

BIENVENIDO

Manual de Operación y Uso de tu Departamento

EDIFICIO **COLOMBIA 7664**, LA FLORIDA



BIENVENIDO

a tu nuevo departamento PAZ



Junto con saludarte, ponemos a tu disposición el “Manual de Uso y Mantenimiento de tu Departamento”, el que contiene información importante relacionada con las instalaciones, los equipos, sus cuidados y mantenciones.

El presente documento es una ayuda para los usuarios, que les permitirá conocer en detalle los elementos que componen el inmueble, sus características, los cuidados necesarios y mantenciones periódicas que se deben realizar. Lo anterior, para saber cómo reaccionar en caso de que se produzca un desperfecto, como también entender el desgaste y deterioro normal producido por el uso y los agentes que lo provocan.

No sólo debes estar informado de lo que ocurre al interior de tu inmueble, sino también cómo funciona el edificio en general, sus espacios y bienes comunes, sobre los cuales también tienes derechos. En este punto cumple un rol importante la Administración en la preservación de estos espacios y los propietarios en la fiscalización de esta labor, a través del Comité y las Asambleas de Copropietarios.

Es importante mencionar que, tanto los usuarios como la Administración deben realizar los cuidados y mantenciones preventivas recomendadas en el presente Manual de manera de evitar

el deterioro prematuro o la imposibilidad de hacer efectiva la garantía que entrega la Inmobiliaria como primer vendedor:

- Diez (10) años, desde la fecha de recepción final del edificio por parte de la Dirección de Obras Municipales, en el caso de defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.
- Cinco (5) años, desde la fecha de recepción final del edificio por parte de la Dirección de Obras Municipales, cuando se trate de fallas en las instalaciones.
- Tres (3) años, desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces (CBR), por fallas que afecten a elementos de terminaciones.

Por último, quiero recordarte que el día de la entrega material de tu inmueble recibiste una carpeta con los Títulos Legales de tu propiedad, Reglamento de Copropiedad, el presente documento y todos los manuales de los proveedores, de cada uno de los equipos y/o artefactos, instalados en tu departamento, los que te aconsejamos leer para poder aclarar y resolver tus consultas.

Agradeciendo desde ya tu confianza, te invitamos a leer el siguiente Manual.



Jorge Molina López
Gerente División Construcción

ÍNDICE

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	4	3 TERMINACIONES	16	5 ARTEFACTOS Y EQUIPAMIENTOS	31
LISTADO DE PROFESIONALES	5	Recorridos de yeso	17	Campana, encimera vitro eléctrica, microondas y	
DESCRIPCIÓN MATERIAL DEL DEPARTAMENTO	6	Junturas	17	horno empotrado	32
1 OBRA GRUESA	7	Impermeabilizaciones	17	Luminarias	32
Hormigón armado	8	Pavimentos y revestimiento	18	6 EQUIPOS COMUNITARIOS	34
Tabiques de yeso cartón	8	Revestimiento del departamento	20	Grupo electrógeno	35
Cubierta	9	Pinturas y barnices	21	Bombas de impulsión de agua potable	35
2 INSTALACIONES	10	Cielos	22	Calderas y sala de boilers	36
Instalaciones eléctricas	11	Pinturas exteriores	23	Extractores de aire	36
Instalación de agua potable, alcantarrillado		Puertas enchapadas PVC exteriores	23	Control de acceso vehicular	36
y aguas lluvias	11	Puertas enchapadas acceso	23	Ascensores	36
Agua potable	11	Puertas enchapadas acceso	23	Filtro de piscina	37
Alcantarrillado	12	Portón metálico	24	7 ASISTENCIA TÉCNICA Y POSTVENTA	38
Aguas lluvias	12	Cubiertas de granito	24	Espacios comunes	39
Sistema de recolección de basuras	12	Cerraduras	24	Inmuebles de propietarios	39
Sistema de alarmas	13	Puertas y ventanas de PVC	25	8 CONSIDERACIONES IMPORTANTES	40
Sistema de detección de incendios	13	Artefactos sanitarios	25	Las principales tareas de la Administración	41
Sistema contra incendios, red seca y		Muebles	26	Información técnica del edificio	41
red húmeda	13	Extractores de baños	27	ANEXO 1	42
Sistema de citofonía	14	Cornisas	28	Programa anual de mantenencias de tu vivienda	43
Sistema de circuito cerrado de TV	14	Espejos	28	ANEXO 2	44
TV Cable - Internet	15	4 OBRAS EXTERIORES Y COMPLEMENTARIAS	29	Programa anual de mantenencias de espacios	
		Jardines y riego automático	30	comunes del edificio	45
		Veredas y accesos vehiculares exteriores	30	En caso de emergencia	46
		Pavimentos y accesos vehiculares interiores	30		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Edificio COLOMBIA, es un edificio habitacional “Condominio” construido para Inmobiliaria PAZ SpA. por la Empresa Constructora PAZ SpA., quien posee una vasta experiencia en la construcción de viviendas de primer nivel.

Edificio COLOMBIA cuenta con 218 departamentos distribuidos en 12 pisos, con 210 estacionamientos de propietarios, 34 estacionamientos de visitas y 164 bodegas. Los estacionamientos y bodegas se encuentran ubicados en los subterráneos.

El edificio cuenta con la siguiente distribución:

3er. subterráneo

- Sala de bombas y estanques.
- Sala de boilers.

2do. subterráneo

- Pet spa.

1er. subterráneo

- Sala eléctrica.
- Sala de telecomunicaciones.
- Bicicleteros.
- Salas de basura.
- Salas de presurización.

1er. piso

- Hall de acceso de doble altura.
- Portería con correspondencia.
- Zona de pre-carguío de basura.
- Bicicletero.
- Zona crossfit.
- Canil.
- Zona infantil.
- Sala de administrador.
- Lavandería.
- Gimnasio.
- Coworking verde.
- Salón gourmet.
- Sala de primeros auxilios.
- Salón lounge.
- Piscina.
- Áreas verdes.
- Quinchos.

Cubierta.

- Sala de calderas.
- Sala de telecomunicaciones.
- Cubierta emballetada.

Departamentos

1er. Piso

Departamentos del 01 al 05 y del 12 al 16 se dividen en:

- 4 departamentos de 2 dormitorios y 2 baños.
- 2 departamentos de cocina cerrada, 2 dormitorios y 2 baños.
- 1 departamento de cocina cerrada, 3 dormitorios y 2 baños.
- 2 departamentos de 1 dormitorio y 1 baño.

2do. piso

Departamentos del 01 al 05 y del 07 al 19 se dividen en:

- 6 departamentos de cocina cerrada 2 dormitorios y 2 baños.
- 5 departamentos de 2 dormitorios y 2 baños.
- 1 departamento de cocina cerrada, 3 dormitorios y 2 baños.
- 6 departamentos de 1 dormitorio y 1 baño.

Piso tipo del 3ro. al 12avo.

Departamentos del 01 al 19 se dividen en:

- 6 departamentos de cocina cerrada 2 dormitorios y 2 baños.
- 5 departamentos de 2 dormitorios y 2 baños.
- 1 departamento de cocina cerrada, 3 dormitorios y 2 baños.
- 7 departamentos de 1 dormitorio y 1 baño.

Todos los departamentos consideran espacio para instalación de lavadora. Los departamentos de 2 y 3 dormitorios que cuentan con logia independiente tienen un ancho de puerta de 60 cm. para el ingreso de una lavadora. Se recomienda considerar lavadoras con dimensiones inferiores al ancho de esta puerta.



LISTADO DE PROFESIONALES

A continuación se detallan los profesionales que desarrollaron este proyecto y sus datos de contacto:

PROYECTO DE ARQUITECTURA ARQUITECTOS PAZ - GIOVANNA REDOLFI

Contacto: Giovanna Redolfi
Teléfono: (+56 2) 2863 5568

PROYECTO DE CÁLCULO SANTOLAYA INGENIEROS CONSULTORES

Dirección: Managua 2251, Ñuñoa, Santiago
Contacto: Osvaldo Herrera
Teléfono: (+56 2) 2347 8100

PROYECTO DE MECÁNICA DE SUELOS, EXCAVACIÓN Y CONTENCIÓN

MUSANTE INGENIEROS
Contacto: Leopoldo Labraña
Teléfono: (+56 2) 3245 4790

PROYECTO DE INSTALACIONES SANITARIAS TEFRA LTDA.

Contacto: Richard Martínez
Teléfono: (+56 2) 2570 58 00

INSTALACIÓN DE SALA DE BOMBAS EBSA

Nombre contacto: Patricio González
Teléfono: (+56 9) 7588 7055

INSTALACIONES SANITARIAS CONSTRUCTORA VASEMA SpA.

Contacto: Juan Álvarez
Teléfono: (+56 9) 7138 3376

PROYECTO DE PRODUCCIÓN Y ACUMULACIÓN DE AGUA CALIENTE

IPC - INGENIERÍA EN PROYECTOS DE CLIMATIZACIÓN
Contacto: Mauricio Silva
Teléfono: (+56 2) 2622 4427

INSTALACIÓN DE PRODUCCIÓN Y ACUMULACIÓN DE AGUA CALIENTE TERMOCLIMA SpA.

Contacto: Manuel Ortega
Teléfono: (+56 2) 2912 3080
Emergencias: (+56 9) 6919 6433

INSTALACIÓN DE EXTRACCIÓN DE AIRE DE DEPARTAMENTOS TERMOCLIMA SpA.

Contacto: Manuel Ortega
Teléfono: (+56 2) 2912 3080

Emergencias: (+56 9) 6919 6433

PROYECTO DE PRESURIZACIÓN Y EXTRACCIÓN DE AIRE DE SUBTERRÁNEOS IPC - INGENIERÍA EN PROYECTOS DE CLIMATIZACIÓN

Contacto: Mauricio Silva
Teléfono: (+56 2) 2622 4427

INSTALACIÓN DE PRESURIZACIÓN Y EXTRACCIÓN DE AIRE DE SUBTERRÁNEOS TERMOCLIMA SpA.

Contacto: Manuel Ortega
Teléfono: (+56 2) 2912 3080
Emergencias: (+56 9) 6919 6433

PROYECTO DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES GRUPO ELÉCTRICO INGENIERÍA

Contacto: Carlos Álvarez
Teléfono: (+56 2) 2244 5403

INSTALACIONES ELÉCTRICAS CONSTRUCTORA PAZ SpA.

Contacto: postventa@pazcorp.cl
Teléfono: (+56 2) 2863 5000

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES OPENMATIC LTDA.

Contacto: Juan Carlos Olguín
Teléfono: (+56 9) 8361 4191

PROYECTO DE SEGURIDAD GRUPO ELÉCTRICO INGENIERÍA

Contacto: Carlos Álvarez
Teléfono: (+56 2) 2244 5403

INSTALACIONES DE PROYECTO SEGURIDAD OPENMATIC LTDA.

Contacto: Juan Carlos Olguín
Teléfono: (+56 9) 8361 4191

INSTALACIONES DE CONTROL DE ACCESOS ESTEBAN PAIVA

Contacto: Esteban Paiva
Teléfono: (+56 9) 9715 0225

PROYECTO E INSTALACIONES DE ASCENSORES FABRIMETAL

Contacto: Pablo Argandoña
Teléfono: (+56 2) 2949 3935

PROYECTO DE SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURA METALDUC

Teléfono: (+56 2) 2273 1114

INSTALACIÓN DE SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURA METAL GNC SpA.

