



MANUAL DEL BUEN USO Y MANTENCIÓN EDIFICIO PLAZA MARLIT

Índice

| | pág |
|--|-----|
| ■ 1. INTRODUCCIÓN | 01 |
| ■ 2. MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN | 02 |
| 2.1. REVISIÓN Y MANTENCIÓN POST ENTREGA | 04 |
| A. <i>Instalación Eléctrica</i> | 04 |
| B. <i>Instalación de Agua Potable</i> | 04 |
| C. <i>Gas</i> | 04 |
| D. <i>Extintor de Incendio</i> | 04 |
| E. <i>Ventanas de Aluminio</i> | 04 |
| 2.2. REVISIÓN Y MANTENCIÓN SEMESTRAL | 05 |
| A. <i>Instalación Eléctrica</i> | 05 |
| B. <i>Instalación de Agua Potable</i> | 05 |
| C. <i>Puertas</i> | 05 |
| D. <i>Ventanas de Aluminio</i> | 05 |
| E. <i>Sellos</i> | 05 |
| F. <i>Extintor de Incendio</i> | 05 |
| 2.3. REVISIÓN Y MANTENCIÓN ANUAL | 06 |
| A. <i>Cocina</i> | 06 |
| B. <i>Desagües de Terraza</i> | 06 |
| C. <i>Muros</i> | 06 |
| D. <i>Extractor de Aire</i> | 06 |
| 2.4. PROCEDIMIENTO DE USO Y MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO | 07 |
| A. <i>Instalaciones Eléctricas y Corrientes Débiles</i> | 07 |
| B. <i>Instalaciones de Agua Potable, Artefactos Sanitarios y Griferías</i> | 10 |
| C. <i>Instalación de Alcantarillado</i> | 14 |
| D. <i>Instalación de Gas</i> | 15 |

Índice

| | pág |
|---|-----|
| E. <i>Artefactos a Gas</i> | 16 |
| F. <i>Artefactos de Cocina</i> | 17 |
| G. <i>Cubiertas de Granito y Mármol</i> | 19 |
| H. <i>Humedad y Ventilación</i> | 20 |
| I. <i>Tinas</i> | 23 |
| J. <i>Calefacción</i> | 23 |
| K. <i>Papel Mural de Interiores de Closet</i> | 25 |
| L. <i>Revestimientos Enchapes de Madera</i> | 25 |
| M. <i>Agua Caliente</i> | 25 |
| N. <i>Ventanas de Aluminio</i> | 26 |
| Ñ. <i>Puertas y Quincallería</i> | 27 |
| O. <i>Cerámica de Pisos y Muros</i> | 29 |
| P. <i>Muebles de Cocina</i> | 30 |
| Q. <i>Puertas y modulos</i> | 30 |
| R. <i>Closet</i> | 32 |
| S. <i>Pintura</i> | 32 |
| T. <i>Piso de Madera</i> | 34 |
| U. <i>Espejos</i> | 35 |
| V. <i>Tabique y Cielos Falsos</i> | 35 |
| W. <i>Barandas de Cristal</i> | 37 |
| X. <i>Fijaciones</i> | 37 |
| Y. <i>Expansión y Contracción</i> | 38 |
| Z. <i>Otras Consideraciones Importantes</i> | 40 |
| | |
| 2.5. GARANTÍAS GENERALES | 40 |
| A. <i>Instalaciones del Departamento</i> | 40 |
| B. <i>Equipamiento del Departamento</i> | 42 |
| C. <i>Espacios Comunes</i> | 43 |

Índice

| | pág |
|---|-----|
| ■ 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO Y DEPARTAMENTOS | 43 |
| 3.1. ASPECTOS GENERALES | 43 |
| 3.2. EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE ALCANTARILLADO | 44 |
| 3.3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS | 46 |
| 3.4. GRUPO ELECTRÓGENO | 47 |
| 3.5. RED DE GAS | 47 |
| 3.6. DETECCIÓN DE INCENDIOS | 47 |
| 3.7. RED HÚMEDA, RED SECA Y RED INERTE | 48 |
| 3.8. VENTILACIÓN SUBTERRÁNEA | 48 |
| 3.9. EXTRACCIÓN DE BASURA | 48 |
| 3.10. ASCENSORES | 49 |
| 3.11. CAJA DE ESCALERA | 49 |
| 3.12. ACCESO AL EDIFICIO | 50 |
| 3.13. ESPACIOS COMUNES | 51 |
| ■ 4. INSTRUCTIVO PARA EMERGENCIAS | 52 |
| 4.1. CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO | 52 |
| 4.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN GENERALES PARA UNA EMERGENCIA | 52 |
| 4.3. QUÉ HACER EN CASO DE: | 54 |
| A. <i>Incendio</i> | 54 |
| B. <i>Sismo</i> | 55 |
| C. <i>Inundación</i> | 56 |
| D. <i>Escape de Gas</i> | 57 |
| E. <i>Evacuación</i> | 57 |
| ■ 5. PROYECTISTAS Y CONTRATISTAS DE EDIFICIO PLAZA MARLIT | 59 |



■ 1. INTRODUCCIÓN

Estimado cliente, nos es grato dirigirnos en esta oportunidad para agradecer la confianza depositada en nuestra empresa y dar nuestra más cordial bienvenida reconociendo vuestra preferencia en la elección de su departamento, haciendo de su compra una excelente inversión inmobiliaria, producto de una arquitectura innovadora, calidad constructiva de primer orden, precio adecuado y un apropiado servicio de post venta.

