe realizar usted como propietario. Así los usuarios de los departamentos conocerán mejor las características de la vivienda que habrán de ocupar, posibilitando la prevención de deterioros y fallas evitables, conocer el funcionamiento de algunos sistemas, y saber cómo actuar en caso de presentarse problemas.

Los antecedentes como el permiso de Edificación, Recepción Final Municipal y la Ley de copropiedad se encuentran incorporados en la escritura de compraventa. Por su parte, los planos del edificio, el Plan de emergencia y el Reglamento de Copropiedad se encuentra a disposición de todos los copropietarios en el Archivo de Documentos del Condominio.

Es aconsejable guardar esta carpeta junto a los antecedentes del departamento.

Esperamos que esta información sea de su utilidad y que disfrute plenamente la vivienda que ha adquirido.

2 GENERALIDADES

El presente Manual de Uso y Mantención, tiene por objeto recomendar las condiciones mínimas de mantención de los elementos y equipos que forman parte del Proyecto "Vista Los Andes" Torre A, tanto en la propiedad común como en cada uno de los departamentos.

Los usuarios deberán tener siempre presente, que cada uno de los materiales y equipos que han sido incorporados al proyecto tendrán un desgaste o deterioro normal producido por el uso y por agentes externos difícilmente controlables (humedad ambiental, contaminación, rayos infrarrojos y/o ultravioleta, desgaste propio de roce, sismos, etc.). Por lo anterior, es de suma importancia tener presente que cada uno de los materiales y equipos, deben ser adecuadamente mantenidos preventivamente tanto en el aspecto mecánico para el caso de equipos, como por su coloración y textura, en el caso de los materiales de terminación.

Tanto los usuarios como la administración del edificio, deberán observar cada una de las recomendaciones, por cuanto su inobservancia, podrá traducirse en daños costosos que podrían llevar a la caducidad de las garantías no sólo la de los equipos y materiales que se hubieren desatendido sino que podrían extenderse, y con resultados muchísimos más costosos, como daños a otros elementos.

3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto "Vista Los Andes" corresponde a un moderno conjunto de edificios habitacionales construido por la Empresa Constructora BERSA KENNEDY S.A., de vasta experiencia en la construcción de viviendas de primer nivel. La primera etapa, correspondiente a la Torre A del proyecto, contempla 216 departamentos, con estacionamientos repartidos en 3 subterráneos y estacionamientos de visitas en primer piso y primer subterráneo, Bodegas, piscina interior en piso 1 y exterior en piso 29°, sala de cine, gimnasio, sala de eventos con bar, lavandería, sala de conserjería con baño y cocina, sala de primeros auxilios para piscina y todo lo requerido para el correcto funcionamiento del proyecto.

Los profesionales que participaron en el proyecto y su materialización, son:

Proyecto de Arquitectura

Squella Arquitectos

Contacto: Sr. Jorge Squella C.

Teléfono: 02- 3428276

Proyecto de Cálculo

René Lagos y Asociados, Ingenieros Civiles

Contacto: Sr. Luis de La Fuente

Teléfono: 02-5941300

Proyecto de Mecánica de Suelos.

Geofún Ltda.

Contacto: Sr. Horacio Musante H.

Teléfono: 02-3414800

Proyecto de Instalaciones Sanitarias

Indeco Construcciones Sanitarias Ltda.

Contacto: Sr. Orlando Moreno

Teléfono: 02-2384069

Proyecto de Climatización y Extracción de Aire

Climatermic S.A.

Contacto: Sr. Alex Flores

Teléfono: 02- 5852945

Proyecto de Electricidad y Corrientes Débiles

Concha y Gana Ltda.

Contacto: Sr. Carlos Gana

Teléfono: 9462031

Instalaciones Eléctricas

Contacto: Sr. Miguel Hormazabal

Teléfono: 02-4922209

Instalaciones de Corrientes Débiles

Grupo Schutz S.A.

Contacto: Sr. Carlos Rogers E.

Teléfono 02-7105000

Proyecto e Instalaciones de Sistema de Extracción de Basuras.

Comercial SRS Ltda.

Contacto: Sr. Christian Seeger

Teléfono: 6358206

Proyecto de Instalaciones de Gas

Metrogas S.A.

Contacto: Sr. Artur Luarte

Teléfono: 02-3378879

Empresa Constructora

Constructora Bersa Kennedy S. A.

Contacto: Srta. Brenda Araya R.

Fono: 3720250

En el proyecto, se pueden distinguir seis aspectos principales desde el punto de vista constructivo:

- Obra Gruesa.
- Terminaciones.
- Instalaciones.
- Equipos.
- Electrodomésticos y artefactos.
- Obras exteriores y complementarias.
- Sugerencias.

3.1 OBRA GRUESA.

El edificio está construido sobre la base de una estructura de hormigón armado diseñada mediante modernos sistemas computacionales, y cuya función principal es la de absorber las cargas y sollicitaciones estáticas y dinámicas a la que puede estar afecto, soportando esfuerzos, según lo determinan las normas chilenas, y transmitiendo dichos esfuerzos al terreno.

En la obra gruesa, que está constituida por elementos de hormigón armado tales como losas, muros, vigas y pilares, pueden aparecer fisuras, las que se califican como normales. Estas no son signos de mala construcción, sino del comportamiento propio que tienen los materiales empleados. En caso de aparecer dichas micro fisuras estas deben ser empastadas con una pasta con propiedades elásticas de las que ofrece el mercado. Dicha reparación se debe ejecutar cuando usted realice la mantención de las pinturas de cielo de su departamento.

En los primeros dos a tres años de terminado el edificio, aparecen las fisuras antes señaladas, producto de retracción de fraguado del hormigón y de los morteros. Ayuda, además a la aparición

de fisuras, el hecho de que continuamente la vivienda está sometida a sismos muchas veces imperceptibles, y a bruscos cambios de temperatura que favorecen la formación de fisuras.

En general, estas fisuras no son motivo de preocupación y no hay riesgo de daños estructurales en la edificación.

Debe entenderse, que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones, lo que puede durar un tiempo relativamente largo. En especial, se producen fisuras en el encuentro de elementos de diferentes materiales, debido a que las retracciones son diferentes, su aparición puede llegar a tardar incluso los primeros 2 años o algo más.

3.2 TERMINACIONES.

Son todos aquellos materiales con que ha sido revestida y habilitada la obra gruesa mencionada anteriormente, y que no cumplen un rol estructural del edificio. Se debe tener presente, que a este ítem corresponde parte importante de las divisiones interiores, que por ser de materiales livianos, no soportan cargas de diseño estructural. Estos tabiques no están unidos estructuralmente a las losas y su encuentro en la mayoría de las veces se define con una pequeña cantería o cubierta con una moldura de poliestireno expandido, la que eventualmente podría presentar fisuras debido al movimiento relativo que haya entre tabiques y losas. Lo anterior es normal y el fin es disimular las posibles fisuras. En caso de aparecer fisuras en las canterías, estas deben ser reparadas cuando usted realice la mantención periódica de las pinturas de su departamento.

3.3 INSTALACIONES.

Son aquellas especialidades que han sido implementadas en el edificio, para lograr el funcionamiento de cada uno de los espacios, y que pudieran estar incorporadas a la obra gruesa, sin formar parte de ella, o sobrepuestas y ocultas por elementos de terminación. En este rubro se incluyen todos los sistemas de transporte de aguas tanto potable como servidas, sistemas eléctricos, de calefacción, etc.

3.4 EQUIPOS.

Corresponden a unidades que no han sido fabricadas en obra, sino que en general corresponden a partes fabricadas por una empresa especialista, nacional o extranjera, y que han sido incorporadas para lograr una función deseada. En este rubro podemos mencionar los ascensores, bombas de agua, grupo electrógeno, etc.

3.5 ELECTRODOMÉSTICOS Y ARTEFACTOS.

Se denomina así a todos aquellos elementos no fijos al edificio mismo, y que pueden considerarse como elementos de habilitación, como por ejemplo luminarias, artefactos de cocina, etc. Dichos elementos constan con la garantía que entrega el fabricante directamente al propietario.

3.6 OBRAS EXTERIORES Y COMPLEMENTARIAS.

Aquellas partidas, que aún no estando incorporadas al edificio, forman parte de proyecto en su totalidad. Se incluye en este ítem los jardines, las veredas, etc.

3.7 SUGERENCIAS.

Se trata de sugerencias sobre humedades, como actuar en casos de peligro, lavado de alfombras, etc. Es importante el observar cada una de las recomendaciones indicadas, a las que se deberán agregar aquellas especialmente señaladas en los manuales de cada uno de los materiales, instalaciones, equipos y artefactos, para la plena vigencia de cada una de las garantías. Se hace presente que su inobservancia, podrá provocar la caducación de garantías, tanto de las correspondientes a los equipos y artefactos, como así también las legales que correspondan, por deterioro prematuro de los elementos.

La Administración del edificio, será la responsable de efectuar un plan de mantención de equipos, artefactos e instalaciones que correspondan a los bienes comunes del edificio, el que deberá ser presentado a la Junta de Copropietarios, quienes deben aprobarlo y supervisar su cumplimiento.

B.- DESARROLLO POR TEMA

1. OBRA GRUESA

1.1 HORMIGÓN ARMADO.

Las dimensiones de cada uno de los elementos de hormigón armado existentes en el edificio, obedece a un cálculo estructural determinado para los tipos de sollicitaciones a que podrá ser afectado, ya sea por efecto del propio uso (cargas en cada uno de los pisos), como por agentes externos (sismos, efectos del viento, etc.).

Tenga Presente.

Se prohíbe todo picado o corte de enfierraduras para efectuar pasadas, nuevos vanos o cualquier tipo de modificación a los elementos estructurales, tanto de parte de la Administración del edificio, para el caso de superficies comunes, como por parte de cada uno de los propietarios al interior de los departamentos.

Cualquier modificación estructural, deberá ser consultada al ingeniero calculista, a los arquitectos y a la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Condes, y aprobada por ellos.

1.2 TABIQUES DE VOLCANITA.

Los tabiques correspondientes a las divisiones interiores de recintos del departamento, están formados por una estructura metálica y dos planchas de yeso cartón en cada cara. Aún cuando estos tabiques no son parte de la estructuración del edificio, no deberán ser alterados por demoliciones parciales ni picados, puesto que ello podrá afectar su propia estabilidad, llegando a producir grietas en el paramento afectado y desprendimientos de los revestimientos cerámicos o yesos.

Tenga Presente.

No ejecutar picados para nuevos vanos.

Cualquier modificación o alteración deberá ser consultada previamente y aprobada por el Ingeniero Constructor.

No colgar elementos de gran peso en los tabique, ya que estos no están reforzados, ni diseñados, para sostener dichos elementos.

1.3 TABIQUES DE HORMIGÓN LIVIANO

Los tabiques que separan las bodegas, corresponden a tabiques que aún siendo de distinta materialidad, están contruidos de acuerdo a rigurosas normas referentes a resistencias. Por lo anterior, la Administración deberá velar por que no se ejecuten aberturas o modificaciones en ellos.

Tenga Presente.

No ejecutar modificaciones o aperturas de vanos de ningún tamaño.

Para colgar cargas pesadas. Se debe consultar con el fabricante (ver www.xella.cl)

1.4 CUBIERTAS DE TECHUMBRE.

La función primordial del sistema de techumbres, es evitar el ingreso de aguas lluvias al interior del edificio. La cubierta está formada por una estructura de madera que soporta las planchas de acero galvanizado, fijas entre ellas y a la madera, mediante tornillos especialmente fabricados para este objeto. Será de suma importancia el evitar el tránsito sobre las planchas que forman la cubierta y su correspondiente hojalatería, por cuanto podrá afectar dichas uniones o deformar las planchas, pudiendo producir con ello filtraciones que posteriormente serán difíciles de solucionar. La Administración del edificio deberá velar por que los accesos a la zona de cubiertas sean practicables solamente por el personal autorizado y con los debidos resguardos.

Precauciones

La Administración deberá mantener los accesos a la cubierta controlados, de modo de evitar el acceso a toda persona, aún a los copropietarios.

No se deberá perforar o clavar ninguna de las planchas de acero de la cubierta, ni sus hojalaterías (Forros, canales, etc.).

No anclar fijaciones de antenas en la cubierta.

Se deben revisar y reparar los sellos de la techumbre a lo menos dos veces al año.

Tenga Presente.

La Administración del edificio deberá limpiar las canales y los embudillos de las bajadas al menos dos veces al año, a comienzo de otoño y comienzo de invierno (o cuando sea necesario), así mismo, todos los anclajes, tornillos, uniones entre planchas y cualquier otra fijación, ha sido protegida con sellos de silicona para evitar posibles filtraciones debido a las deformaciones de los materiales producidas por los cambios de temperatura.

La Administración deberá prever la revisión y reposición de los sellos que se encuentran en la cubierta dos veces al año.

2 TERMINACIONES.

2.1 REVOQUES.

Todos los paramentos y losas de hormigón armado en cocinas y baños existentes sobre la cota de terreno natural, han sido revestidos con mortero de cemento y/o yeso para obtener superficies libres de las imperfecciones naturales de la obra gruesa. Todos estos revoques no son parte de la estructura del edificio, por lo que el único defecto probable puede ser ocasionado por un exceso de humedad directa o ambiental en el interior de cada departamento.

Será de gran importancia que los usuarios eviten la producción de humedad ambiente al interior de sus viviendas, observando cada una de las siguientes precauciones:

- No utilizar sistemas de calefacción distintos al instalado en el edificio, ya que su combustión produce humedades (Calefacción Central).
- Mantener en funcionamiento la campana de extracción de humos instalada en la cocina, cada vez que esté funcionando el artefacto cocina.
- No obturar los extractores de ventilación dispuestas en baños.
- No secar prendas de vestir al interior de los departamentos. Utilizar siempre la logia para estos efectos.
- Ventilar adecuadamente los baños después de hacer uso de las duchas, ya que las humedades se condensan en la pintura y a la larga la daña.
- Mantener ventanas abiertas después de efectuar lavados de alfombra, por el tiempo suficiente, de modo de lograr un secado completo.
- No cerrar el recinto logia, con elementos que disminuyan su capacidad de ventilación natural.
- Realice periódicamente la mantención de las pinturas de su departamento, para que no penetre la humedad a los yesos o revoques de estuco.

2.2 SOBRELASAS.

Todos los pavimentos de los departamentos están colocados sobre una capa de mortero de nivelación de aproximadamente 2 cm. de espesor, de modo de lograr horizontalidad en los pavimentos colocados sobre ella. En algunos sectores del departamento existen redes de agua potable, alcantarillado, calefacción y/o electricidad, por lo que cualquier perforación que se requiera ejecutar en ella, deberá ser consultada en los planos de especialidades, de modo de asegurarse de no perforar ninguna de estas redes.

Precauciones

Evitar picados en todos los pavimentos del edificio, tanto en espacios comunes como al interior de los departamentos, sin tener la seguridad de que no serán dañadas las instalaciones embutidas.