Teléfono: (+56 9) 4440 7794

PROYECTO DE IMPERMEABILIZACIÓN INGESAN LTDA. IMPERMEABILIZACIÓN

Contacto: G. Sinues
Contacto: jmontegu.s@gmail.com
Teléfono: (+56 9) 9831 8596

INSTALACIÓN DE IMPERMEABILIZACIÓN ICAME

Contacto: Cristián González
Teléfono: (+56 9) 9874 6194

INSTALACIÓN DE GAS PARA CALDERAS CONSTRUCTORA VASEMA SpA.

Contacto: Juan Álvarez
Teléfono: (+56 9) 7138 3376

PROYECTO PISCINA ARQUITECTURA Y WELLNESS

Contacto: Laura Rojas
Teléfono: (+56 2) 3245 0068 - (+56 9) 7857 1330

INSTALACIÓN DE PISCINA JAIME SALINAS

Contacto: Jaime Salinas
Teléfono: (+56 9) 5416 1605

PROYECTO DE PAISAJISMO BILOBA PAISAJISMO

Contacto: Patricia Baeza
Teléfono: (+56 9) 7575 3115

INSTALACIÓN DE PAISAJISMO AGROSANTIAGO

Contacto: Paula Méndez
Teléfono: (+56 9) 9612 1223

DESCRIPCIÓN MATERIAL DEL DEPARTAMENTO

Desde el punto de vista constructivo, se identifican ocho aspectos principales:

1. OBRA GRUESA
2. INSTALACIONES
3. TERMINACIONES
4. OBRAS EXTERIORES Y COMPLEMENTARIAS
5. ARTEFACTOS Y EQUIPAMIENTO
6. EQUIPOS COMUNITARIOS
7. ASISTENCIA TÉCNICA Y POSTVENTA
8. CONSIDERACIONES IMPORTANTES



1

OBRA GRUESA



1. OBRA GRUESA

La obra gruesa corresponde a una estructura de hormigón armado con la cual se encuentra construido el edificio. Este hormigón ha sido diseñado bajo los más modernos estándares de calidad que determinan las normas chilenas para la construcción. La principal función de la obra gruesa es absorber las cargas y sollicitaciones estáticas y dinámicas a las que puede estar afecto el edificio. Dentro de la obra gruesa encontramos losas, muros, vigas y pilares.

Es normal que en los primeros tres años de vida del edificio se presenten fisuras, las que bajo ningún punto de vista significan una mala construcción, sino que es absolutamente propio del comportamiento que poseen los materiales empleados, producto de la retracción de fraguado del hormigón y de los morteros. Otros agentes que favorecen la formación de estas fisuras pueden ser los movimientos telúricos a los que continuamente está sometida la vivienda y/o a bruscos cambios de temperatura.

En conclusión, podemos decir que estas fisuras no presentan un riesgo de daño estructural en la edificación, no debiendo ser motivo de preocupación, ya que es natural por la liberación de tensiones de la estructura, la que puede durar bastante tiempo.

Cuando aparezcan estas fisuras deben ser empastadas con un material que posea propiedades elásticas, el que puedes encontrar en el mercado. Se recomienda que estas reparaciones se realicen cuando corresponda la

mantención de las pinturas de cielo del departamento, según se especifica en el Anexo 1: Programa anual de mantenciones de tu vivienda.

1.1 HORMIGÓN ARMADO

La estructura en general y cada elemento en particular han sido diseñados y ejecutados bajo estrictas exigencias de calidad para resistir todas las sollicitaciones, cargas internas y externas a las que se podrá ver sometido el edificio, ya sea por resultado del propio uso (cargas en cada uno de los pisos), como por agentes externos (sismos, viento, etc.).

Se prohíbe realizar cualquier tipo de modificación a los elementos estructurales, como pasadas o nuevos vanos. Lo anterior, aplica tanto para la Administración del edificio, en el caso de espacios comunes, como así también a cada propietario en sus unidades.

No obstante lo anterior, cualquier modificación o cambio estructural, que desees realizar tanto tú como la Administración de edificio, deberá ser consultada al profesional competente, pudiendo ser el Arquitecto o el Ingeniero Calculista del proyecto, cuyos antecedentes se encuentran descritos anteriormente, y a su vez presentarlos a la Dirección de Obras de la Municipalidad para sus respectivas aprobaciones.

Para la instalación de lámparas, cortinas, fijación de soportes u otras perforaciones en los cielos, debes tener presente las recomendaciones detalladas más adelante, por el especial cuidado a las cañerías de agua potable

y ductos eléctricos que se encuentran ubicados en los cielos al interior de la losa.

1.2 TABIQUES DE YESO CARTÓN

Todos los departamentos están compuestos por divisiones interiores o tabiques no estructurales, éstos son elaborados en una estructura metálica revestidos en planchas de yeso-cartón, en zonas secas y húmedas. Estos tabiques no son parte de la estructura del edificio, pero de igual forma no pueden verse afectados por demoliciones parciales o picados, porque esto podría afectar su propia estabilidad, produciendo grietas y desprendimiento de los revestimientos, además de la posibilidad de que en su interior existan instalaciones eléctricas y/o sanitarias que puedan verse afectadas por las modificaciones antes señaladas.

Se aconseja no colgar elementos de gran peso en los tabiques, porque dadas sus características no soportarían el peso de los mismos, sin embargo, existe un refuerzo en los tabiques a 1.30 metros, ubicado sobre los enchufes, este refuerzo corresponde a una placa de 80x80 cm., la cual está diseñada para instalar un soporte de TV, este soporte sólo se encuentra en dormitorios principales. Al igual que en el punto anterior, cualquier modificación deberá ser consultada a los profesionales calificados para que analicen su factibilidad. En caso contrario, existe una alta probabilidad de obtener malos resultados, los que además pueden traer como consecuencia graves problemas de tipo técnico a tu departamento o afectando a un tercero o un espacio común.



1.3 CUBIERTA

La cubierta del edificio no es transitable.

En este piso, se encuentran la Sala de calderas y Sala de telecomunicaciones.

En todas las superficies antes descritas, es necesario tener presente que la Administración es responsable de dar cumplimiento a lo señalado en el Programa anual de mantenimientos de espacios comunes del edificio, detallado en el Anexo 2.

A continuación, se detallan algunas recomendaciones:

- Evitar y controlar el acceso de personas a zonas no autorizadas.
- Realizar la limpieza de las canaletas y bajadas de agua lluvia, al menos 2 veces en el año, a fin de asegurar su correcta evacuación.
- Evitar cualquier tipo de picado o perforación en la losa, ya que se pueden perforar las membranas de protección e impermeabilización que impiden el paso del agua.

- Prohibir el anclaje de antenas de televisión en las techumbres.
- Realizar las mantenencias exigidas por el fabricante e instalador de todos los equipamientos.

No obstante lo anterior, es necesario dejar en claro que, tanto la comunidad como los propietarios y residentes, también son responsables del cuidado y conservación de todos los espacios comunes.



2

INSTALACIONES



2. INSTALACIONES

Las instalaciones son las que permiten el buen funcionamiento de cada uno de los espacios, las que pueden estar incorporadas en la obra gruesa u oculta por elementos de terminación.

2.1. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

INSTALADOR	CONTACTO
CONSTRUCTORA PAZ SpA.	(+56 2) 2863 59 99 opción 1

Los inmuebles cuentan con varios circuitos independientes, los cuales están protegidos adecuadamente a través de automáticos y/o diferenciales, debidamente rotulados en el tablero eléctrico del departamento.

El protector diferencial actuará desconectando el circuito en caso del más mínimo contacto de una persona con un artefacto, enchufe o cable energizado, como también, en caso de conectar artefactos que se encuentren defectuosos y presenten pérdidas o fugas de corriente a tierra.

Se detallan algunas recomendaciones para el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas:

- Revisar los artefactos en el servicio técnico cuando éstos hayan producido un corte eléctrico o alguna falla. Recuerda que los automáticos operan, normalmente, cuando se produce un sobre-consumo, un corto-circuito o existe algún aparato con alguna falla interna.

- Usar los enchufes de acuerdo a las diferentes capacidades, especialmente en el caso de artefactos que gastan más energía, como lavadoras de ropa, planchas, convectores, calefactores, hervidores. Se sugiere utilizar los enchufes instalados en la cocina o los especialmente dispuestos para estas conexiones, se sugiere no utilizar enchufes normales en caso de hacer uso de estos equipos.

- Evitar el uso de extensiones y derivaciones múltiples tipo "triple". La mayoría de las fallas eléctricas se producen por accesorios como éstos en mal estado.

- No tirar del cordón o cable del mismo, al enchufar y desenchufar aparatos. Manipular el elemento desde el enchufe macho correspondiente, ya que inevitablemente con el mal uso y el tiempo, los contactos se sueltan y se deteriora la calidad de la unión, provocando calentamientos o derretimientos de los plásticos. Asegurar que sus módulos estén siempre en buenas condiciones, de lo contrario reemplázalos.

A modo de mantención, es preciso realizar inspecciones visuales y apriete de contactos. No dejar pasar un tiempo superior a 2 años sin realizar una mantención, idealmente con un técnico del ramo.

Considerar lo siguiente cuando realices la instalación de accesorios, a fin de no causar daño en los circuitos eléctricos del departamento:

- No perforar a más de 5 cm. desde la ventana o muro hacia el interior, cuando la perforación se realice en las cercanías de muros o ventanas.
- En la eventualidad que se realice una perforación en el cielo, perforar a una distancia menor a 10 cm. desde el centro de luz y no superior a 2 cm. de profundidad.

La energía eléctrica es suministrada a los departamentos desde un medidor exclusivo, el cual registra el consumo de cada departamento. Éste se ubica en el pasillo de áreas comunes del piso, específicamente en el shaft eléctrico. La empresa que suministra el servicio es ENEL.

2.2. INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y AGUAS LLUVIAS

Las instalaciones de agua potable, alcantarillado y aguas lluvias fueron realizadas según el proyecto y cumpliendo con la normativa vigente.

2.2.1. AGUA POTABLE

INSTALADOR	CONTACTO
CONSTRUCTORA VASEMA SpA.	Juan Álvarez (+56 9) 7138 3376

El sistema de abastecimiento de agua potable es suministrado por la empresa Aguas Andinas. En el tercer subterráneo se encuentran dos estanques de acumulación de agua y bombas de impulsión, mediante las cuales el agua es llevada hacia los distintos recintos.



Todos los departamentos cuentan con un sistema de llaves de paso interiores que controlan el flujo del agua, tanto fría como caliente, ubicado dentro del recinto baño o cocina. Cada departamento cuenta con remarcadores independientes que controlan el consumo de agua fría, los que están ubicados en los pasillos exteriores de los departamentos. Junto a estos remarcadores, existe una llave de corte general que permite cortar el suministro de agua de todo el departamento.

La Administración debe realizar mantención del sistema de agua potable en forma mensual con el instalador, para mantener las garantías correspondientes o con una empresa autorizada por éste. Lo anterior, aplica para las llaves de paso de los medidores y llaves de corte general.

2.2.2. ALCANTARILLADO

INSTALADOR	CONTACTO
CONSTRUCTORA VASEMA SpA.	Juan Álvarez (+56 9) 7138 3376

Es muy importante realizar mantenciones periódicas a los sifones de lavadoras, lavamanos, tinas y lavaplatos para eliminar todo tipo de elementos acumulados, los que van obstruyendo la circulación del desagüe. El sistema está diseñado sólo para la evacuación de líquidos y sólidos disgregables en agua. Todos los sifones de lavadora se encuentran escondidos dentro de los tabiques e inmediatamente bajo el desagüe al cual se podrá acceder por medio de tapas de registro blancas para facilitar el acceso.