El propósito de este documento es orientar a cada propietario y/o usuario, respecto a las características generales, garantías, exclusiones, instrucciones de uso y mantención de las instalaciones individuales y generales del EDIFICIO PLAZA MARLIT, proporcionando los procedimientos a seguir en casos de emergencias, antecedentes todos que le serán útiles y prácticos para enfrentar la marcha blanca de su departamento, establecida por un período aproximado de seis meses, como también durante la totalidad del tiempo que lo habite, permitiendo a usted y familia mantener una convivencia en comunidad adecuada y de calidad.

Lo establecido en la Ley N°20.016, denominada Ley de la Calidad de la Construcción, le protege de:

- a) En el plazo de 10 Años, fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
- b) En el plazo de 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- c) En el plazo de 3 años, si hubiese fallas o defectos que

afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Los plazos informados se contarán desde la fecha de Recepción Municipal del edificio. Con excepción del señalado en la letra c, que se contará a partir de la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.

La interpretación que nuestra empresa inmobiliaria otorga a la señalada Ley, consiste en hacernos responsables de REPARAR FALLAS O DEFECTOS QUE NO SEAN PROVOCADOS POR MAL USO O FALTA DE MANTENCIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y/O ÁREA AFECTADA, COMO TAMPOCO NOS CONSIDERAMOS RESPONSABLES POR FALLAS APARENTES GENERADAS POR ASPECTOS LIGADOS A LA MECÁNICA DE LOS MATERIALES.

Para ayudar a la comprensión de lo expuesto, nuestra empresa le hace entrega del “MANUAL DEL BUEN USO Y MANTENCIÓN DEL EDIFICIO”. En el cual se estipula claramente lo que corresponde ser solucionado por nuestra empresa tras la recepción de su departamento.

Dado lo expuesto, se entiende que el servicio de post venta no realiza mantención ni soluciona problemas relacionados al mal uso de los elementos y/o artefactos de los departamentos y espacios comunes del edificio.

PARA SER ATENDIDO:

Para ser atendido, usted debe contactarse con nuestra empresa al teléfono 2320657 anexo 200 y/o enviar un correo electrónico a absalon@absalon.cl

Posteriormente, nuestra secretaria tomará su solicitud y en ese momento, o en un plazo máximo de 7 días hábiles, coordinará con usted el día y hora de la inspección técnica a su departamento.

En la fecha y horario acordado, se presentará en su departamento debidamente identificado el jefe de post venta, con el propósito de inspeccionar junto a usted los problemas denunciados y tomar nota.

En un plazo máximo de 7 días hábiles, nuestra secretaria se pondrá en contacto con usted, para coordinar el comienzo de los trabajos que se deben ejecutar en su departamento. En esa oportunidad, el jefe de post venta ingresará a su departamento con personal de nuestra empresa.

Una vez finalizados los trabajos, el mismo día u otro, usted deberá firmar un acta de recepción conforme, la cual le garantizará una nueva visita de nuestro personal a su departamento en caso de solicitarla.

■ 2. MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN

Mediante este documento, entregaremos a los propietarios y/o usuarios del inmueble, las herramientas que son de relevancia en diversos aspectos como descripción, uso y mantenimiento de las instalaciones individuales y comunitarias, considerando además diversos procedimientos para actuar en casos de emergencia de distintos tipos.

Para tales efectos, le sugerimos revisar esta información de forma preventiva, ya que muchas veces los problemas se pueden evitar al realizar mantenciones programadas.

Si el desperfecto corresponde a algún artefacto electrodoméstico incorporado al departamento, consulte la lista de subcontratistas y/o los manuales correspondientes de dichos artefactos, con el objetivo de cerciorarse del emisor de las garantías.

Si lo anterior no da resultado, por favor contáctese con servicio al cliente de nuestra empresa al teléfono 2326057 anexo 200 y/o envíe su solicitud de Inspección Técnica (S.I.T) al fax 2333203 y/o desde nuestra página web www.absalon.cl la cual le garantizará ser atendido.

En la fecha y hora programada, de común acuerdo, se presentará en su departamento personal de nuestra empresa debidamente identificado para realizar los trabajos acordados. Concluidos los trabajos el propietario deberá recibir conforme, firmando el Acta de Recepción de Trabajo.