El lavado de alfombra debe realizarse con personal calificado, para no humedecer en exceso la alfombra, ya que podría entregar humedad al pañete que se encuentra bajo ella, y traería como consecuencia el daño de este.

2.3 IMPERMEABILIZACIONES

Se ha impermeabilizado los siguientes elementos:

Pisos de baños

1 mano de Master Polimer Verde + 1 mano de Master Polimer Blanco con arena al boleó
Proveedor: BASF, The chemical company.
Instalador: Constructora

Pisos de cocinas

1 mano de Master Polimer Verde + 1 mano de Master Polimer Blanco con arena al boleó
Proveedor: BASF, The chemical company.
Instalador: Constructora

Pisos de loggias

1 mano de Master Polimer Verde + 1 mano de Master Polimer Blanco con arena al boleó
Proveedor: BASF, The chemical company.
Instalador: Constructora

Muros de baños en perímetro de tinacos

2 manos de Novadesilex
Proveedor Novafonte
Instalador: Constructora

Pisos de terrazas

1 mano de Máster Polimer Verde + 1 mano de Master Polimer Blanco con arena al boleó
Proveedor: BASF, The chemical company.
Instalador: Constructora

Estacionamientos y circulaciones peatonales y vehiculares exteriores

1 mano imprimante + 1mano asfalto en caliente + 1 capa de fibra de vidrio + 1 mano asfalto en caliente + lámina asfáltica importada 4 mm con recubrimiento de mortero
Prueba de estanquidad de agua
Instalador: Christian Von Der Hundt. Fono: 2422453

Jardines exteriores sobre edificio

1 mano imprimante + 1 mano asfalto en caliente + 1 capa de fibra de vidrio + 1 mano asfalto en caliente + lámina asfáltica importada 4 mm con recubrimiento de mortero
Prueba de estanquidad de agua
Instalador: Christian Von Der Hundt. Fono: 2422453

Estanques de agua

2 manos de Cave 1 seal, con aditivo Cave acryl
Instalador: Constructora

Bajo tina

Se aplicó dos manos con HLM5000, de BASF, The chemical company.
Instalador: Constructora

Impermeabilización de Piso 29°.

Se aplicó poliuretano proyectado de 6 cm mínimos de espesor_+ una sobre losa protectora_+1 mano imprimante + 1 mano asfalto en caliente + 1 capa de fibra de vidrio + 1 mano asfalto en caliente + lámina asfáltica importada 4 mm con recubrimiento de mortero protector.
Prueba de estanquidad de agua

Impermeabilización bajo piscina del Piso 29°.

Se aplicó la membrana impermeabilizante, Elasto Deck BT
Instalador: Christian Von Der Hundt. Fono: 2422453

Impermeabilización de rampa vehicular (desde 1° piso a 1 subterráneo).

Se aplicó la membrana impermeabilizante, Elasto Deck BT
Instalador: Christian Von Der Hundt. Fono: 2422453

Los propietarios no deberán dañar estas impermeabilizaciones, por cuanto los defectos en ellas afectarán a otros propietarios, al permitir el paso de la humedad a través de los elementos estructurales.

Precauciones

No utilizar elementos punzantes en los trabajos de jardinería en los jardines exteriores que están sobre el subterráneo, por cuanto podría ser dañada la impermeabilización de estos elementos.

No perforar los pisos de baños, cocinas, terrazas y loggias por más de 1.5cm de profundidad, ya que bajo la sobrelosa existe impermeabilización que aísla cualquier tipo de humedad con los recintos ubicados inmediatamente debajo.

No alterar los revestimientos de estuco y pintura exterior, ya que se destruiría la impermeabilización incorporada a estos productos, con que están terminados, pudiendo filtrarse humedad a través de los muros.

La Administración deberá velar por que el acceso a los estanques sea permitido sólo al personal calificado del edificio, evitando todo picado al interior de ellos. La impermeabilización de los estanques está conformada por un lado mediante la incorporación de un aditivo hidrófugo al hormigón, y por otra, mediante la aplicación de una película cementicia en los paramentos verticales horizontales en contacto con agua, especialmente indicado para estar en contacto con agua potable, sin contaminarla. La impermeabilización de los estanques de agua potable deberá chequearse todos los años y de ser necesaria la administración deberá re impermeabilizar el interior de estos como parte de la mantención de los estanques.

La Administración del edificio deberá evitar todo trabajo de picado o modificación de pavimentos tanto en el sector de acceso peatonal, como en toda la losa de piso del primer piso que corresponde a acceso, tránsito vehicular y jardines.

Cualquier reparación de la impermeabilización de cualquier tipo que sea dañada, deberá ser ejecutada por el mismo instalador, de otro modo se podrá perder la vigencia de las garantías correspondientes.

Mantención a cargo de la Administración

La administración debe revisar y re aplicar la textura de fachada en los sectores que se ha desprendido por golpes, manipulación de terceros, y otros. Con esta medida se conservará la impermeabilidad y garantía de los muros exteriores.

2.4 PAVIMENTOS DE PORCELANATO Y CERAMICA.

En todos los pavimentos interiores expuestos en zonas húmedas, se ha instalado Porcelanato y/o cerámica, según el tipo de recinto de que se trate. A continuación se señala un listado de los distintos modelos de pavimentos instalados, según sea el recinto:

Recinto	Modelo
Piso cocina y logias:	Porcelanato Luna 50*50 cm Proveedor MK
Piso baño 1 y 2	Porcelanato Luna 50*50 cm Proveedor MK
Piso Circulación 1° Piso, Gimnasio, Sala de Eventos y Sala de Cine	Porcelanato City Off 60*120 cm Proveedor MK
Piso piscina 1° Piso	Porcelanato Rock White Off 60*60 Proveedor MK
Piso Terrazas de depto.	Cerámica Lunare Sand 45*45 cm Proveedor Construmart S.A.

Piso terraza piso 29°	Cerámica Lunare Sand 45*45 cm Proveedor Construmart S.A.
Pasillo común de depto.	Cerámica Lunare Sand 45*45 cm Proveedor Construmart S.A.

Limpieza.

La limpieza de los pisos revestidos con Porcelanato y/o cerámica, sólo deberá hacerse mediante un paño húmedo, y sin utilizar ningún tipo de abrasivo o producto químico. En caso de requerirse retirar suciedad adherida, se podrá utilizar una espátula, pasándola en forma plana, nunca con sus aristas, ya que de lo contrario se podrá rayar el esmalte de las palmetas.

Limpieza profunda al menos una vez a la semana, con algún producto de aseo multiuso, para evitar la formación de hongos en las uniones entre palmetas.

Cuidados.

Cada año el propietario deberá rehacer los fragües de los revestimientos en zonas protegidas de la intemperie y las zonas húmedas, para así evitar la entrada de humedad al adhesivo de las palmetas, ya que esto podría provocar que las palmetas se desprendan.

En las zonas que las cerámicas se encuentren instaladas a la intemperie o estén expuestas a grandes humedades se deben rehacer los fragües cada 6 meses.

Recomendaciones.

Sólo se podrá efectuar perforaciones, siempre que se observe las indicaciones señaladas en los ítems relativos a impermeabilizaciones e instalaciones, mediante el uso de brocas de acero rápido, ojalá con punta diamantada, por la extrema dureza de los porcelanatos y cerámicas, y sin equipos de percusión. Nunca se debe efectuar perforaciones a mano, ya que se podrían quebrar o saltar las palmetas.

Evitar la caída de objetos contundentes, los que podrían ocasionar quiebre o saltadura del Porcelanato, cerámica o piedra.

Toda reposición de porcelanatos o cerámicas, deberá ser ejecutada por personal competente, y siguiendo estrictamente las instrucciones del proveedor. Se deberá observar especialmente el tipo de adhesivo utilizar y los distanciamientos entre las palmetas, según los coeficientes dilatación característicos para cada uno de los diferentes tipos.

TENGA PRESENTE

Debe re fraguar las cerámicas, y/o porcelanatos cada 6 meses en sectores expuestos a la intemperie, humedad o tránsito peatonal. Para que no se produzca sopladuras y desprendimientos de palmetas. En zonas protegidas repasar los fragües una vez al año.

Toda cerámica que sea dañada por golpe o por efecto de arrastre de muebles, no será reemplaza por la empresa constructora.

Debe tener la precaución de no manchar los revestimientos de piso con pinturas, líquidos con mucha tinta, aceites, ácidos, etc., ya que estos pudiesen llegar a manchar el revestimiento de piso. Se hace notar esto, ya que ninguno de nuestros productos instalados en su departamento está libre de manchas.

Cuando se realice algún cambio de cerámica o Porcelanato se deberá tener presente que existirán variaciones en el tono de la palmeta, ya que los materiales tienen un envejecimiento con el transcurso del tiempo.

Las terrazas y las logias se deben limpiar solamente con un trapero húmedo, en ningún caso se debe aplicar agua en abundante cantidad, ya que esta producirá daños en el departamento que se ubica en el piso inferior.

Las terrazas de los departamentos se ejecutaron con una pendiente mínima, en ningún caso se diseñaron para que el agua se evacue por si sola desde la superficie de terraza a la canaleta perimetral. Dicha agua debe ser guiada a la canaleta perimetral, para que se evacue por la gárgola.

Se debe tener especial cuidado con los pavimentos del piso 29°, se deben chequear los fragües periódicamente (una vez por mes), y que no existan palmetas quebradas por el uso de los quinchos o piscina. Esta revisión periódica disminuirá los riesgos de filtración a los departamentos inferiores y de sopladuras por ingreso de humedad al adhesivo utilizado en la instalación de la cerámica.

La empresa no se hace responsable de las cerámicas que se fisuran producto de movimientos sísmicos, dilataciones, contracciones de la estructura del edificio, y liberaciones de tensiones de la estructura de la torre.

En caso de inundación de algún recinto, se debe secar la superficie de la cerámica de forma inmediata, ya que si de alguna forma penetra el agua al adhesivo de la cerámica este podría provocar el desprendimiento de estas.

2.5 REVESTIMIENTOS DE PORCELANATO Y CERÁMICOS DE MUROS.

En los paramentos verticales se han instalado los siguientes cerámicos y porcelanatos

Recinto	Modelo
Muros interiores Baño 1	Cerámica Nevada Brillo 31 x 45cm Proveedor MK
Muros interiores Baño 2	Cerámica Nevada Brillo 31 x 45cm Proveedor MK
Muros Interiores Cocinas Departamentos 03, 04, 05 y 06	Cerámica Nevada Brillo 35 x 60cm Proveedor MK

Muros Baños de servicio 1° piso y piso 29°	Cerámica Nevada Brillo 35 x 60cm Proveedor MK
Muros de piscina 1° piso	Porcelanato Rock White Off 60*60 Proveedor MK

Limpieza

La limpieza de los muros revestidos con Porcelanato y cerámica, sólo deberá hacerse mediante un paño húmedo, y sin utilizar ningún tipo de abrasivo o producto químico. En caso de requerirse retirar suciedad adherida, se podrá utilizar una espátula, pasándola en forma plana, nunca con sus aristas, ya que de lo contrario se podrá rayar el esmalte de las palmetas.

Limpieza profunda al menos una vez a la semana, con algún producto de aseo multiuso, para evitar la formación de hongos en las uniones entre palmetas.

Cuidados.

Cada año el propietario deberá rehacer los fragües de los revestimientos, para así evitar la entrada de humedad al adhesivo de las palmetas, ya que esto podría provocar que las palmetas se desprendan o soplen.

En zonas de gran humedad como es el sector de la tina y piscina, se deben reparar los fragües cada 6 meses.

Recomendaciones.

Sólo se podrá efectuar perforaciones, siempre que se observe las indicaciones señaladas en los ítems relativos a impermeabilizaciones e instalaciones, mediante el uso de brocas de acero rápido, ojalá con punta diamantada, por la extrema dureza de los porcelanatos y cerámicas, y sin equipos de percusión. Nunca se debe efectuar perforaciones a mano, ya que se podrían quebrar o saltar las palmetas.

Evitar la caída de objetos contundentes, los que podrían ocasionar quiebre o saltadura del Porcelanato, cerámica o piedra.

Toda reposición de porcelanatos o cerámicas, deberá ser ejecutada por personal competente, y siguiendo estrictamente las instrucciones del proveedor. Se deberá observar especialmente el tipo de adhesivo utilizar y los distanciamientos entre las palmetas, según los coeficientes dilatación característicos para cada uno de los diferentes tipos.

TENGA PRESENTE

Debe re fraguar las cerámicas y/o Porcelanato cada 6 meses año en sectores expuestos a la intemperie, humedad o tránsito peatonal.

Toda cerámica que sea dañada por golpe o por efecto de arrastre de muebles no será restituida por la empresa constructora.

Cuando se realice algún cambio de cerámica o Porcelanato se deberá tener conciencia que existirán variaciones en el tono de la palmeta, ya que los materiales tienen un envejecimiento con el transcurso del tiempo.

Debe tener la precaución de no manchar los revestimientos de muro con pinturas, líquidos con mucha tinta, etc., ya que estos pudiesen llegar a absorber la tinta. Se hace notar esto, ya que ninguno de nuestros productos instalados en su departamento está libre de manchas.

La empresa no se hace responsable de las cerámicas que se fisuras producto de movimientos sísmicos, dilataciones, contracciones de la estructura del edificio, y liberaciones de tensiones de la estructura de la torre.

En caso de inundación de algún recinto, se debe secar la superficie de la cerámica de forma inmediata, ya que si de alguna forma penetra el agua al adhesivo de la cerámica este podría provocar el desprendimiento de estas.

2.6 TEXTURA DE FACHADA

Proveedor

Pinturas Sipa Ltda.
Contacto: Sr. Luis Rojas
Teléfono: 02-4711200

Instalador

Pinturas Jiménez
Ignacio Jiménez, teléfono 99645013

Los muros de fachadas del edificio han sido revestidos con textura orgánica grano medio de SIPA S.A. Este es un Producto formulado con resinas especiales disueltas en solventes orgánicos, pigmentos y aditivos, especial para muros expuestos a la intemperie.

Antes de aplicar la textura se aplicó Adaptador Orgánico de SIPA S.A. sobre la superficie a texturar.

Precauciones

Se deberá evitar todo picado o picadura de la textura, por cuanto se perderá su característica impermeabilizante y su garantía.

Se debe tener presente que en cualquier parche que se ejecute, no será posible obtener el mismo color existente, por cuanto éste se irá degradando por acción de la luz solar y la natural suciedad que podrá ir captando. Lo anterior obligará a reinstalar el producto en el elemento completo donde se ubique la zona a reparar.

Tenga Presente.

La Administración del edificio deberá ejecutar la limpieza de las fachadas cada 2 años o cuando se estime necesario. Esta limpieza se ejecutará con Hidrolavadora con agua tibia / caliente, boquilla Angulo 30°. Nunca se deberá limpiar con elementos abrasivos (químicos) o raspar con elementos punzantes. Será necesario mantener un aseo continuo de todos los paramentos horizontales de las fachadas, por la acumulación de polvo, el cual podrá manchar la fachada cuando se presenten lloviznas o lluvias.