Se debe evitar, en lo posible, la eliminación de restos de comida, papeles en exceso, elementos u objetos que puedan obstruir los desagües de los artefactos, producir tacos u obstruir los tubos del sistema de alcantarillado. En caso de presentar una obstrucción en el sistema, se debe solicitar a la empresa que realizó la instalación u otra empresa especializada que lo destape.

Con la finalidad de permitir la inspección de los ductos verticales, existe un registro piso por medio.

Este elemento permite revisar los ductos que pasan por ahí y así poder detectar rápidamente alguna obstrucción o filtración de éste para su eventual reparación. Como dato adicional, existen otros ductos de varios tipos, ubicados en distintos lugares del edificio, tales como ventilaciones, agua, eléctricos y sanitarios.

En el tercer subterráneo se encuentra una cámara de inspección que recibe todos los residuos del Pet spa, dentro de esta cámara se encuentra un canastillo, el cual debe ser limpiado semanalmente.

2.2.3. AGUAS LLUVIAS

INSTALADOR	CONTACTO
CONSTRUCTORA VASEMA SpA.	Juan Álvarez (+56 9) 7138 3376

El edificio cuenta con piletas y tuberías encargadas de encausar y evacuar el agua. Es importante que la Administración realice las limpiezas periódicas necesarias para el buen funcionamiento de este sistema.

Se deja constancia que los balcones o terrazas de los departamentos cuentan con un despiche. El uso de este despiche es exclusivamente para evacuar excesos de agua producto de lluvias. Por lo cual, no se debe baldear.

2.3. SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS

INSTALADOR	CONTACTO
METAL GNC Spa.	(+56 9) 4440 7794

En el edificio se han instalado ductos para la recolección de basuras. A continuación se detallan algunas consideraciones que debe tener la presente la Administración y los residentes, para mantener en buen estado este lugar:

La Administración:

- Revisar periódicamente que las rejillas de ventilación de ductos instalados en la cubierta, estén siempre limpias y despejadas.
- Asear diariamente la sala de basura y lavarla semanalmente, tanto sus pavimentos, como los muros y el cielo.
- Recolectar de los shaft ecológicos todo elemento de desecho que no pueda ser eliminado a través del ducto.
- Revisar periódicamente que los ductos estén despejados y libres de materiales acumulados.
- Coordinar el retiro de los desechos reciclables con la entidad municipal respectiva.

Residentes:

- Siempre debes utilizar bolsas plásticas cerradas para eliminar la basura desde las tolvas.
- No debes introducir manos o cualquier parte del cuerpo a través de la tolva, ya que es altamente riesgoso por la posible caída de objetos contundentes de algún piso superior.
- No botar al sistema de ducto papeles encendidos, elementos de vidrio, tarros de aerosol, botellas plásticas, cartones o cajas, ni ningún producto químico o combustible.
- Para evitar malos olores en el pasillo, se deben cerrar correctamente las tolvas después de ser usadas.

El sistema de extracción de basura está dotado de ducha interior, sobre el nivel de la última tolva la cual opera mediante una válvula solenoide que se accionará desde un botón en Portería rotulado "DUCHA DUCTO BASURAS".

En el primer piso junto al ciclero se encuentra un Punto de reciclaje, donde se podrá separar los tipos de desechos.

2.4. SISTEMA DE ALARMAS

INSTALADOR	CONTACTO
OPENMATIC LTDA.	Juan Carlos Olguín (+56 9) 8361 4191

Los siguientes recintos cuentan con sistema de alarma:

- Puertas de acceso de todos los departamentos.
- Magnéticos en las ventanas de los departamentos del primer, segundo y tercer piso.

El sistema de alarmas está conectado a la central de la Portería. Al activarse la alarma, se activa la indicación del funcionamiento mediante un sonido, pudiendo ser desactivada y silenciada sólo desde su teclado.

La Administración del edificio es responsable de mantener vigente un contrato de mantención del sistema de alarmas, 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.

Se recomienda:

- No hacer mal uso de las alarmas. Tener 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/o residentes.

2.5. SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS

INSTALADOR	CONTACTO
OPENMATIC LTDA.	Juan Carlos Olguín (+56 9) 8361 4191

El sistema de detección de incendios está compuesto por:

- Detectores de humo instalados en todos los pasillos y recintos comunes.
- Palanca de aviso y sirenas ubicadas en el hall de los ascensores de cada piso.
- Presurización de las escaleras que se activan al encenderse la alarma. Se recuerda que las puertas de la escalera siempre deben mantenerse cerradas.

En la Conserjería se accionará la alarma en el momento que se active un detector, palanca o sirena.

La Administración debe contratar las mantenciones periódicas de este sistema con el instalador o con personal autorizado por ellos para mantener las garantías vigentes.

En estas mantenciones deben revisarse las baterías de respaldo del sistema.

La Administración debe contar con un plan de emergencia y tener capacitado a su personal. Para que este plan sea exitoso, debe ser conocido por todos los residentes.

2.6. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, RED SECA Y RED HÚMEDA

PROVEEDOR - INSTALADOR	CONTACTO
CONSTRUCTORA VASEMA SpA.	Juan Álvarez (+56 9) 7138 3376

En todos los pasillos comunes y los subterráneos se

encuentran las redes húmedas y secas. La red húmeda está compuesta por la manguera, la que está conectada al sistema de agua potable del edificio y llega hasta el último recinto al que debe proveer de agua en caso de incendio. La red seca es la toma de uso exclusivo de bomberos, que debe ser alimentada por sus equipos.

La Administración debe contratar mantenencias periódicas del sistema con la empresa instaladora o por quien ella autorice, para asegurar su correcto funcionamiento en caso de ser necesario.

La Administración debe contar con un procedimiento básico de acción ante casos de emergencia que contemple un plan de evacuación:

- Los copropietarios y residentes deben interiorizarse de este procedimiento para poder actuar en forma correcta, segura y rápida en casos de emergencia.
- La Administración debe asegurarse de que su personal sepa actuar en caso de alguna emergencia.

El punto 2.8 y 2.9 debe ser certificado anualmente por la Compañía de Bomberos de la Comuna.

2.7. SISTEMA DE CITOFONÍA

INSTALADOR	CONTACTO
OPENMATIC LTDA.	Juan Carlos Olguín (+56 9) 8361 4191

El citófono permite la comunicación directa con la Conserjería, con una central ubicada en el mesón del 1er. piso. No permite la comunicación directamente

con el exterior del edificio, por lo que cualquier persona que desee comunicarse con tu departamento desde el exterior, lo deberá hacer vía Conserjería.

Los siguientes recintos cuentan con citófonos:

- Todos los departamentos.
- Portería.
- Ascensores.
- Salón gourmet.
- Quinchos.
- Sala de boilers.
- Sala de bombas.
- Cowork.
- Gimnasio.
- Lavandería.
- Sala de Administración.
- Comedor de conserjes.
- Acceso vehicular.
- Acceso peatonal.
- Salida a patios 1er. piso.
- Patios 1er. piso.
- Hall de ascensores subterráneos.
- Sala de telecomunicaciones 1er. subterráneo y cubierta.
- Sala eléctrica.
- Bicicleteros.
- Salas de basura.
- Salas de presurización.

- Pet spa.
- Sala de máquinas.
- Sala de calderas.

La Administración deberá mantener un contrato de mantención con el instalador o con un servicio autorizado por ellos para mantener la garantía. En estas mantenencias deben ser incluidas las revisiones de las baterías de respaldo del sistema.

2.8. SISTEMA DE CIRCUITO CERRADO DE TV

INSTALADOR	CONTACTO
OPENMATIC LTDA.	Juan Carlos Olguín (+56 9) 8361 4191

El sistema de circuito cerrado de televisión (CCTV) permite monitorear y grabar los accesos al edificio y algunos espacios comunes.

Este sistema cuenta con cámaras ubicadas en los siguientes recintos:

- 1 cámara en cada rampa vehicular, 1er., 2do. y 3er. subterráneo.
- 6 cámaras en tránsito vehicular en cada subterráneo.
- 1 cámara en cubierta, sector acceso a sala de calderas.
- 3 cámaras por vereda de calle Colombia.
- 1 cámara en acceso vehicular.
- 1 cámara en acceso peatonal.

- 4 cámaras por vereda de calle Inés de Suárez.
- 4 cámaras en pasillo piso tipo 1er. al 12avo. piso.
- 11 cámaras en espacios comunes al aire libre en 1er. piso.
- 1 cámara en cada cabina de ascensor.

En el mesón de la Conserjería se encuentra el monitor de las cámaras y las grabaciones de las mismas en caso de ser necesitadas. El monitor permite ver las imágenes en distintos tamaños, pudiendo también seleccionar la vista en todo el monitor de una sola cámara.

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

La Administración debe mantener un contrato de mantención de este sistema, con el instalador o con un

servicio técnico autorizado por éste, para asegurar la vigencia de las garantías y el buen funcionamiento del sistema.

2.9. TV CABLE - INTERNET

INSTALADOR	CONTACTO
OPENMATIC LTDA.	Juan Carlos Olguín (+56 9) 8361 4191

Los departamentos cuentan con la implementación de un sistema de telecomunicaciones, la cual contempla:

- 1er. subterráneo: La SOTI, la cual tiene una EPC que la conecta con los 3 verticales de telecomunicaciones de la torre.
- 2do. piso: cuenta con 18 deptos. y triple canalización troncal.
- 3er. al 12avo. piso: cuenta con 19 deptos. por piso y triple canalización troncal.

- Piso mecánico: se encuentra la SOTS.

- Cubierta: sobre la base generada por el cielo se encuentra la canalización para instalación de antenas satelitales (2) y de libre recepción.

El departamento cuenta con canalización referente al proyecto de telecomunicaciones ingresado y aprobado por la Subtel (RPI), el cual está compuesto de una caja CTR (PAU) donde se indican sistemas de cableado para TV abierta (TVD), así también como para que el propietario pueda conectar servicios de internet o similares sin tener cableados adicionales. La caja PAU (Punto de Acceso Usuario) está conectada con cableado tradicional (coaxial) para sistemas afines y TVD; y fibra óptica hasta el closet de pasillo respectivo que a su vez está conectado a la sala SOTI o SOTS donde el proveedor debe conectar el servicio respectivo sin otra intervención adicional.

3

TERMINACIONES



3. TERMINACIONES

Las terminaciones no pertenecen a la estructura soportante del edificio, es decir, no cumplen ningún rol estructural y corresponden a los revestimientos de la obra gruesa, como por ejemplo las divisiones interiores o tabiques, los que no se encuentran unidos estructuralmente a las losas y cuyo encuentro en la mayoría de las veces se realiza en una cantería o se tapa con una cornisa (moldura de poliestireno expandido).

Las canterías o cornisas eventualmente podrían presentar fisuras producto del movimiento entre las losas y tabiques, las que pueden ser reparadas cuando se realice la mantención del departamento, de acuerdo a lo especificado en el Anexo 1.

3.1. RECORRIDOS DE YESO

Esta terminación se utiliza en todas las losas de hormigón existente en el edificio, aplicado en los muros y cielos, para dar acabado duro a las superficies. Es importante mantener estas terminaciones en buen estado, dado que pueden presentar problemas producto de la humedad.

Se debe considerar que los materiales empleados en las terminaciones del edificio, dificultan el paso del agua desde el exterior, provocando también que no sea fácil que salga el agua o la humedad interna al exterior. Por lo anterior, te aconsejamos seguir las siguientes recomendaciones a fin de evitar la humedad y condensación al interior de tu departamento:

- Ventilar diariamente el inmueble en forma generosa, en toda época del año, haciendo mayor hincapié en los meses de invierno.