A su vez, le informamos que la empresa de Administración del EDIFICIO PLAZA MARLIT, cuenta con todos los planos de los proyectos de la obras:

1. **Arquitectura**
2. **Climatización**
 - a.- Instalación de ventilaciones
 - b.- Instalación de extracciones
 - c.- Instalación de calefacción
 - d.- Sala de caldera
3. **Sanitarios**
 - a.- Instalación de agua potable
 - b.- Instalación de aguas lluvias
 - c.- Instalación de alcantarillado
 - d.- Instalación de gas
4. **Extracción de basura**
5. **Ascensores**
6. **Instalación eléctrica**
7. **Instalación de corrientes débiles**

Los anteriores antecedentes técnicos en manos de la Administración, son la razón por lo cual, no serán entregados a cada propietario. Así también, la Administración cuenta con las siguientes garantías y manuales de uso:

- **Calefacción**
- **Bombas de impulsión**
- **Piscina**
- **Grupo electrógeno**
- **Corrientes débiles**
- **Ascensores**
- **Extracción de aire**

La Administración también cuenta con una copia del Certificado de Asignación de Roles de Avalúo, Especificaciones Técnicas del Edificio, Certificado de Recepción Municipal, Certificado que Acoge el Edificio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y Reglamento de Copropiedad del Edificio, los cuales recomendamos leer para tener un completo conocimiento de los derechos y deberes como copropietarios.

Se ha elaborado un programa de revisión y mantenimiento, dividido en tres secciones, para ayudar a precisar cuando hay que realizar los distintos procesos de mantenimiento requerido para su departamento:

1. REVISIÓN Y MANTENCIÓN POST ENTREGA.
2. REVISIÓN Y MANTENCIÓN SEMESTRAL.
3. REVISIÓN Y MANTENCIÓN ANUAL.

2.1. REVISIÓN Y MANTENCIÓN POST ENTREGA

A. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

En la caja del tablero al interior de cada departamento, se ubican los protectores automáticos que cortan cada circuito, explique a los miembros de la familia como desconectarlos en caso de emergencia.

B. INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE

Ubique y demarque la válvula de cierre principal de la red de agua potable de su departamento, explique a todos los miembros de la familia como cerrarla en caso de emergencia.

C. GAS

Ubique la llave de paso general del gas correspondiente a su departamento y demárquela, explicando a todos los miembros de su familia como cortar el suministro en caso de emergencia.

D. EXTINTOR DE INCENDIO

Provéase de un extintor de incendio común para su departamento y enseñe a su familia a usarlo en caso de emergencia. Provéase de un Botiquín y un Manual de Primeros Auxilios, manténgalo en un lugar de fácil acceso y conocido por todos los integrantes de la familia.

Es aconsejable, contar con una caja de herramientas provista con martillo, atornilladores, llave inglesa, alicate, huincha de medir, sello de silicona y su correspondiente pistola, taladro eléctrico, tarugos, tornillos, clavos, tuercas, pernos, sopapo, linterna, etc., ya que le ayudarán al mantenimiento de su departamento.

E. VENTANAS DE ALUMINIO

Revise si después de una lluvia se han producido filtraciones de agua y/o humedades en los muros, cielos y pavimentos.





2.2. REVISIÓN Y MANTENCIÓN SEMESTRAL

A. *INSTALACIÓN ELÉCTRICA*

Revise y accione el protector diferencial para constatar si está funcionando en forma correcta, verifique el estado de los enchufes e interruptores de la red eléctrica y repárelos si encuentra alguno deteriorado. No sobrecargue los circuitos con mayor amperaje del establecido.

B. *INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE*

Revise el estado de las cañerías y llaves de paso, verificando si existen fugas o si su accionar se presenta defectuoso. En caso que así fuera, siga las instrucciones establecidas en la sección respectiva de este manual.

C. *PUERTAS*

Reapriete los tornillos de cerraduras y bisagras, limpie y lubrique las bisagras de puertas.

D. *VENTANAS DE ALUMINIO*

Revise si han aparecido grietas o separaciones en los alféizares y alrededores de los marcos de aluminio, reponga el sello de silicona si es necesario. Revise y compruebe el buen estado del burlete de goma ubicado entre el marco de la hoja y el cristal. Si está dañado o endurecido, reemplácelo. Compruebe el buen funcionamiento de los pestillos, quincallerías y carros de las correderas de los ventanales. Límpielos y lubríquelos si es necesario.

E. *SELLOS*

Revise si hay grietas o deterioro de los sellos de silicona alrededor del lavaplatos, tinas, lavamanos, vanitorios y WC, muebles de cocina, fragües de porcelanatos y cualquier otra zona sellada. Para reponer estos sellos use el sellador adecuado.

F. *EXTINTOR DE INCENDIO*

Revise permanentemente la presión y el contenido del extintor. Si el manómetro indica baja presión, cámbielo o rellénelo. Revise periódicamente la fecha de vencimiento.

2.3. REVISIÓN Y MANTENCIÓN ANUAL

A. COCINA

Haga revisar el artefacto de cocina una vez al año por el servicio técnico respectivo, no confiando la atención a personas no calificadas.

B. DESAGÜES DE TERRAZAS

Revise las gárgolas de las terrazas y verifique que se encuentren libres de obstáculos, en caso contrario límpielos, permitiendo así el escurrimiento fluido de las aguas lluvias.