La Administración deberá revisar la fachada periódicamente, para chequear que no existan desprendimientos de textura por golpes producidos por terceros, si existiesen dichos desprendimientos, se deben texturar nuevamente, para que los estucos no absorban humedad y provoquen un desprendimiento de la textura vecina.

2.7 PAVIMENTOS DE PRIMER PISO

2.7.1 Baldosas de 1° piso.

En la zona de Circulación peatonal en Jardines del primer piso del edificio, se han instalado las siguientes baldosas.

Baldosa colonial piedra blanca de 40*60 cm

Proveedor e Instalador

Budnik S.A.
Contacto: Sr. Tomas Santibáñez
Teléfono: 09-3186940

Mantenimiento

Las baldosas de primer piso deben ser re fraguadas como mínimo una vez al año, para así evitar el ingreso de humedad al mortero de instalación de estas, ya que esto podría producir desprendimiento de las palmetas vecinas a la dañada.

En caso de dañarse alguna de las palmetas por golpe u otra causa, debe reemplazarse a la brevedad posible, para que no ingrese humedad al mortero de instalación de las palmetas vecinas.

Precauciones

No se deben realizar perforaciones a las baldosas, ya que bajo estas se encuentra la membrana de impermeabilización.

Todo cambio de palmeta debe ser realizado por personal de la misma empresa quien instaló el producto.

2.7.2 Adoquines de 1° piso.

En la zona de acceso vehicular y en el acceso peatonal principal del primer piso del edificio, se han instalado las siguientes adoquines.

Adoquín Rustico gris basalto 15 cm x 15 cm

Proveedor e Instalador

Piedras Valle Grande Ltda.
Contacto: Sr. Exequiel Armijo
Teléfono: 02-7455410 / 02-7455958

Mantenición

Los adoquines de primer piso solo deberán ser mantenidos mediante una limpieza periódica en base a agua potable, libre de cualquier producto químico ya que algunos líquidos pueden producir manchas o decoloraciones.

Precauciones

No se deben realizar perforaciones a los adoquines, ya que bajo estas se encuentra la membrana de impermeabilización.

Todo cambio de adoquín debe ser realizado por personal de la misma empresa quien instaló el producto.

2.8 CUBIERTAS DE BAÑOS.

Proveedor e instalador:

Marmolería Pellacani, Ademaro Pellacani, teléfono 02-7370792

En los muebles de vanitorio de los baños 1 y 2 se han instalado cubiertas de mármol Beige Toscano Nacional. Se trata de un mármol monolítico y de un espesor de 2 cm.

Tanto el mármol como el granito son piedras naturales porosas provenientes de canteras que a su vez contienen otras rocas o minerales. Por lo tanto, es normal que su apariencia no sea uniforme y que esta varíe de acuerdo a la distribución de las impurezas, rayas, grietas, rocas de otro origen o minerales que contengan las cubiertas instaladas en su departamento.

Dependiendo de los colores también se pueden apreciar pequeños poros en los mármoles.

Cuidados.

Las cubiertas de mármol de su departamento, no se deben limpiar en su superficie con productos químicos (detergentes, cloro, ácidos, u otros), ya que estos elementos eliminan el brillo de la piedra.

No usar virutilla, ni elementos metálicos filosos, ya que la piedra se raya.

Se recomienda limpiar sólo con paño húmedo y luego secarlo con un paño suave o afranelado.

El natural contenido de calizas en los mármoles, podría reaccionar ante la presencia de cualquier elemento químico, incluso ante el contenido de cloro del agua potable, formando manchas en la superficie. Esto hace recomendable el conveniente secado posterior a la limpieza, y el evitar la prolongada exposición de las cubiertas de mármol de vanitorios, al agua.

Mantenición

Se recomienda limpiar sólo con un paño húmedo suave y luego secar con un paño limpio. Mantener la piedra limpia y seca para conservar su brillo.

En caso de manchas superficiales de grasa o suciedad se puede limpiar con un jabón de glicerina o neutro; seguido de un paño húmedo y luego secar.

Agua apozada, ácidos (jugo de naranja/limón), aceites, cloro, etc. manchan la piedra y quitan el brillo. Este daño es irreversible.

Recomendaciones

Sólo se podrá efectuar perforaciones, por personas que trabajen usualmente con mármol y siempre que se observen las indicaciones señaladas en los ítemes relativos a instalaciones, mediante el uso de brocas diamantadas de acero rápido, y sin equipos de percusión. Nunca se debe efectuar perforaciones a mano, ya que se podrían quebrar o saltar las palmetas

Evitar el golpe de objetos contundentes, los que podrían ocasionar quiebre o saltaduras en las cubiertas.

Toda reposición de Mármol deberá ser ejecutada por personal competente, y siguiendo estrictamente las instrucciones del proveedor.

Se deberá evitar el contacto de los mármoles con todo tipo de ácido, ya que por su característica natural de alto contenido de calizas, podrían formarse porosidad y fisuramientos.

Se recomienda el secado diario de las cubiertas de vanitorios, de modo de evitar la formación de manchas originadas por la reacción química del mármol al cloro presente en el agua potable.

Se debe tener presente que al ser un material natural, presenta vetas que podrían ser confundidas con fisuras, pero son parte de ellos.

Tenga Presente.

No se responderá por manchas que se produzcan por la manipulación de implementos de aseo o decorativos.

Controle y reemplace los sellos existentes entre las cubiertas y la pared al menos una vez al año, pues ellos se contraen con el tiempo, permitiendo el paso de agua hacia el mueble que se encuentra debajo y a través de los artefactos (óvalos y cocinas).

2.9 CUBIERTAS DE GRANITOS COCINAS.

En los todos los muebles de cocina de los departamentos tipo 03, 04, 05 y 06 se ha instalado cubiertas de granito del tipo blanco oro de 2 cm. de espesor y en los departamentos tipo 01,02, 07 y 08 se ha instalado cubiertas de granito del tipo Verde Ubatuba.

Proveedor e instalador

Marmolería Pellacani, Ademaro Pellacani, teléfono 02-7370792

Limpieza

La limpieza de los elementos de granito, sólo deberá hacerse mediante un paño húmedo, y sin utilizar ningún tipo de abrasivo, producto químico o cera. En caso de requerirse el retirar suciedad adherida, se podrá utilizar una espátula, pasándola en forma plana, nunca con sus aristas, ya que de lo contrario se podrá rayar la superficie.

Cuidados

El natural contenido de calizas en los granitos, podría reaccionar ante la presencia de cualquier elemento químico, incluso ante el contenido de cloro del agua potable, formando manchas en la superficie. Esto hace recomendable el conveniente secado posterior a la limpieza, y el evitar la prolongada exposición de las cubiertas al agua.

Recomendaciones

Sólo se podrá efectuar perforaciones, por personas que trabajen usualmente con Granito y siempre que se observen las indicaciones señaladas en los ítems relativos a instalaciones, mediante el uso de brocas diamantadas de acero rápido, y sin equipos de percusión. Nunca se debe efectuar perforaciones a mano, ya que se podrían quebrar o saltar las palmetas

Evitar el golpe de objetos contundentes, los que podrían ocasionar quiebre o saltaduras en las cubiertas.

Toda reposición de Granito deberá ser ejecutada por personal competente, y siguiendo estrictamente las instrucciones del proveedor.

Se deberá evitar el contacto de los granitos con todo tipo de ácido, ya que por su característica natural de alto contenido de calizas, podrían formarse porosidad y fisuramientos.

Se recomienda el secado diario de las cubiertas, de modo de evitar la formación de manchas originadas por la reacción química del granito al cloro presente en el agua potable.

Se debe tener presente que al ser un material natural, presenta vetas que podrían ser confundidas con fisuras, pero son parte de ellos.

Tenga Presente.

No se responderá por manchas que se produzcan por la manipulación de implementos de aseo o decorativos.

Controle y reemplace los sellos existentes entre las cubiertas y la pared al menos una vez al año, pues ellos se contraen con el tiempo permitiendo el paso de líquidos hacia detrás de mueble que se encuentra debajo y a través de los artefactos (lavaplatos y encimera).

2.10 PAPEL MURAL DEPARTAMENTOS Y WALK IN CLOSET

Proveedor

Papel Mural Junco Blanco código 1506507 de CARPENTER, contacto Srta. Carolina Vásquez, teléfono 02-3902400.

Papel Mural P.D.E Random Especial código 1500700 de CARPENTER, contacto Carolina Vásquez, teléfono 3902400.

Instalador

Decomur Ltda.
Contacto: Sr. Marco Pezoa
Teléfono: 09-3300413

Cuidados

El papel mural debe limpiarse con una esponja o paño levemente húmedo (a).

Se debe tener especial cuidado de ventilar su departamento y evitar las fuentes de vapor, como por ejemplo nebulizadores, etc., ya que estos pueden producir hongos y despegues del papel.

No se debe secar ropa humedad dentro de los departamentos, ya que esta humedad afectará todos los elementos de terminación, pinturas, barnices, papel, puertas (solo en logias).

Tenga Presente

Cada un año debe llevar a su departamento personal especializado para que limpie su papel y retoque a las uniones, ya que al ser un material orgánico sufre un envejecimiento natural. En los sectores donde se encuentran los elementos de tabiquería con un elemento de hormigón armado es inevitable contrarrestar el efecto del trabajo sísmico y de liberación de tensiones del edificio, por lo que se puede producir un arrugamiento o corte del papel mural el cual debe ser reparado cuando usted como propietario contrate a un maestro especializado para que retoque dichos sectores.

2.11 PUERTAS PINTADAS.

Proveedor

Maderas del Pacifico, teléfono 02-7389283, contacto Mónica Bulo

Instalador

Bersa Kennedy S.A.

Las puertas de interior de departamentos, closet, así como de los sectores de servicio de los pasillos comunes, es decir, acceso a caja escala, nichos de basura y nichos de medidores eléctricos, agua y calefacción, son lisas con canterías pintadas con esmalte sintético color Blanco.

Limpieza

La limpieza se debe realizar con paño húmedo, sin productos abrasivos que podrían afectar las pinturas.

Cuidados.

Deberá tenerse especial precaución en evitar el cerrar las puertas mediante golpes, por cuanto podrá debilitarse el afianzamiento de los marcos a los muros o tabiques, o de las bisagras con los marcos.

En caso de requerir ventilación de los recintos, se deberá tener la precaución de mantener cerradas las puertas, o completamente abiertas con algún tope que impida su cierre violento por la acción de corrientes de aire.

No colgar, perforar ni pegar ningún objeto en las puertas, a no ser que sea alguna señal ética de los pasillos comunes, ya que se podría desprender la pintura y desregular el mecanismo de abertura (bisagras).

Tenga Presente

A lo menos cada año se deben repintar las puertas de los recintos, ya que están pinturas cambian de color debido a la vejes de los componentes que posee la pintura.

Una vez al año debe regular las puertas de todos los recintos, este desajuste es propio del uso de las puertas, y de los cambios de temperaturas a las que son sometidas, por lo cual debe contratar personal calificado, para que realice dichas labores.

2.12 PUERTAS ENCHAPADAS.

La puerta principal de acceso a cada departamento corresponde a puertas con canterías enchapadas en Mara Clara terminadas con barniz tinteado.

Proveedor

Maderas del Pacifico, teléfono 02-7389283, contacto Mónica Bulo

Instalador

Bersa Kennedy S.A.

Mantenimiento

Limpieza con paño húmedo, sin productos abrasivos que podrían afectar el barniz de terminación y puede provocar un desprendimiento del enchape de la puerta.

Precauciones

Deberá tenerse especial precaución en evitar el cerrar las puertas mediante golpes, por cuanto podrá debilitarse el afianzamiento de los marcos a los muros o tabiques o de las bisagras con los marcos. En caso de requerir ventilación de los recintos, se deberá tener la precaución de mantener cerradas las puertas o completamente abiertas con algún tope que impida su cierre por la acción de corrientes de aire, no utilizar cuñas a presión ya que estas dañaran el enchape de sus puertas.

Se debe tener extremo cuidado en no utilizar lustra muebles en las puertas barnizadas, ya que a la larga, daña el barniz, sacándolo o cambiándole su color y tonalidad.

Tenga Presente

Una vez que el acabado de las puertas se ha deteriorado (decoloración. Rayaduras, etc.), deberá contratar personal calificado, para que repase los barnices.

Las puertas barnizadas deben ser re barnizadas a lo menos una vez al año, de esta forma no sufrirán decoloraciones, englobamientos o agrietamientos de enchapes.

2.13 PUERTAS METÁLICAS.

Las puertas metálicas, se encuentran instaladas en los siguientes recintos instalados: nicho de gas y en sala de caldera, están hechas conforme a las normativas vigentes para el funcionamiento de los equipos en su interior.

Proveedor e Instalador

Roberto Fuentes, teléfono 0-92377785

Mantenimiento

Limpieza con paño húmedo, sin productos abrasivos que podrían afectar las pinturas de terminación.

Precauciones

La Administración deberá velar e instruir al personal y a los propietarios, que estas puertas siempre deben mantenerse cerradas y el acceso a los respectivos recintos es sólo para personal autorizado.

Nunca se deberá ejecutar modificación alguna en estas puertas. Cualquier recambio del elemento, debe ser provisto e instalado por el fabricante, de modo de asegurar que se respete su calidad de ventilar el recinto que encierra.

No dejar las puertas abiertas mediante el uso de topes por cuanto se produzca un esfuerzo adicional en las bisagras, para el cual no están diseñadas, llegando a soltar la puerta. Las puertas deberán permanecer permanentemente cerradas.

Se debe tener presente que si por cualquier motivo se salta la pintura, se deberá lijar la zona afectada y debe pintarse con anti óxido antes de la pintura de terminación.

2.14 CERRADURAS.

Proveedor

Itallinea, en los interiores de departamentos y puertas cortafuegos
Contacto: Alejandro Valdés, teléfono 02-2182107

Ducasse, en las bodegas y espacios comunes.
Contacto: Juan Francisco Gómez, teléfono 02-6963126

Instalador

Bersa Kennedy S.A.

Mantenición

La limpieza de las manillas y guarniciones de toda la quincallería se debe ejecutar sin productos abrasivos, los que paulatinamente podrían desgastar el brillo superficial, llegando incluso, a perder su recubrimiento.

Precauciones

No utilizar elementos punzantes para sacar manchas en las manillas, sólo paño húmedo.

Tenga Presente

Periódicamente (cada año) usted como propietario debe realizar una mantención a todas su cerraduras, ya que estas están sometidas a un trabajo constate, el cual va produciendo desajustes en su funcionamiento y accesorios (campanas, tornillos de fijación, bocallave). Dicha mantención debe ser realizada por personal calificado.

2.15 VENTANAS.

En todos los recintos de departamentos, se ha instalado elementos de aluminio con acristalamiento de vidrios monolíticos y termopanel, para así cumplir con la Normativa Térmica Vigente.

Los espesores de los cristales son diferentes espesores, según sea el tamaño del ventanal, de acuerdo a las normas nacionales.