- Utilizar la campana de extracción al momento de cocinar, asegurando que ésta cuente con las mantenencias periódicas recomendadas por el fabricante.

- Ventilar adecuadamente el inmueble, luego del uso de agua caliente en las duchas. En el caso de baños ciegos, es importante mantener encendido el extractor mientras se utiliza el baño, para la correcta evacuación de gases, hasta el último nivel del edificio. Es importante no obstruir o cerrar herméticamente los ductos de salida del extractor para asegurar su correcto funcionamiento.

- No secar ropa al interior del departamento.

3.2. JUNTURAS

Las juntas son aquellos espacios que se generan entre dos superficies y que se rellenan para unirlos. Algunos ejemplos de juntas: marcos de ventanas de PVC y su perímetro, sellos de silicona de las tinas, duchas y cubiertas de muebles en general. 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.

Te recomendamos:

- Revisar los sellos periódicamente.
- Reponer los sellos cada 6 meses o cada vez que sea necesario, ya que frecuentemente se dañan con el uso y la limpieza.
- Utilizar compuestos de látex o silicona acrílica para

el sellado de áreas que requieren pintura, como por ejemplo, en la unión de molduras de madera a muros pintados. Para zonas húmedas utilizar sellos con fungicida.

3.3. IMPERMEABILIZACIONES

La impermeabilización corresponde al revestimiento de una superficie o estructura y al tratamiento de los tejidos para hacerlos impenetrables al agua o a otros líquidos.

Los siguientes espacios del edificio han sido impermeabilizados:

- Baños
- Cocina
- Antepechos de ventanas
- Terrazas de departamentos
- Sala caldera
- Patios primer piso
- Estanque de agua
- Subterráneos

La impermeabilización está conformada por la aplicación de una película cementicia en los parámetros verticales y horizontales en contacto con agua. El producto aplicado está indicado para estar en contacto con agua potable, sin contaminarla.

La impermeabilización debe ser chequeada todos los años y, de ser necesario, se debe impermeabilizar nuevamente.

En patios de piso 1 se considera membrana asfáltica. Se realizó prueba de estanqueidad a cada capa de membrana por tiempo mínimo de 24 hrs.



Restricciones y consejos:

- Se prohíbe dañar las impermeabilizaciones antes señaladas.
- No perforar los pisos de baños, cocinas y terrazas.
- No utilizar elementos punzantes en los trabajos de jardinería, jardines exteriores y jardineras ubicadas sobre el subterráneo. Evitar todo trabajo de picado o modificación de pavimentos, tanto en el sector de

acceso peatonal, como en toda la losa del primer piso, terraza y azotea que corresponde a acceso, tránsito vehicular y jardines.

- No alterar los revestimientos de estuco y pintura exterior.

• Validar que el acceso a los estanques de agua sea realizado sólo por personal calificado del edificio, evitando todo picado al interior de ellos. La Administración debe revisar y aplicar nuevamente la

textura de fachada en los sectores que se ha desprendido por golpes, manipulación de terceros y otros motivos.

Con esta medida se conservará la impermeabilidad y garantía de los muros exteriores.

Toda reparación de impermeabilización de cualquier elemento que se haya dañado, deberá ser ejecutada por el mismo instalador, de otro modo se podrá perder la vigencia de las garantías correspondientes.

3.4. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

DEPARTAMENTOS	MODELO	PROVEEDOR
Piso baño	IMPACT SAND AC MATE 30 x 60 cm.	MK
Piso terraza	IMPACT SAND AC MATE 30 x 60 cm.	MK
Muros de baños	IMPACT SAND AC MATE 30 x 60 cm. PORC. INK JET CARRARA NAT 60 X 60 cm. CERÁMICA NEVADA MATE 30 x 60 cm.	MK ATIKA MK
Muros de cocina	ESMALTE AL AGUA SW 7075 Gris CERÁMICA NEVADA MATE 30 x 60 cm. PORC STATUARIO 60X120 MATE	Kem Pro MK MK
Muro: accesos, sala de estar, comedor y dormitorios	Papel mural Intime nieve de 380 grs.	Carpenter

El adhesivo utilizado es Bekron DA para piso con porcelanato, Bekron normal para muros de hormigón y Bekron AC para tabiques.

PAVIMENTOS RECINTOS COMUNES	MODELO	PROVEEDOR
Hall de recepción y pasillo de circulación 1er. piso	PORCELANATO MAGNET SILVER MATE 120 x 60 cm.	MK
Pasillos comunes de circulación de 2do. piso hasta el piso 15°	Vinílico SPC LIGHT LAYER 6mm. 30 x 60 cm. Vinílico SPC MARMOL DARK 30 x 60 cm.	BEHNKE
Salón gourmet, coworking verde, lavandería, sala de Administrador y comedor de Conserjería.	PORCELANATO MAGNET SILVER MATE 120 x 60 cm.	MK
Gimnasio	Vinílico SPC Mandala Latte SPC c/bisel	MK
Quincho y piscina	PORCELANATO BOSCO AMENDOA 19 x 90 cm.	CHC
Patios 1er. piso	PORCELANATO BOSCO AMENDOA 19 x 90 cm. PORCELANATO MAGNET SILVER MATE 60 x 60 cm. PORCELANATO LISBOA HD MIX ACT RET 60 x 60 cm.	CHC MK BUDNIK

REVESTIMIENTOS RECINTOS COMUNES	MODELO	PROVEEDOR
Quinchos	PORCEL. BLACK MARQUINA PULIDO 60 x 120 cm. PORCELANATO LISBOA HD MIX ACT RET 60 x 60 cm.	MK
Muros hall ascensores y muro hall de acceso	Porcelanato Tavola Decor Mix 60x60 PORCEL. BLACK MARQUINA PULIDO 60 X 120 cm. PORCELANATO LISBOA HD MIX ACT RET 6 x 60 cm. PORCELANATO MAGNET SILVER MATE 120 x 60 cm.	BUDNIK MK MK
Piscina	PORCELANATO BOSCO AMENDOA 19 x 90 cm. Mosaico vidrio MP gris/pal de 32,7 x 32,7 cm.	MK
Salón gourmet	PORCEL. BLACK MARQUINA PULIDO 60 x 120 cm.	MK
Coworking verde	Melamina color Sahara Panel decorativo ENERGY RUSTIC BROWN 18 x 121 x 2795	MK
Gimnasio	Panel decorativo ENERGY RUSTIC BROWN 18 x 121 x 2795	MK

Es importante mencionar, que todo pavimento que sea dañado por golpe o por efecto de arrastre de muebles, no será reemplazado por la empresa constructora. Asimismo, tampoco se hará responsable de las palmetas que se fisuren producto de movimientos sísmicos, dilataciones, contracciones y liberaciones de tensiones de la estructura del edificio.

Se prohíben las perforaciones. En caso de ser necesarias, se deben realizar considerando las indicaciones señaladas en los ítems relativos a impermeabilizaciones e instalaciones. Se debe considerar el uso de brocas de acero rápido, idealmente con punta diamantada, por la extrema dureza de las cerámicas y no utilizar equipos de percusión. Nunca se debe efectuar perforaciones a mano, ya que se podrían quebrar o saltar las palmetas.

A continuación, se detallan algunos consejos y sugerencias:

- Para la limpieza del piso laminado, utilizar paño húmedo o algún producto apropiado para pisos laminados. Se recomienda utilizar limpiador especial para pisos laminados.
- Limpiar pisos y muros solamente con un paño con agua, detergentes normales generalmente neutros, nunca ácidos ni abrasivos, y enjuagar la superficie finalmente con agua limpia. Tener especial cuidado con el fragüe que sella el espacio que queda entre las palmetas, dado que si éste es removido, debe ser repuesto de manera

inmediata. Recuerda renovar o reparar los fragües de las palmetas de cerámicas y/o porcelanatos cada 6 meses en sectores expuestos a la intemperie, humedad o tránsito peatonal, para que no se produzcan sopladuras y desprendimientos de palmetas. En zonas protegidas, reparar los fragües una vez al año.

- Tener precaución de no manchar los revestimientos de piso con pinturas, líquidos con mucha tinta, aceites, ácidos, etc., ya que éstos pudieran llegar a manchar el revestimiento del piso.
- Evitar que ingrese suciedad como arena o grava, elementos muy abrasivos que se juntan en el calzado. Es conveniente proteger el ingreso al inmueble con limpiapiés y elementos para limpiarse el calzado.
- Evitar en la medida de lo posible, la caída de objetos pesados o punzantes, ya que estos pavimentos poseen una resistencia a los golpes moderada. Frente a trabajos con herramientas u otros objetos pesados, se recomienda proteger la superficie con un material que amortigüe los posibles golpes.
- Para reemplazar o reponer un pavimento dañado, se aconseja contratar a personal competente, quien debe ejecutar los trabajos siguiendo estrictamente las instrucciones del proveedor. Tomando en consideración el tipo de adhesivo a utilizar y el distanciamiento entre una palmeta y otra y sus niveles.
- Considerar que, en caso de reemplazo de alguna

palmeta, ésta será de otro tono a la instalada, debido al paso del tiempo ya que todas las partidas tienen variaciones en sus tonos.

- En caso de inundación de algún recinto, se debe secar la superficie del pavimento inmediatamente, a fin de evitar que el agua penetre al adhesivo de la cerámica o del piso flotante, pudiendo provocar el desprendimiento de éstas.
- Todas las terrazas de los departamentos tienen una pendiente. Esto no asegura que el agua se evacúe por gárgolas instaladas en todas las terrazas por lo que debes revisar periódicamente que este ducto se encuentre despejado, libre de mugre y otros elementos que impidan o dificulten la evacuación a través de él.

3.5. REVESTIMIENTO DEL DEPARTAMENTO

Departamentos: Estar-comedor, pasillos y dormitorios
Modelo: Papel mural Intime nieve de 380 gr.
Proveedor: Carpenter

Consejos para el cuidado del papel mural:

- Limpiar con un paño blanco y limpio, levemente húmedo.
- Tener especial cuidado de ventilar el inmueble y evitar las fuentes de vapor, ya que éste puede producir hongos y despegues del papel.

- No secar ropa húmeda dentro de los departamentos.
- Realizar la limpieza del papel y retoque de las uniones cada año por un especialista.
- Tener en cuenta que es inevitable contrarrestar el efecto de los sismos y de la liberación de tensiones del edificio, lo que puede provocar que el papel mural sufra cortes o se arrugue, sobre todo en aquellos sectores en los cuales se encuentra la unión de tabiques con el hormigón armado.

Es importante tener presente que con el paso del tiempo, es probable que las uniones del papel mural puedan llegar a ser más notorias.

3.6. PINTURAS Y BARNICES

Es importante considerar que las pinturas y barnices, además de tener un valor estético, ayudan a proteger los materiales. Por lo anterior, se recomienda llevar a cabo las mantenciones indicadas en el anexo 1 y 2 de este documento, según corresponda.

Las pinturas que se han aplicado a los cielos, puertas, barandas y muros, son de primera calidad y poseen las características necesarias para soportar las condiciones para las que fueron especificadas. Sin embargo, todas las pinturas tienen una duración definida que dependen del uso del recinto y de su mantención. En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por los efectos del tiempo, del sol y de la humedad, las pinturas se desgastan, pierden color y brillo, e incluso pueden llegar a agrietarse o desprenderse.