C. MUROS

Verifique la existencia de manchas de humedad en la pintura de muros interiores, pudiendo significar la eventualidad de fallas de sellados de alguno de los componentes del plano de muros, en tal caso debe proceder a resellar con productos especializados.

D. EXTRACTOR DE AIRE

Debe desarmar y limpiar los extractores de los baños, sacando las pelusas e insectos que son acumulados en su interior, con ello logrará una ventilación adecuada del recinto y aplazará la vida útil del artefacto.





2.4. PROCEDIMIENTO DE USO Y MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO

A. *INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES*

El sistema eléctrico de su departamento está diseñado y construido para otorgar un servicio seguro y sin problemas, diseñado y calculado según las normas establecidas por el Servicio de Electricidad y Combustible.

Conozca la ubicación del tablero de interruptores automáticos. Este incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica del departamento.

Interruptores individuales controlan los diferentes circuitos. Cada interruptor está identificado para indicar cuáles están conectados a qué artefactos y enchufes. En caso de fallas en cualquier recinto, revise siempre los interruptores automáticos de la caja del tablero principal, ubicado en el hall de acceso de su departamento.

Pauta de garantía

Durante la entrega de su departamento, confirmaremos que los centros de iluminación estén en buenas condiciones. La garantía que otorga nuestra empresa excluye

cualquier centro instalado por usted, así como también la totalidad de artefactos eléctricos y de iluminación.

Carga prevista

Nuestra empresa reparará o reemplazará los enchufes, interruptores o centros que no funcionen correctamente durante la puesta en marcha de su departamento. Si usted usó la instalación eléctrica durante la marcha blanca de su departamento sin inconvenientes, probablemente cualquier problema posterior se deberá a intervenciones del sistema, mal uso o instalación de artefactos inadecuados.

Onda eléctrica (rayos)

Las ondas eléctricas son resultado de condiciones locales que están fuera de control de nuestra empresa y están excluidas de la cobertura de la garantía.

Éstas pueden provocar quemaduras de ampollas o daños en equipos electrónicos como televisores, sistemas de alarma y computadores, entre otros. Los daños resultantes de caídas de rayos están excluidos de la cobertura de la garantía.

1. CORTES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO

Es necesario recordar que no todos los problemas de suministro eléctrico se relacionan con problemas del sistema interior del departamento. Distintas situaciones acontecen en los servicios públicos que afectan el suministro eléctrico, como sobretensiones en la red, hasta cortes totales de luz.

Si se produce un corte de luz, compruebe primero si sus vecinos están en las mismas condiciones, si así fuera, póngase en contacto con la empresa correspondiente. Previo a reposicionar los interruptores automáticos, averigüe si se ha restablecido el servicio en el sector. Si sus vecinos están con suministro, revise los automáticos de su tablero eléctrico y proceda según lo indicado en el punto cortocircuitos.

2. CORTOCIRCUITOS

Los interruptores automáticos tienen tres posiciones: Encendido, apagado y desenganchado. Cuando un interruptor de circuito se desengancha, hay que apagarlo antes de volver a encenderlo. Si se cambia el interruptor directamente de desenganchado a encendido no se restaurará el servicio.

Una sobrecarga del circuito puede producir un corte, lo que sucede cuando hay muchos artefactos conectados al mismo circuito y por lo tanto, el interruptor del circuito se desengancha. Para reducir el exceso de carga, desenchufe los

artefactos que estén sobrecargando el circuito, reposicione el automático colocándolo en posición OFF ó apagado y después en la posición ON ó encendido. Si el problema persiste, llame al contratista eléctrico para revisar la red. Aparatos viejos y defectuosos pueden producir también cortocircuitos, en ese caso es necesario reparar o reemplazar tales aparatos.

Los protectores diferenciales están instalados para que los enchufes de su sistema eléctrico estén conectados constantemente a tierra, por eso es fundamental que los aparatos y equipos que se conectan a los circuitos de su departamento estén provistos de un enchufe con toma a tierra (enchufe de tres patas).

Para cambiar ampolletas, tubos fluorescentes y/o manipular el sistema eléctrico, debe desconectar el automático del circuito correspondiente. No haga reparaciones, reposiciones o cambios sin cortar el suministro, puede sufrir una descarga eléctrica con fatales consecuencias.

No manipule artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras esté parado sobre una superficie húmeda. Nunca toque nada eléctrico cuando esté en la tina de baño o la ducha.





3. TV CABLE – TELÉFONO

Los departamentos están provistos de la instalación de redes para televisión por cable, telefonía e Internet banda ancha, por la empresa VTR. Todos los puntos de conexión, están cableados y listos para su funcionamiento, previa gestión contractual con la empresa VTR. Para solicitar la activación de estos servicios debe llamar al Call Center Inmobiliario VTR 600 600 0101 opción 5.