El aluminio de todos los elementos, son perfiles de aluminio anodizado color titanio y su estructuración y diseño fue ejecutado directamente por el proveedor, a partir de los requerimientos entregados por los arquitectos del proyecto.

Proveedor e instalador

Anodite S.A.
Contacto: Sr. Hugo Roperro
Teléfono: 02-5515199

Mantenimiento

La limpieza de los elementos de aluminio debe ejecutarse con un paño suave, sin productos abrasivos ni elementos punzantes, lo que afecta su anodizado o producirá rayones.

Los carros de los elementos de corredera, así como todos los elementos móviles, se les deben realizar una mantenimiento cada 6 meses, mediante la aplicación de productos que no contengan derivados del petróleo. Se recomienda para estos efectos, WD-40 o similar.

Precauciones

Cualquier cambio, modificación o reparación de elemento alguno, incluso sus quincallerías, debe ser ejecutado por el proveedor, para así no perder la garantía de las ventanas.

Cualquier reposición de los cristales, deberá ser efectuado por el proveedor, por cuándo será necesario retirar la o las hojas dañadas, procediendo a su desarme.

Las uniones de las ventanas a los paramentos han sido selladas con pasta elastomérica en base a siliconas resistentes a los rayos solares, que mantendrán su flexibilidad por tiempo prolongado. Por lo anterior, se deberá evitar el limpiar estos sectores de unión con objetos punzantes o recortarlos, de modo de no dañar la estanqueidad.

No modificar los espesores de los cristales existentes.

Mantener libres de objetos extraños los perfiles inferiores de los elementos de corredera, de modo de evitar daños a los carros.

Se deberá tener especial precaución de evitar el golpe de las hojas de correderas y puertas de abatir, para evitar el quiebre de los cristales o deformación de los perfiles que refuerzan los cristales. Se recomienda instruir en este sentido al personal doméstico, por cuanto la corredera del living, es el elemento más susceptible de descuadrarse por golpes causados por cierres fuertes.

Tenga Presente

Anualmente debe revisar y resellar las ventanas por el exterior, ya que estas podrían permitir el paso de humedad debido desprendimiento de parte del sello por efecto de agentes ambientales.

Se deben lubricar periódicamente (6 meses) los brazos, cierres, cremonas y carros de ventanas, ya esto es parte de la mantención mínima que se debe realizar a las ventanas.

En caso que se quiebre un cristal posterior a la entrega de su departamento, usted como propietario debe contactar al especialista, para que le realice el reemplazo del cristal.

Anualmente debe llevar a su departamento personal calificado, para que ajuste todos los cierres de sus ventanas, ya que estos se desajustan por el propio uso.

2.16 ARTEFACTOS SANITARIOS.

Proveedor

Comercial Hispano Chilena Ltda., Eliseo Blanca, teléfono 2335737.

Instalador

Indeco

Contacto Orlando Moreno, teléfono 02-2384069

Se han instalado los siguientes tipos de artefactos en cada uno de los recintos, tanto de departamentos, como comunes:

Descripción	Modelo	Proveedor	Grifería
Baños 1 y 2 Depto. Lavamanos WC Tina	Vanitorio Oval b/c Victoria Esmaltada blanca	MK Roca Construmart S.A.	Polo de Teka Polo Teka
Baños 1° y 29° Piso Lavamanos WC Tina	Vanitorio Oval b/c Victoria Esmaltada blanca	MK Roca Construmart S.A.	Polo de Teka Polo Teka

Mantención

Recambio de gomas de griferías y llaves de paso una vez al año exceptuando aquellas con sistema de cierre cerámico (monomandos de lavamanos y duchas), realizado por personal especializado.

Desarme y limpieza de sifones dos veces año, realizado por personal especializado

Tenga Presente

Se debe limpiar mensualmente los aireadores de las griferías, estos están atornillados en el extremo por donde sale el agua. Si no se realiza la mantención periódica dañara el mecanismo interno de la grifería.

No botar en los WC, algodones, toallas de papel, toallas higiénicas, pañales, etc. Por cuanto no son disgregables por la acción del agua, originándose serias obturaciones en la red de alcantarillado.

Asegurarse de dejar siempre destapado el desagüe de los artefactos después de usar, de modo de evitar riesgos de derrame de aguas.

2.17 ALFOMBRAS.

Proveedor

Multicarpet, José Miguel Rubio, teléfono 02-7400999

La alfombra instalada en los interiores de departamentos corresponde a una alfombra importada desde Europa (Bélgica).

Las características técnicas de la alfombra son:

- Modelo Versailles de 8 mm.
- Tejido tipo Bouclé de tráfico residencial
- Color Champagne
- Fibra 100 % Polipropileno
- Peso de hilado: 900 gr./m²
- Peso total: 2120 gr./m²

El pañete instalado bajo la alfombra es el modelo Thunder Bay, clase 1, USA.

Mantención.

Limpieza sólo con productos apropiados y de fábricas reconocidas. La limpieza deberá ser ejecutada por empresas especialistas del ramo, que puedan garantizar el no dañar el color y la constitución de la alfombra. La mantención es un requisito indispensable para que su alfombra permanezca como nueva a través de los años. La suciedad debe ser tratada lo más rápido posible.

Lo más importante en la mantención de su Alfombra es el aspirado. aspire a fondo y frecuentemente (ojalá todos los días), especialmente en las áreas de alto tráfico. Tenga presente que al caminar sobre Alfombras que no han sido aspiradas, lo único que se logra es que la mugre penetre, donde aparte de dañar la fibra, se hace mucho más difícil eliminarla. Un aspirado frecuente elimina estas partículas desde la superficie evitando que esto suceda.

Recomendaciones

Para evitar la aparición temprana de manchas, siempre utilice limpia pies o felpudos a la entrada de su hogar. Con eso usted detendrá el paso de humedad, tierra y suciedad en general que es transportada en los zapatos. No olvide de limpiar periódicamente los felpudos para que no se transformen en fuente de suciedad, especialmente durante el invierno.

No arrastrar muebles pesados.

De modo de evitar daños al color o a la fibra de la alfombra, se deberá evitar todo tipo de manchas con productos como: tintura de pelo, pasta para zapatos, todo tipo de pinturas, yodo, productos de limpieza de desagües, abonos y vitaminas para plantas, productos con contenido de cloro, productos cáusticos, aceites, comida, etc.

Precauciones

Las manchas deben ser removidas inmediatamente, en cuanto más tiempo permanezca la mancha sobre la alfombra, la fibra absorbe más el producto de la mancha y más difícil será removerla.

Tenga Presente.

Aún cuando el aspirado puede eliminar la mayor parte de la suciedad sólida de su Alfombra, también es necesario lavarla a lo menos dos veces al año, ojalá en épocas de calor.

El primer síntoma de que es necesario un lavado, es cuando la Alfombra comienza a perder su color y aspecto original, lo cual sucede debido a que la suciedad se pega a la fibra como resultado de su uso. Si la Alfombra es lavada periódicamente, la mugre es removida fácilmente de la fibra y los colores originales vuelven a aparecer.

Es falso creer que lavar la Alfombra antes de que sea absolutamente necesario la deteriora o la ensucia más rápido.

2.18 PISOS FLOTANTES FOTOLAMINADOS

Proveedor e instalador

Budnik, José Antonio Alonso, teléfono 3980146.

El piso instalado es un piso flotante dilatado del piso por medio de una lámina de espuma (o de caucho, llamado deciblock, cuando se trata de piso flotante en dormitorios) la que permite una aislación acústica adecuada con respecto a los departamentos inferiores.

Las características técnicas del piso de madera son:

- Piso Laminado Original Merbau D 2281 7mm Texturado
- Junta Dilatación Jatoba Clásico 2100 BR
- Cuarto Rodón PER (01113)

Mantenición.

El piso flotante es de fácil mantenimiento y conservación. Algunos consejos básicos para mantenerlo con aspecto de nuevo por muchos años y así evitar daños posteriores.

Para la limpieza diaria usar un paño suave, bien limpio y SECO. Periódicamente de acuerdo con la intensidad del tráfico, si existieran alguna manchas rebeldes que no salieran, utilizar un producto alcalino del tipo desengrasante diluido en agua (seguir las recomendaciones del fabricante sobre la concentración) y **aplicar en forma puntual con paño suave sobre la mancha y posteriormente paño seco y limpio.**

NO UTILIZAR CERA COMO MANTENCIÓN; la superficie no absorbe la cera, la cual acaba acumulándose sobre el piso, reteniendo y adhiriendo la suciedad causando la pérdida de brillo, además de mancha ocasionadas por la acumulación de cera

Recomendaciones.

Colocar limpiapiés en las entradas para eliminar la arena, piedras y otros materiales granulares que se traen en los zapatos, para evitar ralladuras.

Las "patas" de los muebles deben ser revestidos con fieltro o pedazos de alfombra

Muebles pesados **NO** se deben arrastrar sobre el piso.

Limpiar inmediatamente el piso cuando ocurra un derrame de líquidos.

Evitar el paso de agua de los baños y cocinas para los ambientes donde el piso esté colocado.

Zapatos con clavos o metales expuestos como el caso de tacones de zapatos femeninos sin la protección necesaria podrán marcar el piso.

Los maceteros con plantas no deben estar en contacto directo con el piso, pues la humedad lo daña. Utilizar soportes elevados con bandejas para la caída del exceso de agua.

Sillas con rueda o camas no pueden rodar directamente sobre la superficie del piso, con el riesgo de dañarlos.

No usar traperos húmedos para la limpieza diaria.

2.19 PINTURA DE DEPARTAMENTOS.

Las pinturas no cumplen solamente con una función estética, si no que son fundamentales para proteger la vida útil de los materiales. Las pinturas tienen una duración limitada, por lo que Ud. Debe reemplazar estos recubrimientos en forma periódica, repintando los elementos.

Proveedor.

Línea Profesional de Sherwin Williams

Instalador

Ignacio Jiménez, teléfono 0-99645013.

La pintura utilizada en los interiores de los departamentos es de las mejores del mercado

- Graneado tipo losalín, en cielos de dormitorios, pasillo y living.
- Esmalte al agua semibrillo en cielos de baños cocina y logia.
- Esmalte sintético blanco en puertas interiores y de closet.

Mantenición

Limpieza con plumero cuando sea solamente polvo o con paño suave y ligeramente húmedo, sin frotar.

Precauciones

No topar los muebles a los muros, pues ello puede significar desde manchas difíciles de eliminar, hasta saltaduras de la pintura.

Evitar manchas con otras pinturas o productos químicos

Evitar manchas de aceite.

Evitar todo tipo de sistema de calefacción distinta a la instalada en el edificio. Los sistemas tradicionales de estufas, producen humedad ambiental, que puede perjudicar a la pintura, llegando, en algunos casos, a formar globos de pasta y pintura a causa de la condensación.

Mantener funcionando la campana extractora instalada sobre el artefacto cocina, siempre que ésta o el horno se esté utilizando, para lograr, además de eliminar olores, eliminar los vapores de aguas y grasas que se adhieren a la pintura, formando una capa de suciedad muy difícil de eliminar si no se realizan aseos periódicos, que podrían extenderse al resto del departamento.

Mantener limpios y despejados los extractores y ventilaciones dispuestas en cada uno de los baños para evitar condensaciones.

Secar ropa sólo en la logia, ya que existe ventilación permanentemente, de modo de evitar el exceso de humedad ambiente.

Ventilar los recintos del departamento diariamente por al menos media hora al día.

Ventilar el departamento después de haber efectuado limpieza de alfombras.

No cerrar la logia con elementos que disminuyan su ventilación natural al exterior.

Tenga Presente.

Las pinturas de su departamento se deben repintar a lo menos cada año.

Debe ventilar los baños una vez que se ha duchado, de lo contrario dañara la pintura de los cielos, esto generará la aparición de hongos, descascamientos de pintura, y aparecimientos de fisuras, las cuales son de responsabilidad del propietario por el uso incorrecto de las instalaciones.

2.20 BARNICES.

Los barnices no cumplen solamente con una función estética, si no que son fundamentales para proteger la vida útil de los materiales. Los barnices tienen una duración limitada, por lo que Ud. Debe reemplazar estos recubrimientos en forma periódica, re barnizando los elementos.

Proveedor.

SIPA-Barniz Sellador y Barniz Laca.

Instalador

Ignacio Jiménez, teléfono 0-99645013.

Cuidados

Los barnices deben ser limpiados con un paño suave y levemente húmedo (no aplicar productos de limpieza, ni solventes como diluyente o bencina blanca)

No topar los muebles a los elementos barnizados, puesto que podrían rasparse o rayarse.

Evitar manchas con todo tipo de pinturas, aceites o productos químicos, ya que difícilmente desaparecerán por métodos de limpieza.

Evitar todo exceso de humedad ambiental al interior de los departamentos observando las precauciones en el mantenimiento mencionadas anteriormente en las pinturas.

Se debe tener extremo cuidado en no utilizar lustra muebles en los materiales barnizados, ya que con el correr del tiempo, daña el barniz, sacándolo o cambiándole su color y tonalidad.

TENGA PRESENTE

Al momento de la entrega de su departamento, se revisó por parte de usted que los elementos se encontraban correctamente barnizados y limpios.

Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores al momento de la entrega.

La decoloración de los barnices por efecto del sol y elementos atmosféricos, ya la diferencia de tonos producto del re barnizado es normal.

Las fisuras que se produzcan por fuentes internas de humedad no son de responsabilidad de Bersa.

Para mantener la vida útil de los materiales protegidos por barnices es imprescindible que Ud. Proceda al menos una vez al año a re barnizar las superficies y elementos expuestos a la intemperie o a pasillos comunes. Los barnices interiores se deben re aplicar cada año por parte del propietario, para así alargar la vida de los materiales.

2.21. MUEBLES DE INTERIOR DE CLOSET Y WALK IN CLOSET.

Proveedor

Mobel, Alex Cattarinich, teléfono 02-7400633.

Los interiores de todos los closet se fabrican en melamina madera color Coigüe con canto enchapado de PVC color similar al coigüe.

Mantenición

Limpieza con plumero cuando sea solamente polvo o con paño suave y ligeramente húmedo, sin frotar.

Lubricación de carros de cajoneras mediante aplicación de WD-40 o similar, al menos dos veces al año.

Regular las bisagras de los muebles cada 6 meses como mínimo o dependiendo del uso.

Precauciones

No utilizar elementos abrasivos ni punzantes en la limpieza.

Por cuanto las repisas han sido diseñadas para soportar el peso de prendas de vestir, no se deberán sobrecargar con elementos pesados lo que podría provocar el quiebre o el colapso de los apoyos.

Tenga Presente

Se deben regular periódicamente las bisagras de los muebles de cocina y baño. (Tornillo de regulación).

Se deben lubricar los carros de las cajoneras periódicamente.

Se debe revisar periódicamente el pegado de los tapacantos, ya que estos al ser pegados es muy probable que se despeguen si son pasados a llevar.