Códigos pinturas subterráneos:

ELEMENTO	CÓDIGO
Gas amarillo	Esmalte sintético SW6911 Confident Yellow
Ductos red húmeda y seca	Látex Blanco / Martelina grano fino blanca
Franja gris	Esmalte al agua blanco terminación satinada
Franja blanca	Esmalte al agua blanco terminación satinada
Marco de puertas	Látex blanco
Puertas	Látex blanco
Demarcaciones de piso	Látex blanco
Señalización	Pintura alto tráfico color verde SW 6925 y alto tráfico blanca
Muro con número	Alucobond o similar y pintura alto tráfico
Marcos de bodegas	Óleo semibrillo Gris SW6234
Puertas de bodegas	Óleo semibrillo SW 6234

3.6.1. CIELOS

CIELOS DE DEPARTAMENTOS	MODELO	PROVEEDOR
Living, dormitorios y cocinas	Látex Blanco / Losalín color blanco Esmalte al agua SW 7075	Sherwin Williams
Terrazas	Látex Blanco / Martelina grano fino blanca	Sherwin Williams
Cocinas cerradas	Esmalte al agua blanco terminación satinada	Sherwin Williams
Baños	Esmalte al agua blanco terminación satinada	Sherwin Williams
Closet	Látex blanco	Sherwin Williams

CIELOS DE ESPACIOS COMUNES	MODELO	PROVEEDOR
Pasillos de circulación, enfermería, baños, salón gourmet, coworking verde, lavandería, gimnasio, portería, sala de Administrador, comedor Conserje y hall de acceso	Esmalte al agua blanco	Sherwin Williams

A continuación se detallan algunos consejos y sugerencias:

- Repintar utilizando productos del tipo Esmalte satinado al agua, previa limpieza de las superficies, de polvo y grasa, antes de aplicar la pintura. En caso de estar descascarado, lijar, empastar, volver a lijar y luego pintar. Esto aplica para cielos de zonas húmedas, como baños y cocina.
- Repasar con látex, en el caso de cielos de recintos y dormitorios.
- Realizar limpieza con plumero cuando sea solamente polvo o con paño suave y ligeramente húmedo, sin frotar.
- No apoyar los muebles a los muros. Esto puede manchar, rayar, picar o saltar la pintura.
- Evitar todo tipo de sistema de calefacción distinta a la entregada. Los sistemas tradicionales de estufas producen humedad ambiental que puede perjudicar 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, cada vez que la utilices, con el fin de eliminar olores, vapores de aguas y grasas que se adhieren a la pintura formando una capa de suciedad, muy difícil de eliminar, si no realizas aseos periódicos.
- Mantener limpios y despejados los extractores y ventilaciones dispuestas en cada uno de los baños para evitar condensaciones.
- No secar ropa al interior del inmueble para evitar el exceso de humedad ambiente.

- Ventilar los recintos del departamento diariamente.

3.6.2. PINTURAS EXTERIORES

SUB-CONTRATISTA	CONTACTO
JIMVA Pinturas	Henry Jiménez (+56 9) 9969 8346

en caso de requerir una mantención de los elementos pintados que dan hacia el exterior del departamento incluidos antepechos, haz la solicitud al proveedor. **Pintura y grano medio SW 6215 verde, pintura y grano medio SW 7024 gris claro y pintura y grano medio SW 7069 gris oscuro.**

3.7. PUERTAS ENCHAPADAS PVC EXTERIORES

PROVEEDOR	CONTACTO
LAMIDECO	Juan Restrepo (+56 9) 6283 1119

En esta categoría se consideran las puertas interiores de los departamentos.

A continuación se detallan algunos consejos y sugerencias para mantener en buen estado las puertas:

- Limpiar con paño húmedo, sin productos abrasivos que podrían afectar el enchape.
- Tener especial precaución en evitar el cerrar puertas mediante golpes, lo que podría debilitar el anclamiento de los marcos a los muros o tabiques, o de las bisagras con los marcos.
- Mantener cerradas las puertas, o completamente abiertas con algún tope que impida su cierre violento por la acción de corrientes de aire, en caso de requerir ventilación de los recintos.

- Regular las puertas de todos los recintos una vez al año. Los desajustes son propios del uso de las puertas y de los cambios de temperaturas a las que son sometidas, por lo cual debes contratar personal calificado, para que realice dichas labores.

3.7.1. PUERTAS ENCHAPADAS ACCESO

PROVEEDOR	CONTACTO
LAMIDECO	Juan Restrepo (+56 9) 6283 1119

Marcos y puertas: Acceso de todos los departamentos

Puerta folio HPL Veta Madera Gris sin Cantería Modelo TECHNO ESSENCE 10 45 mm. de espesor, con marcos, endolado y pilastras. Las puertas están instaladas con bisagras metálicas, que no requieren mantención, salvo ocasionalmente lubricación.

Recomendaciones para el buen estado de las puertas:

- Limpiar con un paño húmedo, sin productos abrasivos, pueden afectar el barniz de terminación y provocar un desprendimiento del enchape de la puerta.
- No utilizar lustra-muebles ya que a la larga, daña el barniz, sacándolo o cambiándole su color y tonalidad.
- Tener presente que, ante cualquier dificultad para cerrar la puerta, lo primero que se debe evaluar es si el problema es provocado por la humedad ambiente o corresponde a un ajuste de las bisagras.
- Es probable que, si existe humedad en el inmueble, la madera se hinche y las puertas se aprieten. Frente a esto no es necesario rebajar las puertas, puesto que una vez que la humedad desaparezca, volverán a su estado normal.

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

3.7.2. PORTÓN METÁLICO

PROVEEDOR / INSTALADOR	CONTACTO
LUIS VERGARA ÁLVAREZ	Luis Vergara Álvarez (+56 9) 9078 7626

Sistema de apertura automatizada

PROVEEDOR / INSTALADOR	CONTACTO
LUIS VERGARA ÁLVAREZ	Luis Vergara Álvarez (+56 9) 9078 7626

El portón metálico se encuentra en el acceso vehicular y es responsabilidad de la Administración del edificio su mantención y buen estado, como también 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.

A continuación, se detallan algunas recomendaciones:

- Limpiar sólo con un paño húmedo, y repasar pinturas periódicamente para evitar el deterioro que produce el ambiente.
- Nunca se deberá ejecutar modificación alguna en este portón. Cualquier recambio del elemento, debe ser provisto e instalado por el fabricante, de modo de asegurar que se respete su calidad.
- Las puertas siempre deben permanecer cerradas. No se recomienda el uso de topes para que las puertas

permanezcan abiertas ya que esto podría provocar un esfuerzo adicional en las bisagras, llegando a soltar la puerta.

- En caso de que la pintura se salte, se deberá lijar la zona afectada y pintarse con antióxido antes de la pintura de terminación.

3.8. CUBIERTAS DE GRANITO

PROVEEDOR	CONTACTO
MARMOLERÍA SAN SEBASTIÁN LTDA.	Álex Camacho (+56 9) 9731 8232

Cocinas: Cubierta Quartzstone Blanco Glaciar de 18 mm.

Salón gourmet: Cubierta granito negro 18 mm.

Mesón quinchos: Cubierta de granito Grey Cobalto

Los granitos son piedras calizas que, por ser un material natural, presentan vetas que podrían ser confundidas con fisuras, pero que son parte de ellas. Por ser piedras pueden reaccionar ante la presencia de cualquier elemento químico como perfumes, jabones, productos de limpieza e incluso la prolongada exposición de las cubiertas al agua y el contenido de cloro de la misma, provocando manchas en la superficie.

Las garantías no aplican frente a manchas que se produzcan por la manipulación de implementos de aseo o decorativos.

Recomendaciones y consideraciones para las cubiertas:

- Limpiar los elementos de mármol y granito con un paño húmedo, sin utilizar ningún tipo de abrasivo, producto químico o cera. En caso de ser necesario el retiro de suciedad adherida, se podrá utilizar una

espátula, pasándola en forma plana, nunca con sus aristas, ya que de lo contrario se puede rayar la superficie.

- Limpiar inmediatamente y secar la cubierta cada vez que ésta se vea expuesta a elementos que la puedan manchar. Asimismo, evitar que esté en contacto con todo tipo de ácido, ya que por su característica natural, alto contenido de calizas, podrían formar porosidades y fisuras.
- Nunca efectuar perforaciones a mano, ya que se podrían quebrar o saltar; sólo se pueden efectuar perforaciones por personas que trabajen usualmente con mármol y granito, mediante el uso de brocas diamantadas de acero rápido y sin equipos de percusión. Asimismo, la reposición de mármol deberá ser ejecutada por personal competente y siguiendo estrictamente las instrucciones del proveedor.
- Evitar golpear las cubiertas con objetos contundentes, los que podrían ocasionar quiebre o saltaduras.
- Reemplazar los sellos existentes entre las cubiertas y la pared, cada vez que sea necesario. Con el tiempo ellos se contraen permitiendo el paso de líquidos detrás o debajo del mueble o a través de los artefactos como lavamanos o lavaplatos. Revisar anexos 1 y 2.

3.8. CERRADURAS

PROVEEDOR	CONTACTO
ISA-LOCK	Jorge Osorio (+56 2) 2378 1504

Acceso departamento:

- Boca cilindro Euro SS.
- Cerradura múltiple ml001e.
- Manillón rectangular.



Baños, dormitorios y cocina:

- Cerradura tubular mod 700-2 Baño ISA-LOCK.

Bodega:

- Cerrojo 450 us32 vestibul/acceso ISA-LOCK.

Algunas recomendaciones para mantener en buen estado y funcionamiento las cerraduras:

- Limpiar las manillas y sus accesorios con productos que no tengan elementos abrasivos, los que paulatinamente podrían desgastar el brillo superficial, llegando incluso a perder su recubrimiento.
- Limpiar sólo con paño húmedo, evitando utilizar elementos punzantes en la eliminación de manchas en las manillas.
- Realizar la mantención a todas las cerraduras, las que evitarán desajustes en su funcionamiento y accesorios (campanas, tornillos de fijación y bocallave). Se recomienda que ésta sea realizada por personal calificado. Ver Anexo 1 ó 2.

3.9. PUERTAS Y VENTANAS DE PVC

PROVEEDOR	CONTACTO
VENTANAL PLASTIC SpA. noyartzun@ventalplastic.com	Nataly Oyarzún (+56 2) 2773 5163

Todas las ventanas instaladas en el edificio son de PVC con termopaneles y sus cristales cumplen la normativa vigente.

Algunas recomendaciones:

- Cerrar todas las puertas y ventanas en forma suave, ya que los golpes al cerrarlas, hacen que éstas se deterioren, pudiendo dañar el elemento de donde están afianzadas.
- Revisar y ajustar periódicamente el funcionamiento de los pestillos y cierres, de acuerdo a lo señalado en el Anexo 1 ó 2, ya que estos elementos son los que más sufren con el uso y el maltrato.
- Limpiar sólo con agua, detergentes neutros o limpiadores en crema. Nunca usar productos abrasivos o ácidos que dañarían las superficies o los burletes de

goma.

- Mantener rieles de corredera libres de suciedad, especialmente de restos de tierra, realizando un aspirado o barrido con escobilla de cerdas blandas, para evitar daños en las ruedas de las correderas.
- Revisar y cambiar sellos de las ventanas por el exterior, a fin de evitar el paso de humedad por la pérdida de los sellos.
- Lubricar periódicamente brazos, cierres, cremonas y carros de ventanas con WD-40, u otro producto de similar aplicación, que no contengan derivados del petróleo.