En el caso de solicitar más bocas adicionales de televisión por cable y/o telefonía, éstas deberán ser pagadas por el propietario y/o quien las contrate. El valor mensual de los servicios contratados por los residentes o usuarios de VTR, será el que se encuentre vigente al momento de ser presentados al ejecutivo respectivo, los que se cobrarán por mensualidades anticipadas en el caso del servicio de televisión por cable e Internet, y por mes vencido en el caso del servicio de telefonía, sin perjuicio de otras modalidades de pago que pueden pactarse entre los usuarios y VTR. *(Ver capítulo 5).*

La empresa Bkeeling garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de corrientes débiles del departamento y del edificio (citófonos, alarmas de robos en algunos casos, alarmas de incendio, antena de TV, portón automático y circuito cerrado de TV), durante un año a partir de la fecha de Recepción Municipal del edificio, contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema. Lo anterior

es válido siempre que se cumpla con los requerimientos de mantención del instalador. *(Ver capítulo 5).*

Nuestra empresa corregirá las situaciones en que los servicios no se puedan habilitar por obstrucción de ductos ó modificaciones con respecto al plano de instalación. Reparará esta situación en los recintos del departamento desde la caja de servicio hasta el interior del departamento y desde la caja de servicio hacia el exterior. El cuidado del alambrado interior de los ductos, es de responsabilidad de la compañía de los servicios correspondientes.

4. ANTENA DE TELEVISIÓN Y FM

Su departamento incluye la habilitación del servicio de señal de antena de TV local y FM, como se muestra en los planos de instalaciones de corrientes débiles. Durante la entrega de su departamento, nosotros confirmaremos que la señal de TV local en todos los puntos es satisfactoria.

5. INSTALACIÓN DE ALARMA

Los departamentos del segundo piso cuentan con un sistema de alarma que controla las ventanas y la puerta de acceso principal. Los departamentos de pisos superiores, poseen alarma en la puerta de acceso. Se recomienda leer el manual de uso.

6. CITÓFONOS

El departamento cuenta con un citófono ubicado en la cocina y en otros casos también, otro para ser habilitado en el dormitorio principal, los cuales se comunican con conserjería. Cualquier persona que desde el exterior desee comunicarse con su departamento, lo deberá hacer vía conserjería, desde el mesón del primer piso.

B. INSTALACIONES DE AGUA POTABLE, ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

1. INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE

La instalación de agua potable está construida en base a redes de cañerías en base a polímeros de última generación, polifusionados y otras redes denominados "PEX", insertadas en una "vaina" envolvente, para facilitar su rápido registro y eventual reposición, minimizando los problemas en la red de abastecimiento. Nuestra empresa realiza pruebas de presión para verificar el buen estado de la red de cañerías. En el momento de la entrega se verifica con el propietario el correcto funcionamiento de las llaves de paso.

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de agua del departamento y del edificio por un período de cinco años a partir de la fecha de Recepción Municipal del edificio, contra todo defecto de construcción

comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

No son objeto de estas garantías, las goteras o filtraciones que se puedan producir por el uso normal en llaves de paso, fitting de WC, flexibles de conexión a los artefactos y griferías en general, ya que corresponden a la mantención necesaria que requieren estos artefactos para su correcto funcionamiento.

2. FILTRACIONES

Si se presenta una filtración grave, la primera medida es cortar el suministro de agua del área involucrada. Esto puede significar cortar el agua en todo el departamento desde la llave de paso ubicada junto al medidor de agua potable, ubicado en hall o pasillo exterior de su departamento.

Tanto la revisión y arreglos de prensas de estopa y cartuchos cerámicos de las griferías de agua potable, son responsabilidades que la empresa asiste por un periodo de un año. Posteriormente serán de cargo del propietario, ya que corresponden a la mantención normal de estos artefactos.

Debe revisar periódicamente las conexiones de las cañerías a los artefactos y hacer mantención al fitting del estanque de los WC. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato.





Si no va a estar en su departamento por largo tiempo, deje cerradas las llaves de paso, de esa manera se protege de accidentes que puedan causar una inundación.

3. PRESIÓN BAJA

La limpieza periódica de los aireadores de las griferías, (cada tres o cuatro meses), permitirá el flujo correcto del agua.

En el suministro de agua potable de su departamento, la presión está controlada por las bombas de impulsión. Si tuviera problemas con la presión en su departamento debe canalizar su inquietud con la Administración del Edificio.

4. ARTEFACTOS SANITARIOS

Los artefactos sanitarios se pueden clasificar, de acuerdo al material con que están fabricados, en artefactos de loza (WC, óvalos de vanitorios), artefactos esmaltados (tinajas) y de acero inoxidable (lavaplatos).

Durante la entrega del departamento, nuestra empresa verificará que todos los artefactos sanitarios se encuentren en buenas condiciones y que todos los desagües funcionen bien, destapando los desagües obstruidos que ocurran durante los primeros treinta días después de la entrega. Si durante la

marcha blanca se detecta un elemento doméstico en un desagüe tapado, le facturaremos el servicio. Pasados los primeros treinta días, usted es responsable de destapar los desagües.