No sobrecargue las barras de colgar, ya que se podrían quebrar los soportes de estas.

No sobre exija la apertura de las puertas, ya que reventará las bisagras.

No cargue las puertas una vez abiertas, ya que romperá las fijaciones de las bisagras.

2.22 MUEBLES DE COCINA Y BAÑO

Proveedor

Mobel, Alex Cattarinich, teléfono 02-7400633.

Los muebles de cocina de los departamentos son de melamina coigue chocolate (base) y maple (superiores), según corresponda, de 15 mm. Con enchape de PVC y tirador metálico, zócalos de melamina maciza color aluminio soft, bisagras clip de 1050.

Los muebles de vanitorio de baños son de melamina Roble Oscuro, zócalos también de melamina aluminio, bisagras clip de 1050 y puertas de melamina cerezo placacentro con canto enchapado en PVC color similar al cerezo.

Mantenición

Limpieza con plumero cuando sea solamente polvo o con paño suave y ligeramente húmedo, sin frotar.

Lubricación de carros de cajoneras mediante aplicación de WD-40 o similar, al menos dos veces al año.

Precauciones

No utilizar elementos abrasivos ni punzantes en la limpieza.

No sobrecargar las puertas, ni forzarlas para abrirlas en un ángulo mayor a 90°.

No cortar directamente sobre las cubiertas.

Tenga Presente

Se deben regular periódicamente las bisagras de los muebles de cocina y baño. (Tornillo de regulación).

Se deben lubricar los carros de las cajoneras periódicamente.

Se debe revisar periódicamente el pegado de los tapacantos, ya que estos al ser pegados es muy probable que se despeguen si son pasados a llevar.

No sobrecargue las barras de colgar, ya que se podrían quebrar los soportes de estas.

No sobre exija la apertura de las puertas, ya que reventara las bisagras.

No cargue las puertas una vez abiertas, ya que romperá las fijaciones de las bisagras.

2.23 MUEBLES DE SALA EVENTOS Y CONSERJERIA.

Proveedor

Mobel, Alex Cattarinich, teléfono 02-7400633.

En la conserjería existe un mesón de melamina maple y un mueble laterales para cartas en el mismo material.

En la Sala de Eventos, el mueble de cocina es de melamina color coigue chocolate, con cubierta de mármol negra.

Mantenición

Limpieza con plumero cuando sea solamente polvo o con paño suave y ligeramente húmedo, sin frotar.

Lubricación de carros de cajoneras mediante aplicación de WD-40 o similar al menos dos veces al año.

Precauciones.

No utilizar elementos abrasivos ni punzantes en la limpieza.

No sobrecargar las puertas, ni forzarlas para abrirlas en un ángulo mayor 90°

No cortar directamente sobre las cubiertas.

2.24 PINTURA DE SUBTERRANEO.

Proveedor

Pinturas Sherwin Williams

Instalador

Ignacio Jiménez, teléfono 0-99645013.

La pintura de muros y cielo utilizada en el subterráneo es látex marca Sherwin Williams. Las puertas de todos los recintos fueron pintadas con esmalte sintético blanco.

Mantenición

Limpieza con plumero cuando sea solamente polvo o con paño suave y ligeramente húmedo, sin frotar.

Precauciones

Evitar manchas con otras pinturas o productos químicos.

Evitar manchas de aceite.

2.25 EXTRACTORES DE BAÑO

Instalador y proveedor

Climatermic S.A.

Contacto: Sr. Alex Flores

Teléfono: 02- 5852945

En todos los baños mediterráneos de su departamento se han instalado extractores marca Elplas, modelo 100, con temporizador, dichos extractores se manejan de forma independiente de la iluminación de los baños.

Tenga presente

Preocúpese de apagar el interruptor de encendido de los extractores, ya que si este queda activado por un periodo mayor a lo usual quemará el artefacto eléctrico.

Se debe realizar una limpieza periódica a los extractores. Esta mantención debe ser realizada por personal calificado.

2.26 FOCOS DE BAÑO.

En los baños se ha instalado focos del tipo IP54, los que exige la normativa eléctrica.

Tenga Presente

Para realizar el cambio de ampolletas en dichos focos se debe extraer la argolla cromada, y luego sacar la ampolleta hacia abajo, para realizar su cambio. Se debe tener especial cuidado de no dañar la pintura del vigón, ya que esta tarea es de responsabilidad del propietario.

2.27 CORNISAS

En el proyecto se ha instalado la cornisa modelo M23 de Murinter.

Tenga Presente

Cuando usted realice la mantención de las pinturas de su departamento, deberá repasar las micro fisuras que pudiesen existir entre las uniones de las cornisa y entre cielo-cornisa.

3 INSTALACIONES.

3.1 INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Instalador: Bersa Kennedy S.A.

Contacto: Sr. Miguel Hormazábal

Teléfono: 02-3720250

Todo el sistema de canalización y alambrado de las instalaciones eléctricas ha sido ejecutado estrictamente de acuerdo al proyecto elaborado especialmente para eso objeto, y de acuerdo a todas las normativas vigentes. También se ejecutaron todas las canalizaciones, de las corrientes débiles del proyecto.

En los pasillos comunes, caja escala, hall acceso principal edificio y subterráneo, una luz por medio, está conectada a la red de emergencia del edificio, de manera de asegurar una visibilidad mínima que permita la circulación de personal en caso de corte de energía.

Precauciones

Evitar el uso de "ladrones de corriente". Esto puede producir sobre consumos en los circuitos y recalentamiento en los cables y en los mismos ladrones de corriente

No utilizar equipos de calefacción eléctrica o equipos de alto consumo.

Evitar las intervenciones en la red, por personal que no sea de los instaladores del proyecto o perderá cualquier garantía vigente.

No conectar equipos en mal estado o de funcionamiento defectuoso.

No efectuar alteraciones a la red existente.

No alterar la capacidad de cada uno de los interruptores automáticos del tablero del departamento o de servicio común.

Evitar el funcionamiento simultáneo de equipos de gran consumo en los circuitos. La operación simultánea del horno eléctrico, horno microondas, lavavajillas, lavadoras y planchas, por ejemplo, provocarán una sobrecarga y un corte en los automáticos de los respectivos circuitos.

En caso de frecuentes cortes, o en caso de que un corte afecte además al automático general (corte en todo el departamento), se deberá desenchufar todos los equipos conectados a la red, y hacerlos revisar, puede ser que alguno esté produciendo cortocircuitos.

Nunca introducir elementos extraños en los enchufes, pues aun cuando se ha instalado protectores diferenciales, podría generar serios daños a las personas.

Al efectuar cualquier trabajo en enchufes, interruptores o incluso al instalar lámparas, verificar siempre que se corte la energía del circuito correspondiente en el tablero.

No perforar el cielo de los departamentos con taladros o elementos punzantes, ya que podría provocar daños a la red de calefacción, red de agua potable u otras.

En los puntos del cielo donde se han dejado zoquetes eléctricos, y solo en ellos, se podrán instalar lámparas. Se deberá tener la precaución de que los tornillos o cualquier otro elemento de sujeción no se alejen del centro del zoquete más de 5 cm. alrededor, ya que podría dañar las cañerías de calefacción, agua o electricidad del proyecto (se recomienda utilizar tarugos N°6, 1,5 cm de largo).

Tenga Presente

Revisar y reapretar una vez al año, todos los contactos de enchufes y equipos conectados a la red, de modo de evitar sobrecalentamientos por contacto defectuoso. Este trabajo debe ser realizado sólo por personal especializado. Además, en estas mantenciones se deberían medir consumos de máquinas, alumbrado de servicios comunes, prueba del grupo electrógeno y entregar un informe detallado con resultados.

En cada departamento, una vez al año se deben chequear todos los enchufes, además se debe realizar una revisión al tablero general (diferenciales y automáticos), estas revisiones deben ser realizadas por personal autorizado por el SEC.

Se deben testear los diferenciales de los circuitos una vez por mes. (Apretar la tecla que tiene la letra T, si funciona correctamente deberá cortarse el circuito el cual proteja). Luego de realizado el testeo se debe accionar el diferencial, para permitir el paso de corriente.

Antes de comprar un artefacto para su departamento, debe chequear la capacidad de los circuitos eléctricos de su departamento.

Se debe tener contrato de mantención con una empresa autorizada por SEC, para que chequee periódicamente las instalaciones eléctricas, tableros eléctricos, instalaciones de corrientes débiles, y otras.

3.2 INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE.

Instalador: Indeco Ltda.

Contacto: Sr. Mario Castro

Teléfono: 02-2390432

Las instalaciones fueron realizadas con materiales permitidos por las normativas vigentes y de acuerdo al proyecto autorizado. Los cambios realizados al proyecto fueron debido a modificaciones de arquitectura y fueron corregidas en los planos definitivos entregados a la Administración.

El sistema agua potable fría se compone de dos estanques de acumulación de agua, el agua potable es impulsada a los departamentos mediante un sistema presurizado de bombas que abastecen a los departamentos y servicios comunes.

Para abastecer de agua caliente para consumo, el agua potable es llevada a través de un intercambiador de calor, donde se calienta el agua, y se acumula en cilindros desde los cuales es impulsada a los departamentos mediante bombas re-circuladoras.

Mantenición

Revisar y cambiar periódicamente las gomas de las llaves de paso que deberá ser realizado por personal especializado.

Se deben limpiar los aireadores de las griferías una vez por mes, ya que las suciedades que se juntan en dichos aireadores, disminuirán notablemente la presión de agua, y además dañaran el mecanismo de la grifería.

Se deben limpiar una vez al año los filtros interno que poseen los medidores de agua fría (solo personal autorizado) y caliente.

La grifería de la ducha debe ser resellada en el perímetro de las campanas una vez por año, para así evitar los traspasos de húmedas al muro.

La administración del edificio, deberá vaciar y limpiar el interior del estanque de acumulación de agua potable, ubicado en el segundo subterráneo, al menos cada 6 meses para su aseo y posible reparación de la impermeabilización.

Precauciones

No ejecutar perforaciones en pisos, cielos o muros, ya que podrían producir daños o roturas en la red.

No efectuar modificaciones de tabiques que contengan elementos correspondientes a la instalación de agua, sin consultar con el proyectista de la Inmobiliaria y/o la Administración.

Cualquier modificación deberá ser ejecutada por personal autorizado por el instalador, ya que cualquier problema de filtración causará daños en el departamento afectado y en los demás que se encuentren debajo de éste.

No forzar las llaves de paso, tanto en la apertura o en el cierre de éstas, ya que se podrían dañar produciendo goteras o trabando los mecanismos internos.

La Administración del edificio deberá mantener un Contrato de mantención con el instalador, o con cualquier empresa autorizada por éste. Este requisito es indispensable para la vigencia de las garantías.

3.3 INSTALACIÓN DE ALCANTARILLADO.

Instalador: Indeco Ltda.

Contacto: Sr. Mario Castro

Teléfono: 02-2390432

Las instalaciones fueron realizadas con materiales permitidos por las normativas vigentes y de acuerdo al proyecto autorizado. Los cambios realizados al proyecto fueron debido a modificaciones de arquitectura y fueron corregidas en los planos definitivos entregados a la Administración.

Mantenimiento

Revisar y limpiar los sifones y desagües de los artefactos periódicamente, al menos dos veces al año, por personal especializado. Además se deben cambiar las gomas que se aprecien dañadas en cada revisión.

La Administración del edificio deberá efectuar, a través de personal calificado, La limpieza de las descargas a través de los puntos establecidos para ello. (Piezas con registro). Asimismo, deberá limpiar las cámaras ubicadas al interior del Proyecto, al menos 1 vez al año, y comprobar el correcto escurrimiento de las aguas servidas.

La Administración deberá asegurarse de que no existan elementos extraños que pudieran haberse acumulado en las ventilaciones de techumbre, disminuyendo u obturando su normal funcionamiento.

Se deben limpiar las cámaras de paso del sistema de captación de aguas lluvias, para así evitar que el dren se contamine con materiales, u objetos extraños, los cuales disminuirán la capacidad de adsorción de los drenes.

Se deben limpiar con una periodicidad de 6 meses las cámaras que reciben las aguas producto de la limpieza de los tachos de basura, para así evitar el taponamiento de los ductos de evacuación y no entorpecer el funcionamiento de las bombas elevadoras.

Precauciones

No botar papeles u otros objetos en los desagües de los artefactos.

En los WC, no se debe depositar papel higiénico. Es sumamente importante el destacar que se debe evitar el echar otro tipo de elementos, como ser pañales, algodones, toalla Nova o similares, toallas femeninas, o objetos contundentes, etc., por cuanto no están diseñadas para su disgregación en agua, lo que puede producir tapones en el mismo artefacto o en otros lugares de las descargas generales, y además se podría producir la rotura de las tuberías.

Cualquier modificación a la red, deberá ser ejecutada por personal aprobado por el instalador.

Se debe tener especial cuidado en mantener despejadas las zonas bajo los lavamanos o lavaplatos, de modo de no golpear o empujar los sifones de descarga.

No aplicar ácido muriático al WC, ya que este quema al goma de ajuste del artefacto.

Se deben limpiar los sifones cada 6 meses, y cambiar las partes de goma que se encuentren dañadas.

No se deben manipular los ductos de PVC que se ubican dentro de los vanitorios y del mueble de cocina, ya que se puede producir una inundación en el departamento, por una mala reinstalación.

Tenga Presente

La administración deberá tener un contrato de mantención con la empresa sanitaria que trabajo en el proyecto, para así garantizar el buen funcionamiento de las instalaciones y equipos eléctricos (extracción forzada de ventilación de descargas de baño).

3.4 INSTALACIÓN DE GAS NATURAL.

Instalador

Metrogas S.A.

Contacto: Sr. Artur Luarte

Teléfono: 02-3378879

Las instalaciones fueron supervisadas y aprobadas por Metrogas y revisores externos autorizados para revisar y aprobar instalaciones y otorgar el sello verde. Se ejecutaron con materiales permitidos por las normativas vigentes y de acuerdo a los proyectos inscritos y aprobados.

Mantención

La Administración deberá contratar a empresas autorizadas para hacer pruebas de hermeticidad de las cañerías, medidores y conexiones, de acuerdo a la periodicidad estipulada por las autoridades del ramo.

Precauciones

La Administración del edificio deberá mantener un contrato de mantención con el instalador, o con cualquier empresa autorizada por éste. Este requisito es indispensable para la vigencia de las garantías.

No forzar las llaves de paso, tanto en la apertura o en el cierre de éstas, ya que se podrían dañar produciendo fugas de gas.

3.5 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

Instalador

Climatermic S.A.

Contacto: Sr. Alex Flores

Teléfono: 02- 5852945

Los edificios están provistos de una central de calefacción y agua caliente, alimentadas por gas natural como combustible y ubicadas en el 1° subterráneo. El sistema de calefacción funciona a través de un surtidor o matriz, que sube desde la central, alimentando los correspondientes serpentines instalados en los cielos de los departamentos.