3.10. ARTEFACTOS SANITARIOS

INSTALADOR	CONTACTO
CONSTRUCTORA PAZ SpA.	(+56 2) 2863 59 99 opción 1

A continuación, se detallan los artefactos sanitarios instalados en cada recinto:

ARTEFACTO DEPARTAMENTO	MARCA	MODELO	GRIFERÍA
Lavaplatos	FDV	Lavaplatos BE cubus 1c desague completo	Grifería Cocina Home Brushed - KLIPEN
Lavarropas	WASSER	Lavarropa KUBA 46 LOZA	Grifería Cocina Home Brushed - KLIPEN
Vanitorio	KLIPEN	L. DELFOS-N 60	Grifería Lavamanos Home Alta sin Desagüe Brushed - KLIPEN
WC	KLIPEN	WC Atenas Rimless	Llave angular de 1/2 x 1/2 he - SODIMAC
Tinas	BEHNKE	Tina de baño de acero esmaltado 140 x 70 cm.	Combinación Tina monomando Línea HOME - KLIPEN
Receptáculos	BEHNKE	Receptáculo de con desagüe 140 x 70 cm.	Set de Barra de Ducha Home Brushed - KLIPEN



ARTEFACTOS ESPACIOS COMUNES	MARCA	MODELO	GRIFERÍA
Baño Conserjería: WC	MK	SANTORINI	Llave WC con flexible tuerca metálica
Baño Conserjería: lavamanos	FANALOZA	VALENCIA	Monomando lavamanos - DACQUA
Sala Conserjería: lavaplatos	FDV	Cuba de acero inoxidable	Monomando lavaplatos Caliope - TEBISA
Salón gourmet: lavaplatos	FDV	Cuba de acero inoxidable, CIRCUS	Monomando lavaplatos Marina - TEBISA

Algunas recomendaciones:

- Limpiar los artefactos sanitarios con detergente líquido y no abrasivo.
- Realizar cambio de oring de griferías y llaves. No aplica para griferías con sistema de cierre cerámico, monomandos de lavamanos y duchas.
- Desarmar y limpiar sifones. No obstruir los desagües, limpiando los sifones periódicamente, evitando botar en ellos cualquier tipo de sólidos, grasas o aceites.
- Limpiar periódicamente los aireadores de las griferías, los que están atornillados en el extremo por donde sale el agua, a fin de evitar que se pueda dañar el mecanismo interno de la grifería.
- No botar en los WC algodones, toallas de papel, toallas higiénicas, pañales, etc., los que no serán disueltos por el agua, ocasionando serias obstrucciones en la red de alcantarillado, los cuales siempre se deben encontrar destapados, de modo de evitar riesgos de rebalse y

derrame de aguas.

- Revisar periódicamente las conexiones de las cañerías de los artefactos que están a la vista. Si detectas filtraciones de agua, hazlas revisar de inmediato.
- No colocar desinfectantes directamente en el estanque, cuyo PH puede producir que las gomas de los fitting se deterioren más rápidamente y filtren hacia la taza, haciendo que el agua corra permanentemente.
- No aplicar esfuerzos excesivos al cerrar las llaves, debido a que puede provocar una filtración en la unión de la llave con la cañería.
- Tener cuidado de no dañar los sellos al hacer la limpieza con el uso excesivo de abrasivos o limpiadores químicos. Efectuar revisiones periódicas de sellos en tinas, lavamanos, lavaplatos y cubiertas de muebles en general, con el fin de evitar una infiltración permanente de humedad hacia el interior de los muebles o muros, ocasionando olores a humedad y deterioro progresivo.

3.16. MUEBLES

PROVEEDOR	CONTACTO
SILCOSIL	Víctor Moreno (+56 9) 6637 5672

INSTALADOR	CONTACTO
PEDRO FIGUEROA	Pedro Figueroa (+56 9) 9427 8036

MUEBLES DE COCINA:

Mueble base: Melamina U7016 STA3 gris Grafito de Egger. 18 mm. con cantos ABS de 2,5 mm. de espesor corte láser.

Mueble de colgar (murales): Melamina W980 ST2 Platinum White de Egger. 18mm. con cantos ABS de 2,5 mm. de espesor corte láser.

Cubierta Quarzo Blanco Glaciar de 18 mm. de placa



plástica de 150 mm. de alto color aluminio, con burlete inferior de contacto con piso fotolaminado.

Interiores y repisas de muebles base (bajo mesón) y muebles aéreos en placa melamina color blanco de 15 mm. de espesor.

MUEBLES DE CLOSET:

En closets de departamentos y recintos comunes.

Se consideran interiores y repisas en melamina de 15 mm. de espesor, color blanco con tapacantos de PVC de color blanco espesor 1,5 mm. y muros interiores pintados con esmalte al agua semibrillo.

Puertas de closets en plancha Melamina U7016 STA3 gris Grafito de Egger. 18 mm., con cantos ABS espesor 2,5 mm. corte láser.

Marcos de closets en plancha Melamina U7016 STA3 gris Grafito de Egger. 18 mm, con cantos de PVC de 1,5 mm.

MUEBLES DE BAÑO:

En baño principal y secundario, los interiores y repisa de mueble se ejecutarán en placa melamina color blanco de 15 mm. de espesor.

Puertas, costados, fijos y todos los elementos visibles del mueble se ejecutarán en placa melamina modelo H333 ST 10 ROBLE DE NEBRASKA GRIS de Egger de 18 mm. de espesor, con cantos ABS de 2,5 mm. de espesor corte láser.

SALÓN LOUNGE:

Mueble trasero y rack en melamina Roble Antracita de MASISA.

Interiores y repisas de muebles bajo mesón se ejecutarán en placa melamina color blanco de 15 mm.

Cuidados a considerar para mantener en buen estado los muebles:

- Limpiar con plumero cuando sea solamente polvo o con paño suave y ligeramente húmedo, sin frotar.
- Lubricar los carros de cajoneras mediante la aplicación de WD-40 o similar, a lo menos, dos veces al año.
- Regular las bisagras de los muebles, cada 6 meses como mínimo o dependiendo del uso.
- No utilizar elementos abrasivos ni punzantes en la limpieza.
- No sobrecargar con elementos pesados los muebles, ya que podría provocar el quiebre o el colapso de los apoyos, como repisas o barras de colgar.
- Regular periódicamente los tornillos de regulación de las bisagras.
- Revisar periódicamente que el tapacantos se encuentre adherido a la superficie que cubre, ya que es muy probable que se despegue si es pasado a llevar.

- No sobre-exigir la apertura de las puertas, no cargar las puertas una vez abiertas, ni forzarlas para abrirlas en un ángulo mayor a 90°, ya que se reventarían las bisagras.

- Para desmontar cajoneras de los vanitorios, mover los seguros que se encuentran en los rieles de las mismas en sentidos contrarios, ejemplo: un seguro hacia abajo y el otro mover el seguro hacia arriba. Los seguros son de color negro al igual que los rieles o guías de las cajoneras.

3.17. EXTRACTORES DE BAÑO

PROVEEDOR	CONTACTO
TERMOCLIMA / Emergencias: (+56 9) 6919 6433	Manuel Ortega (+56 2) 2912 3080

En todos los baños cerrados se han instalado extractores de aire, los que se accionan al encender la luz del baño y permanecerán encendidos mientras la luz permanezca prendida. Al apagar la luz del baño, éste se apagará.

A continuación se detallan algunas recomendaciones:

- Tener la precaución de no dejar encendida la luz del baño por un período prolongado, ya que el extractor se puede quemar.
- Realizar una limpieza periódica a los extractores.

3.18. CORNISAS

MODELO CORNISA NOMASTYL B2.

PROVEEDOR	CONTACTO
SODIMAC	Roberto Ramis (+56 2) 2827 8800

Se recomienda que cuando se realice la mantención de las pinturas del inmueble, se repasen las micro fisuras que pudiesen existir entre las uniones de las cornisas y entre cielo-cornisa.

3.19. ESPEJOS

ESPEJOS REDONDOS	CONTACTO
TENWAY	Alonso Montero (+56 2) 2716 8545

ESPEJOS CUADRADOS	CONTACTO
JOSÉ CORTÉZ	José Antonio Cortéz (+56 9) 8431 4865

Consejos y recomendaciones:

- Limpiar espejos usando líquido limpiavidrios, evitando limpiadores ácidos.

- Evitar que salpique agua bajo el espejo, lo que podría provocar que el plateado se deteriore.
- Tener cuidado de no rociar limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas deterioran el acabado.
- Tener precaución al instalar iluminación adicional en los recintos con espejos, evitando colocar las luminarias muy cerca de éstos, ya que un recalentamiento brusco lo podría trizar.



4

OBRAS EXTERIORES Y
COMPLEMENTARIAS



4. OBRAS EXTERIORES Y

COMPLEMENTARIAS

4.1. JARDINES Y RIEGO AUTOMÁTICO

PROYECTISTA Y EJECUCIÓN	CONTACTO
AGROSANTIAGO	Paula Méndez (+56 9) 9612 1223

La Administración debe tener un contrato vigente con la empresa que desarrollo el paisajismo o personal autorizado por este, con la finalidad de

asegurar la sobrevivencia de las especies, su buen estado y saludable aspecto, entre otros.

La losa cielo correspondiente al subterráneo -1 se encuentra con impermeabilización, por lo que se debe tener especial cuidado al realizar las mantenciones periódicas, para evitar filtraciones.

Se deja constancia que no se puede modificar el riego de jardines asignados en uso y goce (indicado además por reglamento de copropiedad).

Es la Administración la encargada de controlar el

funcionamiento del riego, considerando que éste se activa automáticamente por la Administración.

4.2. VEREDAS Y ACCESOS VEHICULARES

Las veredas, accesos vehiculares y pista de entrada y salida del edificio han sido construidos según proyecto, aprobados y recibidos por el SERVIU.

4.3. PAVIMENTOS Y ACCESOS VEHICULARES

Se debe tener la precaución de no perforar ni dañar estos sectores, para evitar afectar la impermeabilización bajo el pavimento.



5

ARTEFACTOS
Y EQUIPAMIENTO



5. ARTEFACTOS Y EQUIPAMIENTO

Corresponden a todos los elementos de habilitación de los inmuebles, como, por ejemplo: convectores de calor, cocinas encimeras, hornos y campanas de cocina. Todos ellos cuentan con la garantía otorgada por el fabricante al propietario, las que te fueron traspasadas al momento de la entrega de tu vivienda en la carpeta del propietario. Dentro de este ítem también se consideran las luminarias y los extractores. Para hacer válida su garantía, es necesario contar con el acta de entrega de tu departamento, ya que este documento respalda desde y hasta cuándo será válida su garantía.

5.1. CAMPANA, ENCIMERA VITRO ELÉCTRICA, MICROONDAS Y HORNO EMPOTRADO

DEPARTAMENTO	CONTACTO
Todos los artefactos de la marca TEKA	Servicio al Cliente serviciotecnico@teka.cl

Si se presenta un problema en algún artefacto, debes contactarte directamente con la línea de Servicio al

Ciente indicado en la garantía de fábrica o referencias del distribuidor. Dentro de los datos que te solicitarán, y debes manejar, está la fecha de entrega del inmueble, N° de serie, modelo del artefacto y una descripción clara del problema.

El usuario debe mantener los artefactos limpios, darles el uso adecuado y seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada uno. El que un artefacto se encuentre dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantenciones. Desde el momento de la entrega del inmueble, la mantención de los artefactos es de responsabilidad de cada propietario.