Por norma general, los artefactos para mantenerlos en buen estado y con sus características generales, deben ser limpiados con agua tibia, detergente neutro líquido y una esponja. No utilice productos en polvo pues tienen características abrasivas.

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se acumulan residuos que pueden obstruir el sistema de desagüe.

Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agentes químicos siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales o daños a los artefactos.

5. ARTEFACTOS SANITARIOS DE LOZA

Deben limpiarse con detergentes líquidos o jabón neutro. No use detergentes abrasivos. Se debe tener mucha precaución de no arrojar al WC sólidos por su desagüe, evitando así la obstrucción de la red.

OBSTRUCCIONES

A través del tiempo, los sanitarios han evolucionado tomando criterios de protección al medioambiente, fundamentalmente relacionado con el ahorro de agua. Es por esto que la capacidad de los estanques se ha reducido de 20 a 8 litros, aproximados para hoy en día.

Este hecho lleva a que el arrastre de sólidos sea un proceso en el cual el usuario debe tomar un rol de cuidado, no arrojando grandes cantidades de papel higiénico al WC, ni arrojando ningún otro tipo de papel u objeto, evitando así problemas y complicaciones.

Para que se produzca una correcta descarga se debe mantener presionada la perilla o botón que activa el mecanismo, hasta que el estanque haya liberado toda su capacidad. Según sea el caso, en los estanques de doble botón, presionar uno o ambos simultáneamente de acuerdo a necesidades.

Los desechos indebidos de basuras y residuos de alimentos también causan muchas obstrucciones sanitarias. Esta precaución se debe aplicar, evitando las acumulaciones de grasas, ya que su permanencia líquida en un inicio, después enfriada, se solidifica en la cañería del desagüe.

Al producirse una obstrucción de un artefacto sanitario, por negligencia o mal uso de éste, será responsabilidad del propietario el costo de su reparación.

Los artefactos de baño y cocina, tienen 3 años de garantía a contar de la fecha de Recepción Municipal del edificio, contra todo defecto de fabricación, comprometiéndose a responder y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento. Se excluyen rayas, piquetes y trizaduras de acabados superficiales. El fitting del WC tiene una garantía de seis meses a contar de la fecha de entrega y recepción del departamento, período en el cual la empresa realizará sin costo los ajustes que sean necesarios para el correcto funcionamiento de estos sistemas.

6. ARTEFACTOS ESMALTADOS

Al igual que los artefactos de loza, no use detergentes en polvo, ya que son abrasivos y rayan el esmalte. No se introduzca a la tina con zapatos y no deje caer objetos en ella, puede rayar o saltar el esmalte del acabado superficial, circunstancias que no serán asistidas por nuestra empresa.

7. ARTEFACTOS DE ACERO INOXIDABLE

Utilice para su limpieza agua tibia, con una esponja doméstica sin abrasivo. No limpie el lavaplatos de acero inoxidable con virutillas de acero o cepillos metálicos. No deje restos de comidas en su superficie, sobre todo bolsitas de té, las que generan manchas en la superficie de acero.





Es necesario revisar periódicamente los sellos de los artefactos sanitarios, la silicona se deteriora con la limpieza y su vida útil es limitada, por lo tanto al cambiar estos sellos proceda removiendo totalmente y aplicando nuevamente. Use silicona de color blanco, no transparente.

Daño cosmético

Nuestra empresa, corregirá cualquier artefacto dañado y registrado en la lista del acta de entrega y recepción del departamento. Es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales después de la entrega de su departamento.

8. GRIFERÍAS

Las llaves que gotean producen un fuerte aumento en el consumo de agua. Sin excepción, todas las suelas de las llaves se gastarán, excepto en los monomandos que tienen sellos de cerámicos que no requieren de mucha mantención. Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y de otros residuos minerales contenidos en el agua. Al intentar eliminarlos, pueden dañarse los acabados de superficie.

La grifería es un elemento que está expuesto al uso diario, por lo tanto es necesario su adecuada mantención y cuidado para asegurar su duración. Los trabajos de mantención deben ser hechos por técnicos idóneos. No son objeto de esta garantía las gomas y sellos que sufren desgaste por la operación normal de los artefactos.

Es importante después de utilizar las griferías, secarlas muy bien, con un paño suave, sin emplear para ello detergentes u otros productos abrasivos.

Toda grifería de acabado de superficie galvánica (cromado, dorado), deteriora su superficie de manera irrecuperable si se limpia con ácido clorhídrico (cloro).

Es más importante seguir estos consejos cuando se trata de griferías con acabados galvánicos especiales y más aún en los acabados dorados.

En los mangos de ducha con rociador no desmontables, pueden desincrustarse las obstrucciones de cal y de otros residuos sumergiendo la parte afectada en un recipiente con vinagre durante un día y limpiándolo posteriormente al proyectar un chorro de agua por el rociador en sentido inverso.

En los mangos de ducha que el rociador es de extracción rápida, la operación se facilita notablemente ya que se puede desenroscar el rociador en forma mecánica, sin ser necesario un destornillador.