La calefacción dentro del departamento es accionada por uno o dos termostatos, que permite el paso del agua desde la matriz hacia los diferentes circuitos de serpentines de calefacción que se ubican en el cielo de su departamento. Cada circuito posee varias llaves de paso, las que pueden ser reguladas, sólo por el instalador, para obtener mayor o menor temperatura en un recinto. Las llaves de paso se encuentran en los cielos de algunos closet dentro del departamento, lo que está perfectamente indicado en los planos entregados a la Administración.

Precauciones

En caso de ser necesario ejecutar perforaciones de cualquier tipo en muros y fundamentalmente en losas de cielo, deberá siempre preverse la ubicación de los serpentines u otros elementos de agua caliente o calefacción, de modo de no producir daños por pérdidas de agua al interior del recinto.

Cualquier modificación a las redes, deberá ser ejecutada por el instalador o por quien éste autorice especialmente para cada caso.

El control de la calefacción, en las salas de calderas, debe ser realizado sólo por la empresa que realizará la mantención contratada por la Administración.

El control de la calefacción, dentro del departamento, deberá hacerse siempre a través del termostato especialmente instalado dentro del departamento. Sólo el Instalador podrá modificar el grado de apertura de las llaves de paso del surtidor o de los retornos, en el caso que se quiera cambiar la regulación efectuada por el instalador, con la que debiera obtenerse un óptimo funcionamiento.

La Administración del edificio deberá verificar periódicamente que el ducto de la chimenea de las calderas se encuentre completamente despejado, de modo de asegurar la extracción de los gases producidos por la combustión del gas natural.

Es importante entender que el termostato medirá la temperatura ambiente, dentro del departamento, aumentada mediante la circulación de agua por los serpentines durante mayor o menor tiempo y no regula la temperatura del serpentín, la que es constante y regulada por la caldera. Las temperaturas recomendadas para colocar en el termostato son 16° a 17° Celsius durante la noche y durante el día que no sobrepase los 22°.

Otra recomendación importante, es saber que los sistemas de calefacción no son instantáneos para elevar la temperatura ambiente, es un sistema gradual, ya que las cañerías de los serpentines disipan

calor, el cual calienta lentamente el ambiente dentro de un recinto, el que es captado por el termostato.

Tenga Presente.

La Administración del edificio deberá mantener vigente un contrato de mantención del sistema, con el instalador, o con alguna empresa del ramo autorizada por éste, para así mantener vigente las garantías del proyecto.

Se deben mantener despejadas las tomas de aire de la sala de caldera que se encuentran en el primer piso.

3.6 SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS.

Instalador

Comercial SRS Ltda.

Contacto: Sr. Christian Seeger

Teléfono: 6358206

En el edificio se han instalado un sistema de ductos para la recolección de basuras mediante tolvas ubicadas en los pasillos comunes de cada piso, que está conectado a la sala de basura ubicada en el 1° subterráneo, y ventiladas en forma forzada sobre la cubierta, a través de los ductos.

Mantención

La Administración del edificio deberá revisar periódicamente que las rejillas de ventilación de ductos instalados en la cubierta, estén siempre limpias y despejadas.

Las salas de basura deberán ser aseadas diariamente y lavadas semanalmente, tanto sus pavimentos, como los muros y el cielo.

Precauciones

Los usuarios no deberán introducir manos o cualquier parte del cuerpo a través de la tolva, por cuanto es altamente riesgoso por la posible caída de objetos contundentes de algún piso superior.

No se deberá botar al sistema de ducto, papeles encendidos, elementos de vidrio, tarros de aerosol, botellas plásticas, ni ningún producto químico o combustible.

La Administración deberá recolectar desde los departamentos todo elemento de desecho que no puede ser eliminado a través del ducto.

La Administración deberá revisar periódicamente que los ductos estén despejados y libres de materiales acumulados.

Siempre se deberá utilizar bolsas plásticas cerradas para eliminar la basura desde las tolvas.

Se deberá tener bien informado al personal de cargo de la Administración en cuanto a la ubicación de la llave de ducha al interior de los ductos, de modo de estar siempre alerta en caso de incendio en su interior. Cabe mencionar que elementos como papeles o cartones atascados, son fácilmente combustibles por cualquier mal uso al botar materiales prendidos. Esto es especialmente peligroso ya que los ductos, al tener ventilación superior, actuarán como chimenea, expandiendo rápidamente el fuego, y pudiendo provocar, además del daño al interior del ducto mismo, graves accidentes a las personas, si algún usuario desprevénidamente abre la tolva de basuras.

Se hace hincapié que la ducha interior del ducto cumple únicamente la función de eliminar fuego en caso de incendio dentro del ducto, en ningún caso se deberá utilizar para limpiar su interior ya que no es ese su fin y el mal uso podría producir filtraciones de agua hacia algunos recintos.

Tenga Presente

La administración del edificio deberá mantener vigente un contrato de mantención con el instalador, o con alguna empresa del ramo que éste autorice. Para asegurar el buen funcionamiento de las instalaciones y de los equipos de extracción de gases que se ubican en el piso 29°.

3.7 SISTEMA DE ALARMAS DE INTRUSIÓN.

Proveedor e instalador

Grupo Schutz S.A.

Contacto: Sr. Carlos Rogers E.

Teléfono 02-7105000

Todos los departamentos poseen un sistema de alarma de intrusión, conectado a las centrales de las Conserjerías. Las centrales de los departamentos tienen sensores de apertura en la puerta de acceso, botón de pánico en dormitorios principales y en el segundo piso incluyen sensores de apertura en las ventanas. La detección de intrusión no autorizada a un departamento no será activada por una sirena, solamente un sonido agudo de aviso y una señal enviada a la alarma central de la Conserjería, dando un aviso específico del departamento que está con problemas de intrusión.

Mantención

La Administración del edificio deberá mantener vigente un contrato de mantención del sistema de alarmas de intrusión, que incluya las instalaciones en todos los departamentos y especialmente la carga de las baterías de respaldo de cada central. Esta mantención deberá ser efectuada por la empresa instaladora, o por quien ésta autorice.

Precauciones

No hacer mal uso de las alarmas. Los usuarios deberán tener siempre presente que las "falsas alarmas", además de ser molestas para sus vecinos, crearán un clima de poca credibilidad cuando ésta sea realmente verdadera.

La Administración del edificio, deberá entrenar a su personal referente a las acciones a seguir en caso de emergencia. Es vital para el buen éxito, que este plan sea conocido por los copropietarios y moradores del edificio.

3.8 SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS.

Proveedor e instalador

Grupo Schutz S.A.
Contacto: Sr. Carlos Rogers E.
Teléfono 02-7105000

Este sistema comprende la detección de humo en todo el edificio y el funcionamiento del presurizador de la caja de escalas en caso de encenderse la alarma. Este consta de:

- Central de monitoreo ubicada en Conserjería
- Sensores de humo en pasillos, servicios comunes, etc.
- Palancas de aviso en los pasillos comunes de cada piso y en subterráneos, sirenas junto a las palancas y una palanca en conserjería que activa todas las sirenas de los edificios.

Mantenimiento

La Administración deberá mantener vigente un contrato de mantenimiento del sistema de detección de incendio, con la empresa instaladora, de modo de asegurar la vigencia de garantías y el correcto funcionamiento de los sensores de humo, palancas de incendio y otros.

Se deben chequear periódicamente las baterías de respaldo que constan las centrales de detección de humo.

Precauciones

No hacer mal uso de las alarmas, lo que provocara poca credibilidad, cuando ésta sea realmente necesaria.

Es de suma importancia que la Administración mantenga al personal constantemente entrenado para operar los sistemas de emergencia en caso de siniestro, mediante simulacros o pruebas.

La Administración deberá elaborar un plan de acción ante siniestros, tanto para su personal como para los moradores del edificio, y darla a conocer.

3.9 SISTEMA CONTRA INCENDIOS RED SECA Y RED HUMEDA.

Red Seca

Perfometal Ltda.
Contacto: Sr. Mauricio Escobar
Teléfono 09-9434412

Red Húmeda

Indeco Construcciones Sanitarias Ltda.
Contacto: Sr. Mario Castro
Teléfono: 02-2384069

En los pasillos comunes de cada piso y en los subterráneos, se dispuso de sistemas de extinción de incendios, que cuentan con mangueras y conexión directa a la red de agua potable o "red Húmeda" y una "red Seca" de uso exclusivo de bomberos, que debe ser alimentada por los equipos de bomberos, desde las bocas instaladas frente a la entrada principal por el exterior.

Mantenimiento

La Administración deberá mantener vigente un contrato de mantenimiento del sistema con la empresa instaladora o para quien ésta autorice de modo de asegurar la existencia de garantías y el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

Precauciones

La Administración del edificio, deberá entrenar a su personal referente a las acciones a seguir en caso de emergencia. Es vital para el buen éxito, que este plan sea conocido por los copropietarios y moradores del edificio.

3.10 SISTEMA DE CITOFONIA.

Proveedor e instalador

Grupo Schutz S.A.
Contacto: Sr. Carlos Rogers E.
Teléfono 02-7105000

En todos los departamentos se ha instalado un citófono. En los departamentos tipo 03, 04, 05 y 06 se ha instalado en la cocina y se ha dejado la posibilidad al propietario de instalar otro en el dormitorio principal.

El sistema está centralizado en las Conserjerías, y permite la comunicación entre el punto de llamado y el conserje y viceversa.

Cabe destacar que aparte del sistema de citofonía de los departamentos, existe otra central que maneja los citófonos de los accesos principales del edificio, los accesos al edificio por subterráneos, ascensores, portón de acceso para propietarios y portón de acceso para visitas.

El funcionamiento del sistema está perfectamente explicado en el manual entregado a la Administración.

Tenga Presente

La Administración del edificio, deberá mantener vigente un contrato de mantenimiento del sistema, que incluya las instalaciones en los servicios comunes y en todos los departamentos. Es de vital importancia que esta mantención sea efectuada por la empresa instaladora, ya que es la importadora directa de este sistema, o por quien ésta autorice y así no perder las garantías. Se deben chequear periódicamente las baterías de respaldo que constan las centrales de detección de humo.

Precauciones

La Administración del edificio, deberá entrenar a su personal referente a todas las características del sistema. Es vital para el buen uso y aprovechamiento, que las funciones del sistema sean conocidas por los copropietarios y moradores del edificio.

3.11 SISTEMA DE CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN.

Proveedor e instalador

Grupo Schutz S.A.
Contacto: Sr. Carlos Rogers E.
Teléfono 02-7105000

Este sistema está compuesto por 32 cámaras, dos monitores plano con multiplexor y un grabador de imágenes. Las cámaras están distribuidas de la siguiente forma:

- 8 cámaras en el primer piso: 4 en cada vértice del edificio, 2 en cada puerta de acceso y 2 en los jardines exteriores.
- 6 en el 1° subterráneo: 4 frente a los accesos al núcleo del edificio y 2 en la circulación vehicular.
- 6 en el 2° subterráneo: 4 frente a los accesos al núcleo del edificio y 2 en la circulación vehicular.
- 6 en el 3° subterráneo: 4 frente a los accesos al núcleo del edificio y 2 en la circulación vehicular
- 2 cámaras en el piso 29°
- 4 en cada cabina de ascensores

El sistema permite que se graben las imágenes de cada cámara que detecta movimiento, los registros de cada cámara quedan en un disco duro que está bajo el mesón de la conserjería.

El multiplexor permite que todas las cámaras puedan ser vistas al mismo tiempo y en diferentes tamaños.

Precauciones

La Administración del edificio, deberá entrenar a su personal referente al uso y acciones a seguir en caso de detectar una emergencia. Es vital para el buen éxito, que este plan sea conocido por los copropietarios y moradores del edificio.

Tenga Presente.

La Administración deberá mantener vigente un contrato de mantención del sistema, con la empresa instaladora o por quien ésta autorice, de modo de asegurar la existencia de garantías y el correcto funcionamiento de los sistemas.

3.12 TELEFONIA – TV CABLE – INTERNET

Proveedor e instalador

Telefónica, Alejandra Coppa S, teléfono 6912535

Los departamentos tienen instalados arranques de telefonía en dormitorio principal y acceso a departamento, además cada dormitorio tiene considerado un arranque para la instalación de TV Cable. La contratación de los servicios con la compañía individualizada en el cuadro deberá ser realizada por cada propietario.

4 EQUIPOS.

Independientemente de lo que a continuación se señale, será absolutamente indispensable, el leer cuidadosamente y aplicar cada una de las necesidades que se señale en el catálogo o manual de cada uno de los equipos.

4.1 GRUPO GENERADOR O ELECTRÓGENO.

Proveedor e instalador

Protelec, Fernando Sánchez, teléfono 02-6210170

Se ha instalado en el tercer subterráneo, un generador eléctrico activado por medio de un motor Diesel, que será automáticamente puesto en marcha en caso de corte de energía, mediante un tablero de transferencia automática, cualquiera sea la razón porque esto suceda. El generador alimenta una Red de emergencia eléctrica de modo de asegurar el continuo funcionamiento de los sistemas básicos del edificio (Ascensores, bombas de agua, de calefacción, iluminación parcial en zonas comunes de subterráneos y pisos superiores, alarma de incendio, etc.)

Precauciones

Cuidar de no obturar la entrada de aire al recinto donde se ubica el equipo.

Revisar que el ducto de escape no se encuentre obturado.

No permitir que el equipo se corte por falta de combustible. Se recomienda que el nivel de petróleo nunca sea inferior a 1/4 de su capacidad, de modo de evitar el ingreso de partículas de sedimentos a la combustión.

Mantener personal entrenado en su operación, por si fuese necesario activarla en forma manual.

No sobrecargar la red de emergencia con equipos adicionales de alto consumo. Respetar los cuidados y las mantenciones indicadas equipo, que se entregó a cada propietario.

Tenga presente.

Mantener vigente un contrato de mantención con el proveedor, o con la empresa del ramo que éste autorice, de modo de mantener vigentes las garantías y el correcto funcionamiento.

Hacer funcionar el equipo al menos durante 15 minutos cada dos semanas, para lubricar sus partes, y asegurar su partida cuando realmente se lo requiera.

Seguir las instrucciones del manual del equipo, en cuanto a modo de operar, cambios de aceite, etc.

4.2 EQUIPOS DE CALEFACCIÓN

Instalador

Climatermic S.A.
Contacto: Sr. Alex Flores
Teléfono: 02- 5852945

El sistema de calefacción y agua caliente, funciona por el calentamiento de agua mediante calderas instaladas en las salas de centrales térmicas en el 1° subterráneo del edificio. Existen además estanques de almacenamiento de agua caliente, y bombas de recirculación e impulsión hacia los pisos superiores.

Precauciones

La Administración no deberá permitir el ingreso a las salas de centrales térmicas o de calderas, a personas extrañas a su personal.

Se deberá tener personal entrenado y aprobado según lo determina el decreto N° 48 del 24 de febrero de 1984, para la operación del funcionamiento de cada uno de los equipos y en el del sistema completo.

Se deberá revisar periódicamente que el ducto chimenea, no esté obturado por materiales extraños.