A continuación, se detallan algunas recomendaciones:

- Realizar las mantenciones con el proveedor o servicio técnico autorizado por él. Es importante que cada vez que contrates un servicio de mantención guardes el comprobante donde se indican los trabajos y los plazos de garantía.
- Cambiar mensualmente el filtro de la campana de la

cocina y limpiar la grasa que se adhiere a ella.

- Se recomienda leer detenidamente manual de uso de encimeras. Para su correcto uso.

5.2. LUMINARIAS

Algunas recomendaciones:

- Asegurar el corte de energía del circuito del tablero eléctrico, antes de realizar el cambio de alguna luminaria.
- Revisar cada vez que las lámparas fluorescentes parpadeen o emitan zumbido, en caso de haber instalado este tipo de luminarias en tu inmueble. Lo más seguro es que esto corresponda a una falla en la instalación o en el elemento.
- Evitar el uso de focos dicroicos ya que generan mucha temperatura. En caso de instalarlos, éstos deben estar en lugares muy ventilados y alejados de cortina y elementos de madera.

LUMINARIAS - ARTEFACTOS

DEPARTAMENTO	DESCRIPCIÓN
Terraza	Panel LED circular 12 W Blanco- código 100015968. Proveedor BYP

ESPACIOS COMUNES	DESCRIPCIÓN
Pasillos	PANEL LED CIRC 12 W BLANCO EMBUTIDO INGJJ PL12W R170 P. PROVEEDOR: INGELED
Caja escala	LÁMPARA DE EMERGENCIA SOBREPUESTO A MURO O CIELO EQUIPO AUTOENERGIZADO CODIGO EL-EM-003. PROVEEDOR: ECOCONSUMOS
Terrazas / Logias	Panel LED circular 12 W Blanco- código 100015968. Proveedor BYP.
Hall de acceso	PANEL LED CIRC 12 W BLANCO SOBREPUESTO INGJJ PL12W R170 P. PROVEEDOR: INGELED



ESPACIOS COMUNES	DESCRIPCIÓN
Pasillos	PANEL LED CIRC 12 W BLANCO EMBUTIDO INGJJ PL12W R170 P. PROVEEDOR: INGELED
Caja escala	LÁMPARA DE EMERGENCIA SOBREPUESTO A MURO O CIELO EQUIPO AUTOENERGIZADO CÓDIGO EL-EM-003. PROVEEDOR: ECOCONSUMOS
Terrazas / Logias	Panel LED circular 12 W Blanco- código 100015968. Proveedor BYP
Hall de acceso	PANEL LED CIRC 12 W BLANCO SOBREPUESTO INGJJ PL12W R170 P. PROVEEDOR: INGELED
Salón gourmet	Foco sobrepuesto 2L OX13BC CUADRADO GU10 MAX 35W MATE código - 007003224 Foco embutido DOWNLIGHT RIO GU10 MR16 MOD.DL156JH/D2001 BLANCO PROVEEDOR: BYP
Coworking verde	PANEL LED CIRC 12 W BLANCO SOBREPUESTO INGJJ PL12W R170 P. PROVEEDOR: INGELED
Lavandería	Panel LED circular 12 W Blanco- código 100015968. Proveedor BYP
Gimnasio	PROYECTOR PARA RIEL ENERGIZADO 10W 2700K / 3000 K / 4000K / 5000K INGQD CT1702 10 900 LM RIEL ENERGIZADO 1MTS 2 VÍAS INGELED. PROVEEDOR: INGELED
Patio 1er. piso	POSTE Modelo Pagoda INGKD PG90W. PROVEEDOR: INGELED CINTA LED INGKD 3528SMD 120LED / M ROLLO 5 MTS LAMPARA 9.6 W POR METRO. PROVEEDOR: INGELED
Acceso peatonal	BOLLARD DE JARDÍN CÓDIGO: INGKD CPD100 30H7 W. PROVEEDOR: INGELED
Subterráneos	PANEL LED EMPOTRADO 40W 3000K 602 x 602 MM. COLOR BLANCO. PROVEEDOR: BYP
Rampa vehicular	FOCO LED EMBUTIDO EN MURO CÓDIGO: INGKP LSL06 3W BLANCO. PROVEEDOR: INGELED
Quinchos	LÁMPARA COLGANTE IRON NEGRO E27 DIÁMETRO: 36 CMS. PROVEEDOR: LED STUDIO
Bicicleteros	Panel LED circular 12 W Blanco- código 100015968. Proveedor BYP
Juegos de niños	POSTE Modelo Pagoda INGKD PG90W. PROVEEDOR: INGELED
Sala eléctrica, de boilers, de calderas y de bombas	EQUIPO LED LINEAL SOBREPUESTO TRIPROOF CÓDIGO: INGKD TM65 2F40W E IP 65 IK10 3000 K. PROVEEDOR: INGELED
Shaft pasillos	PLAFÓN TORTUGA ALUM OV PEST BL 1014S
Sala de basura	Canoa estanca BYP 2 X 36W PC/ABS C/B C/KIT EME código 007001282



6

EQUIPOS
COMUNITARIOS



6. EQUIPOS COMUNITARIOS

Estos equipos son adquiridos a empresas especializadas en el rubro e instalados en el edificio para cumplir una función determinada. Entre ellos encontramos bombas de impulsión de agua potable, grupo electrógeno y ascensores, entre otros. El responsable de su mantención, como indica el Reglamento de Copropiedad, es la comunidad a través de su Administración.

La Inmobiliaria entrega a la Administración toda la documentación relacionada con los equipos y sistemas instalados y sus correspondientes mantenciones.

Todos los equipos instalados en el edificio cuentan con la garantía del instalador y de los correspondientes proveedores, por lo tanto, es importante que todas las mantenciones sean realizadas con los instaladores o, en su defecto, con un servicio técnico autorizado por ellos.

6.1. GRUPO ELECTRÓGENO

PROVEEDOR / INSTALADOR	CONTACTO
ENERGEN	Javier Pereira (+56 9) 3773 9640

El edificio cuenta con un generador instalado en el primer subterráneo. Este equipo entrará en funcionamiento automáticamente, al ocurrir un corte de energía.

Este generador abastece de energía eléctrica a todos los circuitos de emergencia, siendo éstos un ascensor, las bombas de agua, focos de pasillos comunes, algunos

focos de los subterráneos, luces de caja escala, sistema de presurización y accesos. No se encuentran conectados a este circuito los tableros de los departamentos, por lo que, en caso de corte, ellos no contarán con energía eléctrica.

La Administración debe mantener un contrato de mantención con el instalador o con un servicio técnico autorizado por éste.

A continuación se detallan algunas recomendaciones para la Administración:

- Instruir a su personal en el uso de este equipo y mantener registros, libros de vida, inscripciones y efectuar pruebas periódicas para la operación del funcionamiento de cada uno de los equipos y del sistema completo, según lo determina el fabricante.
- Mantener el equipo con petróleo, hacerlo andar semanalmente o quincenalmente por 10 ó 15 minutos para mantener la lubricación de sus piezas y que se encuentre en óptimas condiciones al momento de ser requerido.
- Cuidar que el tubo de escape del grupo electrógeno no se encuentre obstruido.
- Se deberá revisar periódicamente que el ducto chimenea no esté obstruido por materiales extraños.
- No permitir el ingreso a la sala eléctrica a personas extrañas a su personal.

- Supervisar periódicamente el correcto funcionamiento del tablero del grupo electrógeno.
- Respetar los cuidados y las mantenciones indicadas en el manual de cada equipo.

6.2. BOMBAS DE IMPULSIÓN DE AGUA POTABLE

INSTALADOR	CONTACTO
EBSA	Patricio González (+56 9) 7588 7055

El edificio cuenta con una sala de bombas ubicada en el subterráneo -3, la que está compuesta por dos estanques y seis motobombas. Además, cuenta con bombas sentinas en caso que la sala se vea afectada por una filtración o inundación, las que sacarán el agua del recinto.

La función de este sistema es succionar agua e impulsarla hacia los pisos superiores.

Es importante que la Administración tenga un contrato de mantención con el instalador o con un servicio técnico autorizado por éste.

A continuación se detallan algunas recomendaciones para la Administración:

- Restringir el acceso de personal no autorizado a este recinto.
- Mantener por la Administración a su personal capacitado e instruido en el funcionamiento del sistema para evitar fallas por mal uso o que puedan actuar en caso de emergencia.



- Seguir correctamente las indicaciones del manual del equipo del fabricante o proveedor.
- Supervisar periódicamente el correcto funcionamiento de los indicadores de presión (manómetros) cuando el sistema esté en operación.

6.3. CALDERAS Y SALA DE BOILERS

PROVEEDOR	CONTACTO
TERMOCLIMA SpA. servicios@climatermic.cl	Rainer Klubitschko Laar (+56 2) 5590 01 08

El edificio cuenta con una Sala de calderas (2 calderas) en la cubierta y una Sala de boilers (4 boilers) ubicada en el 3° subterráneo, las de manera conjunta realizan la labor de proveer a los habitantes del edificio de agua caliente. Además, cada sala cuenta con un libro de mantenciones, en el cual se debe registrar cada visita realizada por los especialistas.

Es importante que la Administración tenga un contrato de mantención con el instalador o con un servicio técnico autorizado por éste.

6.4. EXTRACTORES DE AIRE

PROVEEDOR	CONTACTO
TERMOCLIMA SpA. servicios@climatermic.cl	Rainer Klubitschko Laar (+56 2) 5590 01 08

En la Cubierta del edificio se han instalado extractores de ventilación para la evacuación del aire, desde el interior de los baños y cocinas de los departamentos.

En los tres subterráneos se han instalado ventiladores para la extracción de aire, y rejillas para ventilar los

sectores de estacionamientos.

Todos los extractores son programables en horario, dependiendo de los horarios peak del edificio.

La Administración deberá contar con un contrato de mantención con el instalador o con un servicio técnico autorizado por éste y seguir correctamente las indicaciones del Manual del equipo del fabricante o proveedor.

Se recomienda que tanto los residentes como la Administración, mantengan en buen estado y despejadas las salidas de ventilación.

6.5. CONTROL DE ACCESO VEHICULAR

INSTALADOR	CONTACTO
OMETZ SpA.	Esteban Paiva (+56 9) 9715 0225

Para el acceso vehicular se ha instalado un portón. Para abrir o cerrar el portón será mediante sistema de apertura inteligente sin contacto, que se compone mediante un receptor en el portón y un sensor entregado a cada cliente.

En el acceso vehicular, también existe un citófono para poder comunicarse con la conserjería, en caso de necesitar acceso a los estacionamientos. El portón está conectado al tablero de emergencia, por lo que seguirá funcionando en caso de corte de energía.

También cuenta con apertura manual en caso de mal

funcionamiento de los equipos.

La Administración deberá contar con un contrato de mantención con el instalador o con un servicio técnico autorizado por éste.

Algunas recomendaciones:

- Mantener el sensor en un lugar visible para el receptor.
- Respetar los cuidados y mantenciones indicadas en el manual del equipo.
- Asegurar no iniciar la marcha hasta que el portón se cierre completamente, cada vez que ingrese o te retires del edificio, a fin de evitar el acceso a personas no autorizadas.

6.6. ASCENSORES

INSTALADOR	CONTACTO
FABRIMETAL	Pablo Argandoña (+56 2) 2949 3935

En el edificio se han instalado tres ascensores de marca KONE. Éstos recorren desde el 3° subterráneo hasta el piso 12 avo.