Las griferías se limpian utilizando un detergente suave con agua tibia, no use detergentes en polvo que pueden rayar el cromado de éstas. Es conveniente limpiar periódicamente (cada tres o cuatro meses), los aireadores desenroscándolos de las bocas de salida de agua y sometiéndolos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas.

Los minerales atrapados en estos aireadores, pueden hacer que las griferías goteen. Para recuperar el buen uso de los aireadores, se deben dejar durante un día sumergidos en un recipiente con vinagre, después de lo cual su funcionamiento mejorará notablemente.

C. *INSTALACIÓN DE ALCANTARILLADO*

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de alcantarillado del departamento y del edificio por un período de cinco años a partir de la fecha de Recepción Municipal, contra todo defecto de construcción comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

Es necesario dejar establecido que toda modificación, adición y alteración a la instalación original de la red de alcantarillado, anulará las garantías establecidas por nuestra empresa.

No bote en el desagüe de los artefactos pelos, grasas, pelusas, basuras, pañales desechables, toallas higiénicas ni tampones, estos elementos pueden producir serias obstrucciones en la red de alcantarillado.

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.

No bote grasa en los sifones y WC, ni destape sifones con soda cáustica. Si usa productos químicos para limpiar los sifones, siga las instrucciones del fabricante.

En lo referente a sistema general de alcantarillado del edificio, cabe hacer notar que su buen funcionamiento se deberá en gran parte, al cuidado permanente de la comunidad.

Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos y/o obstruir los tubos de descarga del sistema de alcantarillado. El exceso de papeles, paños de limpieza y residuos sólidos puede ocasionar un estancamiento en los tubos que descargan el sistema de alcantarillado. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape.





Pauta de garantía

Nuestra empresa resolverá las situaciones en que el sistema de alcantarillado no funcione adecuadamente, cuando se verifique un problema en el diseño y/o obstrucción por materiales excedentes de obra.

No son objeto de esta garantía la limpieza de sifones o tuberías obstruidas por elementos ajenos a los empleados en el proceso de construcción, así como tampoco los daños provocados por dichas obstrucciones.

Será cargo del propietario destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por deshechos del grupo familiar ó modificaciones posteriores a la entrega del departamento.

Es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores al edificio) para revisar y solucionar posibles estancamientos o tapones.

D. *INSTALACIÓN DE GAS*

Al igual que en los puntos anteriores, toda modificación, alteración o adición a la instalación de la red de gas, anulará las garantías establecidas por nuestra empresa, a menos que las alteraciones sean realizadas por personal competente y autorizado.

Es posible que en su departamento, en algún momento, pueda sentir olor a gas, esto puede indicar que existe un posible escape y en ese caso debe proceder de la siguiente manera:

- Cierre la llave de paso principal
- Abra las ventanas y puertas para ventilar el departamento
- No encienda fósforos ni luces, no toque el timbre, no use artefactos eléctricos que puedan producir una chispa.
- No intente ubicar la fuga ni resolver el problema.
- Si el olor a gas es fuerte, salga de su departamento y llame a bomberos.

Los artefactos de cocina, a través del servicio técnico respectivo tienen garantía establecida por el fabricante durante un año. Haga revisar su cocina anualmente, no esperando que falle. No confié en la atención del mantenimiento de estos artefactos a personas no calificadas.

Usted encontrará una llave de paso interior, en la cañería de gas, sobre el mesón de la cocina encimera del recinto cocina. Además, hay una llave de paso principal en el medidor. Nosotros se las mostraremos durante el proceso de entrega y recepción del departamento. Si usted sospecha que hay un escape, salga inmediatamente del departamento, cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas.

La compañía de gas es responsable por filtraciones hasta el medidor, y nuestra empresa sólo corregirá las filtraciones en la red desde el medidor hacia el interior del departamento.

E. ARTEFACTOS A GAS

Pauta de uso y mantenimiento

Lea y siga todas las instrucciones del fabricante para el uso y mantenimiento de cada artefacto del departamento, manteniéndolas a mano para referencia.

Si está determinado en las especificaciones técnicas, al momento de recibir su departamento usted encontrará el siguiente artefacto a gas:



| ARTEFACTO | MARCA | MODELO | DISTRIBUIDOR | CONTACTO VENTAS | | SERVICIO TÉCNICO | |
|-----------------|-------|-------------------|--------------|-----------------|----------|------------------|----------|
| | | | | VENDEDOR | TELÉFONO | EMPRESA | TELÉFONO |
| Cocina Encimera | Teka | CG LUX 60 4G AIAL | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |



Servicio del fabricante

Si se presenta un problema con este artefacto, llame al número de servicio técnico aquí indicado. Cuando reporte ítems de garantía al fabricante y/o distribuidor del artefacto, esté preparado para proporcionar los siguientes detalles:

- Fecha de compra (fecha de entrega y recepción de su departamento).
- Número de serie y modelo, que se encuentran en una placa metálica o una etiqueta autoadhesiva en un costado ó en la base de cada artefacto ó en el catálogo del uso y mantención.
- Descripción del problema.