Supervisar periódicamente el correcto funcionamiento de los indicadores de presión (manómetros) cuando el sistema esté en operación.

Mantener registros, Libros de vida, inscripciones, y efectuar pruebas periódicas, según lo estipula el Decreto N° 48 del 24 de febrero de 1984.

Respetar los cuidados y las mantenciones indicadas en el manual de cada equipo.

Tenga Presente.

La Administración deberá mantener vigente un contrato de mantención de los equipos de calefacción en conjunto con el contrato de mantención de las redes, con el instalador del sistema, u otra empresa especialista que éste autorice de modo de mantener vigentes las correspondientes garantías y el correcto funcionamiento del sistema de calefacción.

4.3 BOMBAS DE IMPULSIÓN DE AGUA POTABLE.

Instalador

Hidroservicio, Germán Holzapel, Teléfono 5569876

Para la impulsión de agua hacia los pisos superiores de los edificios se han instalado bombas de impulsión de agua potable con sistema hidroneumático que se ubican en las salas del mismo nombre.

Mantenición.

Mantener contrato de mantención con el proveedor o con otra empresa especialista, autorizada por éste.

Mantener personal entrenado en el funcionamiento del sistema, de modo de efectuar un correcto cambio para alternar las bombas en funcionamiento y evitar fallas por mal uso.

Precauciones.

No permitir el ingreso a las salas de bombas a cualquier persona ajena al personal de la administración.

Seguir correctamente las indicaciones de uso que se señalan en el manual de los equipos.

4.4 EXTRACTORES DE AIRE.

Instalador

Climatermic S.A.
Contacto: Sr. Alex Flores
Teléfono: 02- 5852945

En la cubierta del edificio, se ha instalado un sistema de extracción forzada que permite la evacuación del aire desde el interior de los baños de los departamentos, a través de ductos ubicados en los baños mediterráneos.

En subterráneos se contempla extracción forzada para la circulación de aire mediante ventiladores de gran potencia. Todos los extractores son con timer programables.

El funcionamiento está comandado desde la conserjería y los extractores cuentan con un Timer que permite fijar la hora de partida y parada de los diferentes extractores.

Mantenición.

La administración deberá mantener un contrato de mantención con el proveedor o con otra empresa especialista, autorizada por éste, para así mantener las garantías y el correcto funcionamiento de estos. Incluir dentro de la mantención los extractores de la piscina del 1° piso.

Precauciones.

Seguir correctamente las indicaciones de uso que se señalan en el manual de los equipos.

Los propietarios del edificio deberán mantener siempre libres los extractores de aire ubicados al interior de los baños mediterráneos de sus departamentos.

La Administración deberá velar porque las salidas de ventilación, estén siempre despejadas.

4.5 CONTROL DE ACCESO VEHICULAR.

Instalador

Grupo Schutz S.A.
Contacto: Sr. Carlos Rogers E.
Teléfono 02-7105000

En el acceso vehicular del edificio se han instalado tres barreras automáticas de abatir, con equipos de automatización importados. El sistema consta de dos brazos por cada ingreso (uno para visitas y otro para residentes) y un tercero para la salida, los cuales abren y cierran al recibir una señal emitida por medio de una tarjeta de acceso o por medio de un pulsador ubicado en la garita de control. También se han colocado un sistema de control de masa para evitar que las barreras cierren si existiese algún elemento que esté cruzándolo.

Mantenición

La Administración del edificio deberá tener vigente un contrato de mantención con el instalador del equipo o con otra empresa del rubro autorizada por éste, de modo de no perder las garantías del proveedor y lograr un correcto funcionamiento del sistema.

Precauciones

Se deberá evitar el juego de niños con los equipos de apertura, por cuanto podría ser sumamente riesgoso de que éstos sean atrapados por el mecanismo de acción de las barreras.

En caso de corte de energía o mal funcionamiento de los equipos, la Administración del edificio deberá desbloquear el sistema, de modo que las barreras se operen manualmente. En este caso, se deberá redoblar la vigilancia del acceso.

Se deberán respetar los cuidados y mantenciones indicadas en el manual del equipo.

4.6 ASCENSORES.

Instalador

Heaven Ward Ascensores (Mitsubishi)
Contacto Carlos Lagos
Teléfono 02-7318000

El edificio cuenta con 4 ascensores marca Mitsubishi en los que se han aplicado todas las normas de seguridad, las normativas de minusválidos y se han proyectado en cuanto a capacidad y velocidad, mediante sistemas computacionales de modo de optimizar el rendimiento y la capacidad de traslado y evacuación de personas del edificio.

Mantenimiento

Mantener contrato de mantenimiento con el proveedor o con otra empresa especialista, autorizada por éste, de modo de mantener vigentes las correspondientes garantías.

Precauciones

La Administración deberá velar para que el ingreso a las salas de equipos de ascensores sea sólo permitido al personal autorizado.

Se deberá enseñar al personal de la Administración sobre las operaciones a realizar para casos de emergencia, ya sea de la forma que operarán los ascensores en caso de incendios, como los pasos que deberán seguir en caso de rescate de personas atrapadas, les que podrán comunicarse con la Conserjería a través del citófono de la cabina.

Nunca ocupar los ascensores en casos de incendio o temblor, estos se bloquearán manualmente y se dirigirán al primer piso quedando con las puertas abiertas e inhabilitadas mientras dure la emergencia.

Mantener siempre a la vista y en conocimiento del personal, los teléfonos de emergencia del instalador.

4.7 FILTRO DE PISCINA Y EQUIPO CALEFACTOR PISCINA 1° y 29° PISO.

Proyectista e instalador Piscina-Filtro-Bomba1° Piso

Aqua Systems S.A.
Fernando Anguita
Teléfono: 09-8839376

Instalador Piscina-Filtro-Bomba29° Piso

ABA Piscinas S.A.
Andrés Barriga

Teléfono: 02-2116679

Proveedor Equipo de Calefactor:

Climatermic S.A.

Contacto: Sr. Alex Flores

Teléfono: 02- 5852945

El edificio considera dos piscinas, las que poseen un filtro para limpiar y mantener las aguas, además la piscina de 1° piso, posee un intercambiador de calor para climatizar la piscina a la temperatura deseada según lo establecen las recomendaciones y especificaciones del fabricante, en los períodos que este mismo recomiende. La piscina del piso 29° posee un sistema de calentamiento de agua por medio de paneles solares.

Mantenición

Se deberán mantener limpios los sectores alrededor de las piscinas y de los filtros, de modo de evitar la obstrucción del filtro o skimmer, acortando la vida útil del equipo.

Precauciones

Respetar los cuidados y mantención usuales para estos equipos.

Tenga Presente

Contratar al proveedor para realizar las mantenciones correspondientes, u otra empresa que éste autorice, de modo de mantener vigentes las correspondientes garantías.

Mantener un operador adiestrado en el manejo y cuidado de los equipos.

Contratar la mantención del equipo calefactor para su correcto uso, tiempos de encendido, temperaturas deseadas, etc.

4.8 SAUNA

En el edificio se ha instalado un sauna marca "Tylo" de Chic Sauna, en primer piso, dicho sauna se ha entregado equipado a la comunidad.

Proveedor e instalador

María Magdalena Balbontin G.

Contacto: María Victoria Alegría

Teléfono 02-3611287

Tenga Presente

La administración debe contratar un plan de mantenciones con el instalador o alguna empresa del rubro que autorice el instalador, para así hacer valer las garantías de los equipos y el correcto funcionamiento.

4.9 GIMNASIO

Proveedor e instalador

Empresa Life Fitness
Contacto: Francisco Varela
Teléfono 02-4371572

El gimnasio se entregó equipado con las siguientes máquinas.

- 2 Trotadoras Life Fitness modelo Clasicc
- 2 Elípticas Life Fitness modelo Clasicc
- 2 Bicicletas para Spinning marca Sportlife
- 1 Banca Ajustable marca Life Fitness ajustable
- 1 Banca Ajustable marca Life Fitness Abdominal
- 1 Rack para 8 pares de mancuernas
- 1 Multiestacion Life Fitness modelo G2
- 1 Training Ground Nike

Tenga presente

La administración deberá tomar una mantención periódica, para que sigan vigente las garantías entregadas por los proveedores de las máquinas del gimnasio.

4.10 SALA DE CINE

Instalador

AK-Itec Ltda.
Contacto: Sr. Mauricio Alfero Granger
Teléfono 7352765

En el proyecto se instaló una sala de cine, la cual consta del siguiente equipamiento:

- 13 Butacas tipo cine
- Un proyector HD
- Cuatro parlantes satelitales
- Uno parlante frontal y un subwoofer
- Un receiver
- Un DVD
- Un Blue Ray
- Un telón eléctrico
- Un mueble decorativo

Tenga Presente

La Administración debe contratar una mantención periódica, para la sala de cine, para que así permanezcan vigentes las garantías de los equipos y el correcto funcionamiento de la sala de cine.

4.11 SISTEMA DE PANELES SOLARES

Proveedor e instalador

Thermoquest Ltda.

Contacto: Sr. Felipe Ravinet

Teléfono: 02-7355261

La piscina del piso 29º, consta con un sistema de paneles solares, las cuales tienen como función elevar la temperatura del agua durante los meses de verano.

Mantención

Se debe tener un contrato de mantención con la empresa que instalo el sistema

Precauciones

Nadie puede manipular ninguna de los componentes del sistema debido a la fragilidad de estos.

5 ELECTRODOMÉSTICOS Y ARTEFACTOS.

5.1 CAMPANA, ENCIMERA Y HORNO DE COCINA PARA DEPARTAMENTOS.

Independientemente de lo que a continuación se señale, será absolutamente indispensable el leer cuidadosamente y aplicar cada una de las necesidades que se señale en el catálogo o manual de cada uno de los equipos.

Proveedor

Teka S.A.
Contacto: Sr. Hernán Pérez
Teléfono: 09-8211017

El kit instalado en su departamento, consta de un horno empotrado, una cocina encimera vitrocerámica y una campana.

Precauciones.

Respetar las indicaciones de uso y mantención indicadas en el manual del usuario que se entrega junto a cada equipo.

5.2 LUMINARIAS

5.2.1 LUMINARIAS PISO TIPO

Se han instalado las siguientes luminarias en el edificio:

En el Interior de Departamentos:

- Baños: Foco embutido para baño de Esina, teléfono 02-2026151
- Terraza: Focos Plafonier modelo 461 de Zecchetto, teléfono 5513978

En Pasillos Comunes

- En Hall Ascensores: Focos Plafonier modelo 461 de Zecchetto, teléfono 5513978
- En Pasillo Común: Focos Plafonier modelo 419 de Zecchetto, teléfono 5513978

En Caja Escalas:

- Focos Plafonier modelo 419 de Zecchetto, teléfono

Precauciones

Los equipos embutidos, deben ser utilizados con ampolleta tipo reflectante, de una potencia máxima de 60W. Otros tipos de ampolleta, o potencias mayores, causarán daños en el equipo debido a las altas temperaturas. Los equipos dicroicos, deben ser utilizados con ampolletas de potencia máxima de 50W. Para hacer cualquier tipo de cambio de ampolletas, la Administración deberá tener personal con conocimiento en electricidad para evitar la falta permanente del equipo. Este personal deberá tener todas las herramientas necesarios para poder abrir todo tipo de foco, en especial los exteriores y así mantener la hermeticidad de ellos.

6 OBRAS EXTERIORES Y COMPLEMENTARIAS

6.1 JARDINES 1° PISO y RIEGO AUTOMATIZADO

Proyectista Paisajista

Contacto: Sra. Ana María Menz

Teléfono: 09-7991007

Instalador Riego Automático

Contacto: Sr. Jaime Alvarado

Teléfono: 09-7991007

Los jardines de primer piso están sembrados sobre tierras tratadas y mezcladas con materiales especiales, ideales para el buen crecimiento de plantas, árboles y pasto.

Mantenimiento

La administración del edificio deberá mantener el personal suficiente, con conocimientos de jardinería, de modo de efectuar periódicamente los cortes del césped, desinfecciones, podas, tratamiento de plagas. etc., que sean necesarias para la supervivencia de las especies y su buen y saludable aspecto. Además deberá contratar un mantenedor autorizado en todo lo que tiene relación al riego automatizado.

Precauciones

Los jardines que están alrededor de las circulaciones se encuentran sobre el subterráneo, el cual está impermeabilizado, por lo tanto se deberá instruir a los jardineros de evitar usar elementos punzantes.

Los jardines antes mencionados, por estar sobre el subterráneo no se deberán plantar árboles de gran envergadura.

6.2 VEREDAS Y ACCESO VEHICULAR

Las veredas exteriores y el acceso vehicular han sido construidas en hormigón, y según ubicación y dimensiones exigidas por la reglamentación vigente y plano aprobado por la Ilustre Municipalidad de Las Condes.

6.3 PAVIMENTOS DE ACCESO A ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS.

El pavimento vehicular sobre la losa del primer subterráneo, se ha ejecutado en asfalto en caliente colocado sobre el sistema de escurrimiento de aguas y de impermeabilización. Es de suma importancia, por tanto, observar las siguientes recomendaciones:

No perforar el pavimento para efectuar anclajes o fijaciones de ningún tipo, pues se dañará la impermeabilización.

Evitar el derrame o la aplicación de elementos derivados del petróleo sobre el asfalto, por cuanto podrá producir manchas permanentes. Por lo anterior, se deberá advertir a los usuarios de estos estacionamientos de la necesidad de evitar filtraciones desde sus vehículos.

No hacer fuego ni colocar elementos de alta temperatura sobre el asfalto.

Se debe evitar el derrame de líquidos abrasivos, aceites, detergentes, ácidos o cualquier elemento que pueda producir un daño de corrosión en la superficie terminada.

Evitar el hacer patinar los neumáticos de los vehículos en la zona asfáltica y en la rampa ya que esto producirá desprendimientos del sello de terminación y posteriormente dañará la capa asfáltica.

7. SUGERENCIAS

7.1 HUMEDADES

Condensaciones

Normalmente este problema se origina debido a la humedad ambiente, que está presente en el aire, y que se condensa por baja temperatura sobre las superficies frías, típicamente vidrios o muros con exposición sur, los que por no tener soleamiento permanecen a más bajas temperaturas. Todo esto afecta especialmente los sectores menos soleados, en zonas poco ventiladas o cercanas a muros perimetrales exteriores, sobre todo en espacios con poca circulación de aire, como rincones, muros detrás de cortinas, muebles adosados, etc. Las consecuencias son notorias por la rápida aparición de hongos, manchas, pinturas sopladas, etc. También puede originarse por agua aún no evaporada, presente en los materiales incorporados a la construcción, sobre todo en los primeros meses de uso de un edificio.

Entre las medidas tendientes a reducir este tipo de humedad, es importante preocuparse de ventilar los departamentos diariamente y en forma generosa, calentando los recintos sólo con el sistema instalado en el edificio y evitando a toda forma el uso de estufas a gas o parafina, ya que generan agua como resultado de la combustión.