Los ascensores cuentan con:

- Botón de llamada del piso, con indicación de subida y bajada.
- Una celda fotoeléctrica que abre las puertas en caso que se cierren mientras esté ingresando o saliendo alguien del ascensor.
- Con citófonos, en cada uno, los que están conectados a la Conserjería.
- Con cámara, en cada uno, conectado a conserjería.



La Administración deberá mantener un contrato de mantención con el instalador o con un servicio técnico autorizado por éste. Además, será responsable de que su personal sepa actuar en caso de emergencia y/o atrapamiento y de comunicar el plan de evacuación a todos los residentes del edificio.

Recomendaciones generales:

- No utilizar los ascensores en caso de sismo o de incendio.
- No pulsar ni golpear repetidamente el botón de llamada del piso, ya que esto no reducirá el tiempo de espera, sólo conseguirá dañarlo.
- No forzar la apertura del ascensor. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.
- No saltar ni jugar dentro del ascensor.
- No interferir sus mecanismos de operación.
- Mantener limpio y en buen estado.

6.6. FILTRO DE PISCINA

INSTALADOR	CONTACTO
JAIME SALINAS	Jaime Salinas (+56 9) 5416 1605

El edificio cuenta con una piscina que ha sido diseñada y construida para el esparcimiento y recreación de los residentes del edificio en época estival, por lo que se han destinado a ellas espacios para descansar, disfrutar del sol y del agua. Estas instalaciones no han sido concebidas con fines deportivos o de competición, por lo que está expresamente prohibido todo tipo de rutinas que comprometan su integridad y la de los demás.

Será de responsabilidad de los usuarios el correcto uso de las instalaciones de la piscina y espacios anexos, así como también de cualquier accidente que pueda ocurrir dentro de la piscina. A continuación, se detallan

algunas recomendaciones para su uso:

- Asegurar que los niños menores de 12 años acudan acompañados de un adulto responsable. La Administración y la comunidad no se harán responsables por accidentes ocurridos en este recinto.
- Mantener limpios los sectores alrededor de la piscina y de los filtros, de modo de evitar obstrucción del filtro acortando la vida útil del equipo.
- Conocer los horarios de uso y las recomendaciones descritas en el reglamento interno.

La Administración deberá contar con un contrato de mantención con el instalador o con un servicio técnico autorizado por éste. Fijar en conjunto, con el comité, la temporada, horario de uso de la piscina y fechas de mantenciones, lo que debe ser comunicado a los residentes.

7

ASISTENCIA TÉCNICA
Y POSTVENTA



7. ASISTENCIA TÉCNICA Y POSTVENTA

ESPACIOS COMUNES

Frente a cualquier inconveniente o falla que se presente en los espacios comunes, se debe contactar directamente con la Administración, a través de su Conserjería y/o números de contacto que ésta mantiene para los propietarios y residentes, quien evaluará si corresponde a asistencia técnica del servicio técnico, mantención del proveedor o postventa de la Constructora.

INMUEBLES DE PROPIETARIOS

(Departamentos, estacionamiento y bodegas)

Antes de llamar al servicio de asistencia técnica y postventa, debes confirmar que el desperfecto presentado se encuentra cubierto por nuestra garantía y no se deba a mal uso o falta de mantención. En caso contrario, no dudes en contactarte con nuestro servicio de postventa:

Fono: (+56 2) 2863 5999, opción 1.

E-mail: postventa@pazcorp.cl



8

CONSIDERACIONES IMPORTANTES

8. CONSIDERACIONES IMPORTANTES

Esperamos que este manual sea una guía y ayuda para el cuidado y mantenimiento de tu inmueble y del edificio. En él encontrarás las respuestas a potenciales inquietudes, las que en muchos casos son fáciles de implementar, por lo que te sugerimos conservarlo y consultarlo periódicamente para la solución de problemas de manera rápida y eficaz.

Por último es importante mencionar:

LAS PRINCIPALES TAREAS DE LA ADMINISTRACIÓN

(Detalladas en la Ley de Copropiedad N°19.537 y en el Reglamento de Copropiedad)

- Mantención en óptimas condiciones de todos los espacios comunes del edificio, incluyendo instalaciones y equipos de uso común, tales como portones de acceso, sistemas de seguridad, jardines y riegos automáticos, sistemas de estanques y bombas de agua, ascensores, grupo electrógeno, sala de calderas y sala de basura, entre otros.
- Recaudar y administrar las cuentas del edificio, a través del cobro de los Gastos Comunes.
- Coordinar y hacer de intermediario entre los moradores del edificio, ante situaciones propias de la comunidad.

Es importante que la Administración debe solicitar las capacitaciones por parte de los instaladores de cada uno de los equipos con que cuenta el edificio.

INFORMACIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

La inmobiliaria ha entregado a la Administración del Condominio los planos que se detallan a continuación, los que también pueden ser solicitados en la Dirección de Obras Municipales de la comuna:

- Arquitectura.
- Instalación eléctrica.
- Instalación de agua potable.
- Instalación de alcantarillado.
- Instalación de Telecomunicaciones y Seguridad.
- Sistema de evacuación de basura.

ANEXO 1



ANEXO 1: PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIONES DE TU VIVIENDA

Es responsabilidad de cada propietario o residente tenga presente el siguiente cuadro resumen de las recomendaciones y mantenciones que se deben realizar al inmueble. Se debe realizar con personal calificado de las fabricas e instaladores y sus contratistas que se consignaron anteriormente. Recuerda que el descuido en la mantención de rutina y un uso incorrecto de los equipos, accesorios u otros elementos, anulará las garantías de éstos, de acuerdo a lo establecido en los manuales de los fabricantes o instaladores.

DESCRIPCIÓN	LA MANTENCIÓN DEBES REALIZARLA	MES DEL AÑO												
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
PINTURA Y/O BARNICES														
Barniza las puertas, y si corresponde, guardapolvos y junquillos.	Cada 2 años												X	
Pinta las puertas y guardapolvos, y si corresponde, junquillos.	Cada 2 años												X	
Pinta barandas, rejas y loggias. Si detectas óxido antes de cada año, lija, empasta y da una mano de anti-óxido, luego pinta.	1 vez al año												X	
Pinta cielos de baños y cocinas y según el diseño, si corresponde, incluye loggia.	1 vez al año												X	
Pinta cielos de dormitorios y living-comedor.	Cada 3 años												X	
Pinta o impermeabiliza muros exteriores. Del mismo modo, impermeabiliza enchapes, siempre y cuando el diseño del proyecto tenga enchapes.	Cada 2 años												X	
MANTENIMIENTOS														
Ventanas de PVC, drenajes, rieles y pestillos.	1 vez al año			X										
Sifones de lavamanos y lavaplatos.	4 veces al año			X			X			X				X
Estractores de baños, duchas, desagües y sifones.	4 veces al año			X			X			X				X
LUBRICA														
Bisagras y cerraduras, chapas en general.	2 veces al año				X					X				
Ventanas, pestillos, rieles, carros, pomeles y otros.	2 veces al año				X					X				
REvisa Y EFECTÚA MANTENCIÓN														
Reposición de flexibles de conexión grifería y gas.	1 vez cada 3 años													
Grifería.	1 vez al año							X						
Apriete de griferías y ajuste de flexibles.	2 veces al año						X					X		
Fitting y cambio de flapper (baños).	2 veces al año						X							
Reapriete fijación de tapas de W.C.	2 veces al año						X					X		
Sistema de alarma en caso de que tu vivienda cuente con ella.	3 veces al año				X				X					
Instalación eléctrica.	1 vez al año													X
Reapriete enchufes e interruptores en general.	2 veces al año				X									
Reapriete y lubrique bisagras en muebles de cocina, clóset y vanitorios.	4 veces al año			X			X			X				X
Sellos de muros, puertas y ventanas, especialmente sellos exteriores.	1 vez al año													
Sellos de lavaplatos, cocina y/o encimeras, tinas, lavamanos y vanitorios.	2 veces al año	X					X							
Fragües de cerámica en pisos y muros.	2 veces al año			X										
Muros exteriores.	2 veces al año						X					X		

ANEXO 2



ANEXO 2: PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIONES DE ESPACIOS COMUNES DEL EDIFICIO

Es importante que el Comité de Administración tenga presente el siguiente cuadro y lleve a cabo la fiscalización a la Administración en todas las recomendaciones y mantenimientos que se deben realizar en los espacios comunes.

Recuerda que el descuido en la mantención de rutina, anulará las garantías de algunos equipos, accesorios u otros elementos. Se recomienda que estas mantenimientos siempre sean realizadas por personal calificado o autorizado por los mismos fabricantes o proveedores.

ACCIÓN	¿QUÉ? ¿DÓNDE?	MES DEL AÑO											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Revisar y Mantener	Sellos de hojalatería y techumbres	R	R	M	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Mantener	Canaletas y cubiertas del edificio	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Mantener	Piscina	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Revisar y Mantener	Sifones, desagües y sumideros	R	R	M	R	R	M	R	R	M	R	R	M
Revisar y Mantener	Grupo electrógeno	R	R	M	R	R	M	R	R	M	R	R	R
Revisar	Iluminación de emergencia	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Revisar y Mantener	Sistema de presurización de escaleras	R	R	M	R	R	R	R	R	M	R	R	R
Revisar y Mantener	Sistema de extracción de gases de subterráneos	R	R	M	R	R	R	R	R	M	R	R	R
Mantener	Tableros eléctricos, enchufes e interruptores	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Mantener	Sala de bombas	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Revisar y Mantener	Sanitizar los estanques de agua potable	R	R	R	M	R	R	R	R	R	R	R	R
Revisar y Mantener	Alcantarillado	R		M		R		R		M		R	
Revisar	Medidores y/o remarcadores de agua caliente y fría	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Revisar y Mantener	Válvulas reguladoras de presión	R	R	M	R	R	R	M	R	R	R	M	R
Revisar y Mantener	Llaves de paso de sistema sanitario (además de abrir y cerrar cada 15 días)	R	R	M	R	R	R	M	R	R	R	M	R
Revisar y Mantener	Compactador de la sala de basura	R	R	M	R	R	M	R	R	M	R	R	M
Revisar	Ductos de basura	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Mantener	Ascensores	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Revisar y Mantener	Pozo sentina	R	R	M	R	R	R	M	R	R	R	M	R
Mantener	Citofonía - CCTV - Alarmas	R	R	M	R	R	M	R	R	M	R	R	M
Revisar y Mantener	Portones vehiculares	R	R	M	R	R	M	R	R	M	R	R	M
Revisar y Mantener	Sensores de humo y alarmas	R		M		R		R		M		R	
Mantener	Red de incendio y red húmeda			M						M			
Mantener	Calderas y boilers	M						M					
Mantener	Jardines - Riego automático	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Mantener	Puertas, bisagras, quicios y brazos hidráulicos			M				M				M	
Mantener	Muros de fachada (pintar cada 2 años)										M		



EN CASO DE EMERGENCIA:

Contáctate con el Administrador de tu edificio, quien tendrá los números de contacto de los mantenedores y personal autorizado para dar solución.

Esperamos que este manual que hemos preparado para ti sea de utilidad para prolongar la vida útil de tu propiedad. Recuerda que la mayoría de las respuestas a potenciales inquietudes se encuentran en este manual y en muchos casos, son fáciles de implementar, por lo que te sugerimos conservarlo y consultarlo periódicamente.

Ante cualquier eventualidad o si deseas tener más información acerca de cualquier punto de este manual, no dudes en contactarte con nuestro Servicio de Postventa Técnica llamándonos al:

Teléfono: (+562) 2 863 5999 - Opción 1
E-mail: postventa@pazcorp.cl