Por otro lado, el uso de la vivienda crea varias fuentes de humedad. La cocina, el uso de agua caliente en los baños, el lavado y secado de ropa, producen grandes cantidades de vapor de agua al interior del departamento, ocasionando problemas de humedad. Este fenómeno se produce también básicamente por la falta de ventilación adecuada, de aquí que se hace necesario airear periódicamente el departamento y mantener, en lo posible, en los sectores más afectados, como cocina y baños, una ventana abierta.

Filtraciones por Junturas

Las juntas entre los marcos de ventanas de aluminio y su perímetro, se encuentran selladas con selladores especiales. Sin embargo, debido a la acción de los agentes climáticos, variaciones volumétricas disímiles, etc., estos sellos pueden presentar con el tiempo, pequeñas separaciones por donde es posible que se produzcan filtraciones al interior de los departamentos. Por tanto es recomendable que ***una vez al año se revisen estos sellos reparando cuando sea necesario***. Por otro lado, todas las tinas, duchas y cubiertas de muebles en general, tienen un sello de silicona en su unión con muros. Este sello es frecuentemente dañado con el uso y con la limpieza de estos elementos, lo que puede originar filtraciones hacia el interior de muros y muebles, produciéndose daños en maderas, pinturas, revestimientos, además de olores. Por tanto es recomendable que en forma periódica se revisen estos sellos reparando o reemplazándolos con una periodicidad de 6 meses.

7.2 INCENDIOS

En caso de incendio, la vía de escape obligatoria son las escaleras, no pudiéndose utilizar los ascensores por razones de seguridad. Las cajas de escala cuentan con un sistema de presurización

que funciona cuando se activa la alarma de incendio, inyectando aire limpio en las escalares, permitiendo la ventilación permanente en caso de incendio.

En caso de producirse un incendio de menor magnitud, existen los carretes de red humedad para combatirlos y así extinguir el fuego.

7.3 TEMBLORES

El Edificio posee su estructura completamente de hormigón armado, y fue diseñado cumpliendo con las normas de cálculo vigentes, por lo que está preparado para soportar exitosamente sismos de gran intensidad. El lugar más seguro para permanecer durante un siniestro de esta naturaleza es al interior del edificio, de preferencia en un lugar alejado de ventanas y nunca en las terrazas. En el exterior, cabe la posibilidad de que se produzcan desprendimientos.

7.4 LIMPIEZA DE ALFOMBRAS.

Tipo manchas y nomenclatura de métodos:

Aceite de maquina	1	Aceite de comer	1	Manteca / margarina	1	Aceite de linaza	1
Vaselina	1	Alquitrán asfalto	1	Arcilla	1	Barniz	1
Cera	1	Cemento de goma	1	Jugo de carne	1	Laca	1
Loción	1	Lustra muebles	1	Pintura látex	1	Pintura al aceite	1
Cosméticos	1	Crayón	1	Tinta marcador	1	Chocolate	1
Tinta lapicera fuente	1	Tocino	1	Spray	1		
Almidón	2	Barro	2	Jugo de tomates	2	Leche	
Mayonesa	2	Excremento	2	Helado	2	Huevo	
Queso	2	Sangre	2				
Mercurio, cromo	3	Merthiolate	3	Yodo	3		
Vino	4	Licores	4	Bebidas	4	Café	4
Caramelo	4	Carbón	4	Moho	4	Cerveza	4
Crema	4	Fresas	4	Jugo de frutas	4	Rouge	4
Vomito	5						
Tinta bolígrafo	6	Esmalte de uñas	6				
Cera de vela	7	Goma de mascar	7				
Herrumbre	8	Goma laca	9				
Orín fresco	10	Orín seco	10				
			a				
Grasa de autos	11	Pasta de zapatos	11				

Descripción de métodos de limpieza:

Como regla general, antes de proceder al tratamiento de limpieza, debe absorberse o quitarse todo exceso de cualquier derrame o mancha. Las descripciones de los métodos para el tratamiento de cada tipo de manchas son los siguientes:

- Método 1: Aplicar solvente/ Absorber/ Aplicar detergente/ Absorber/ Aplicar agua/ Absorber.
- Método 2: Detergente/ Absorber/ Amoniaco/ Absorber/ Detergente/ Absorber/ Agua/ Absorber.
- Método 3: Alcohol/ Absorber/ Detergente/ Absorber/ Agua/ Absorber.
- Método 4: Detergente/ Absorber/ Vinagre/ Absorber/ Detergente/ Absorber/ Agua/ Absorber.
- Método 5: Detergente/ Absorber/ Amoníaco/ Absorber/ Agua/ Absorber.
- Método 6: Quitar esmalte de uñas (Acetato de amilo)/ Absorber/ Detergente/ Absorber/ Alcohol/ Absorber/ Agua/ Absorber.
- Método 7: Enfriar con cubos de hielo, quitar raspando con un objeto no filoso/ Aspirar los fragmentos/ Aplicar detergentes/ Esperar unos minutos/ Absorber/ Repetir de ser necesario. Alternativa: Puede utilizarse gas para encendedores.
- Método 8: Disolver ácido oxálico (sal de limón) en agua tibia/ Aplicar/ Absorber/ Detergente/ Absorber/ Agua/ Absorber.
- Método 9: Alcohol/ Absorber/ Repetir de ser necesario.
- Método 10: Absorber/ Agua/ Absorber/ Amoniaco/ Absorber/ Detergente/ Absorber/ Agua/ Absorber
- Método 10a: Detergente/ Absorber/ Vinagre/ Absorber/ Amoníaco/ Absorber/ Detergente/ Absorber/ Agua/ Absorber.
- Método 11: Solvente/ Absorber/ Repetir de ser necesario.

Limpieza general

La frecuencia de una limpieza a fondo, depende directamente del tráfico, de la suciedad o de las exigencias personales de aspecto y limpieza deseada. Es preferible limpiar la alfombra cuando los primeros indicios de suciedad sean aparentes. Se recomienda contratar los servicios profesionales especializados, que realizan este trabajo a domicilio y en el lugar donde se encuentran colocadas. Es muy importante la selección de la empresa y el sistema a utilizar. Los métodos de limpieza más conocidos son: Cepillo rotativo y shampoo y Limpieza a vapor. Cada uno de estos métodos tiene sus ventajas y desventajas, dependiendo del grado de suciedad que se encuentre la alfombra. La empresa especialista deberá indicarle el método más adecuado a su tipo de alfombra y condiciones de suciedad que se encuentre al momento de solicitar el servicio.

7.5 MANTENCIONES PERIODICAS.

Debido a que su departamento consta de muchos elementos que necesitan una mantención periódica adecuada, a continuación en el cuadro adjunto le señalamos las mantenciones mínimas que usted como propietario debe realizar, cabe señalar que estas mantenciones se deben cumplir para que el departamento no presente desperfectos o malos funcionamientos.

Tenga Presente

Para que las garantías de sus departamentos sean aplicables, se deberán seguir las instrucciones indicadas en el manual, hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar las mantenciones

periódicas necesarias, de acuerdo a las pautas y plazos establecidos en el manual del fabricante o del instalador, según corresponda. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías se extinguirían.

PROGRAMA DE MANTENCIONES

Ítem	Tiempos de mantención
Repintar con esmalte al agua cocinas y baños	12 meses
Repintar con esmalte sintético las puertas de closet y pilastras	12 meses
Repasar barnices de puertas y guardapolvos	12 meses
Repintar elementos a la intemperie (martelinas, barandas, etc.)	12 meses
Reparar fisuras	12 meses
Revisión de sellos de baños y cocinas	6 meses
Revisión de sellos exteriores de ventanas	12 meses
Revisión de sellos de espejos e interiores de ventanas	12 meses
Reemplazo de sellos en todo el departamento (baño, cocina)	12 meses
Limpieza de gárgolas de logia	1 mes
Limpieza de sifones de lavaplatos, lavadero, vanitorios	3 meses
Limpieza de aireadores de llave de lavaplatos	1 mes
Mantención de instalación de gas	3 meses
Lavado de alfombra	6 meses
Ajustar tornillos de quincallería y bisagras	6 meses
Ajuste de cerraduras y sus accesorios	6 meses
Revisar el ajuste de puerta	6 meses
Lubricación de cerraduras y piezas móviles	6 meses
Regular carros y cierres de ventana	6 meses
Revisión de tablero eléctrico y enchufes	12 meses
Revisión de alarmas	6 meses
Limpieza de ductos de alcantarillado y aguas lluvias	12 meses
Revisión de techumbre sellos, abolladuras y otros)	6 meses
Revisión de fragües de cerámicas, y re fraguados	6 meses

7.6 FILTRACIONES

En caso de filtración o falla de alguna llave se deben cortar las llaves de paso que se encuentran:

- Al interior de los walk in closet, closet, despensa de cocina o lavaplatos, según sea el caso.

Si la filtración de agua persiste se debe cortar las llaves de paso que se encuentran en los pasillos comunes (medidor de agua fría –medidor de agua caliente), se debe cortar la que corresponda a la

numeración de su departamento. Y si siguiese la filtración debe cortar las llaves de paso de calefacción.

7.7 CORTO CIRCUITO

En caso de que se produzca un corto circuito en el departamento, se debe desconectar el elemento que este en falla y luego diríjase al tablero eléctrico que se encuentra en el acceso de los departamentos, para identificar el circuito que presentó la falla y permitir el paso de corriente levantando el automático y el diferencial que se activo.

7.8 CAMBIO DE AMPOLLETAS DE BAÑO

Para realizar el cambio de las ampolletas de los focos de los vigones, se debe realizar de la siguiente forma:

- Cortar la energía de dicho circuito en el tablero eléctrico.
- Extraer anillo cromado.
- Bajar la ampolleta quemada, retirar el anillo de silicona y cambiar por una nueva.
- Para instalar la ampolleta, se debe hacer teniendo los mismos cuidados que se tuvieron al momento de extraerla.

COBERTURA DE GARANTIAS

La garantía de las instalaciones de su departamento, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida por Bersa a los propietarios, requiere que éstas hayan sido mantenidas periódicamente por personal calificado según las sugerencias contenidas en este manual. Es su responsabilidad acreditar mediante comprobantes la realización de estas mantenciones

La garantía de los artefactos eléctricos y de gas es otorgada por el fabricante o su representante en el país, según sus propias normas y plazos de vigencia, usualmente un año.

La garantía no cubre desperfectos que se originen en la falta de mantenimiento, uso inadecuado del inmueble o en conductas que atenten contra lo establecido en el reglamento de copropiedad del edificio o que contravengan las recomendaciones de este manual. Se asume que un programa de mantenimiento bien realizado sigue todas las recomendaciones contenidas en este manual.

Los arreglos afectos a garantía se evaluarán bajo los criterios presentes en este manual. Se asume la lectura y comprensión por parte del propietario del presente manual, eximiendo de responsabilidad a Bersa ante mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas tratados en este manual.

La garantía no abarca ni cubre la reparación o compensación por bienes muebles no incluidos al momento de la entrega de su departamento, bodega o estacionamiento (por ejemplo, cuadros, muebles, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.) dañados a causa de algún desperfecto. Es

responsabilidad del propietario asegurar los bienes de este tipo que estime conveniente mediante pólizas de seguro existentes en el mercado. Sin perjuicio de lo anterior, recomendamos informarse acerca de las cláusulas contenidas en pólizas de seguro de créditos inmobiliarios que cubren daños en bienes muebles.

NOTA IMPORTANTE

La Inmobiliaria entrega y recomienda a una empresa de Administración del Edificio para su puesta en marcha, no obstante la Comunidad deberá evaluar el desempeño en las labores que a esta compete para determinar su continuidad en dichas funciones.

INDICE

A	<u>Introducción</u>	
1	Introducción	2
2	Generalidades	2
3	Descripción del proyecto	3
3.1	Obra Gruesa	5
3.2	Terminaciones	5
3.3	Instalaciones	5
3.4	Equipos	6
3.5	Electrodomésticos y artefactos	6
3.6	Obras exteriores y complementarias	6
3.7	Sugerencias	6
B	<u>Desarrollo por tema</u>	
1	Obra gruesa	
1.1	Hormigón armado	7
1.2	Tabique de volcanita	7
1.3	Tabique de hormigón liviano	7
1.4	Cubierta de techumbre	8
2	Terminaciones	
2.1	Revoques	9
2.2	Sobrelosas	9
2.3	Impermeabilizaciones	10
2.4	Pavimentos de Porcelanato y cerámica.	12
2.5	Revestimiento Porcelanato y cerámicos de muro	15
2.6	Textura de fachada	16
2.7	Pavimentos de 1° piso	17
2.8	Cubiertas de baños	18
2.9	Cubiertas de granito en cocinas	20
2.10	Papel mural departamento y walk in closet	21
2.11	Puertas pintadas	22
2.12	Puertas enchapadas	23
2.13	Puertas metálicas	24
2.14	Cerraduras	24
2.15	Ventanas	25
2.16	Artefactos sanitarios	26
2.17	Alfombras	28
2.18	Piso flotante fotolaminados	29
2.19	Pintura de departamentos	30
2.20	Barnices	31
2.21	Muebles de interior de closet y walk in closet	33
2.22	Muebles de cocina y baño	34
2.23	Mueble de conserjería y sala de eventos	35
2.24	Pintura de subterráneos	35
2.25	Extractores de baño	36

2.26	Focos de baño	36
2.27	Cornisas	36
3	Instalaciones	
3.1	Instalación eléctrica	37
3.2	Instalación de agua potable	38
3.3	Instalación de alcantarillado	40
3.4	Instalación de gas natural	41
3.5	Instalaciones de calefacción	41
3.6	Recolección de basuras	43
3.7	Sistema de alarmas de intrusión	44
3.8	Sistema de detección de incendios	45
3.9	Sistema contra incendios	45
3.10	Sistema de citofonía	46
3.11	Sistema de circuito cerrado de TV.	47
3.12	Telefonía-tv cable-internet	47
4	Equipos	
4.1	Grupo generador	48
4.2	Equipos de calefacción	49
4.3	Bombas de impulsión de agua potable	49
4.4	Extractores de aire	50
4.5	Control de Acceso vehicular	51
4.6	Ascensores	51
4.7	Filtro de piscina y equipo calefactor 1° y 29° piso	52
4.8	Sauna	53
4.9	Gimnasio	53
4.10	Sala cine	54
4.11	Sistema paneles solares	54
5	Electrodomésticos y artefactos	
5.1	Campana, encimera y horno para departamentos.	55
5.2	Luminarias	55
6	Obras exteriores y complementarias	
6.1	Jardines 1° Piso y riego Automatizado	57
6.2	Vereda y acceso Vehicular	57
6.3	Pavimento de Acceso a estacionamientos de Visitas	57
7	Sugerencias	
7.1	Humedades	59
7.2	Incendios	59
7.3	Temblores	60
7.4	Limpieza de alfombras	60
7.5	Mantenciones periódicas	61
7.6	Filtraciones	62
7.7	Corto circuito	63
7.8	Cambio de ampolletas de Baño	63