Siga las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía, no significa que no requiera mantención.

LA MANTENCIÓN DE LOS ARTEFACTOS DESDE LA FECHA DE ENTREGA Y RECEPCION DEL DEPARTAMENTO ES SU RESPONSABILIDAD.

Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía.

F. ARTEFACTOS DE COCINA

Antes de ocupar los artefactos instalados, se recomienda leer los manuales de uso de cada uno de ellos.

Si está determinado en las especificaciones técnicas, al momento de recibir su departamento usted encontrará los siguientes artefactos:

| ARTEFACTO | MARCA | MODELO | DISTRIBUIDOR | CONTACTO VENTAS | | SERVICIO TÉCNICO | |
|--------------------------|-------|----------------------|--------------|-----------------|----------|------------------|----------|
| | | | | VENDEDOR | TELÉFONO | EMPRESA | TELÉFONO |
| Cocina Encimera | Teka | CG LUX 60 4G AIAL | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |
| Horno Eléctrico | Teka | TL1-62 | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |
| Campana de Extracción | Teka | TMW 20.2 BIS | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |
| Horno Microondas | Teka | HI-635 ECO | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |
| Refrigerador | Teka | TSI370 | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |
| Lavajillas | Teka | DW7 59 FI 1 | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |
| Congelador | Teka | TGF 270 | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 | Teka | 4386000 |



Servicio del fabricante

Si se presenta un problema con un artefacto, llame al número de servicio técnico aquí indicado. Cuando reporte ítems de garantía al fabricante y/o distribuidor del artefacto, esté preparado para proporcionar lo siguientes detalles:

- Fecha de entrega y recepción de su departamento.
- Número de serie y modelo, que se encuentran en una placa metálica ó una etiqueta autoadhesiva en un costado ó en la base de cada artefacto o en el catálogo del uso y mantención.
- Descripción del problema

Pauta de garantía

Durante el proceso de entregay recepción del departamento, confirmaremos que la totalidad de los artefactos estén funcionando, entregándole a usted los manuales de los artefactos. A partir de la fecha de entrega y recepción de su departamento, los fabricantes y/o distribuidores de los artefactos garantizarán sus productos directamente a usted, en los términos y condiciones de las garantías escritas.

No deje de seguir las instrucciones del fabricante para el uso ó mantenimiento de cada artefacto. Nuestra empresa no se responsabiliza por los desperfectos que se produzcan en un artefacto que no ha recibido un correcto uso y/o mantención.

G. *CUBIERTAS DE GRANITO Y MÁRMOL*

Como toda piedra compuesta, es normal que en su composición presente áreas irrupidas por aglutinaciones de uno de sus compuestos. Esta condición estética es parte de la piedra y constituye una variable a aceptar, propia de la naturaleza del material.

En concecuencia las vetas (tierra de color incorporada en el mármol) y las grietas (fisuras internas de la piedra) son propias e innatas al material, sujetas a variaciones de texturas y color, otorgandole a la piedra un valor exclusivo.

El granito, presente en nuestro mobiliario, como piedra pulida y en función de su densidad, presenta normalmente un poro abierto superficial, que también es propio de su naturaleza. Así también como producto distribuido en planchas de determinada dimensión, requiere en algunos casos de juntas de unión entre un componente y otro.

Es inevitable para lo anterior, el uso de fraguados, que requieren de pulidos manuales, proceso artesanal, que eventualmente podría irrumpir en una estricta continuidad estética.

En consecuencia las vetas y grietas son propias e innatas al material, sujetas a variaciones de texturas y color, otorgándole a la piedra un valor exclusivo.

Para su mantenimiento, es conveniente evitar el accionar de cuchillos directamente en su superficie. Así también para su proceso de limpieza, evitar el exceso de cloros y cremas de limpieza con características abrasivas. Se sugiere extrema precaución en el contacto de cigarrillos en su superficie, ante el teñido de la superficie por el accionar de la nicotina.

Cuidado de Cubiertas de Mármol

El mármol es un carbonato de calcio que es un componente sensible a la acción de los ácidos. Es una piedra natural que puede tener fisuras, rayas, grietas y cambios de color. No exponga las cubiertas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre e incluso bebidas cola, debido a que el ácido puede interactuar con la superficie de mármol y producir opacidades en esa área.

Nuestra empresa no reparará imperfecciones que sólo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación,

y no se hará responsable por detalles rajaduras y piquetes que no estén registrados en el acta de entrega y recepción.

Se recomienda limpiar las superficies de mármol con un paño húmedo y detergente neutro, por ejemplo shampoo para niños, y enjuagar bien para que no quede opaco, sacando brillo con un paño seco. Si con el tiempo la superficie se vuelve opaca puede aplicar una vez al mes cera incolora en pasta para pisos y devolver el brillo.

Los muebles de los vanitorios son de Melamina enchapada de 15 mm. La cubierta es de mármol.

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de los muebles de cocina, clóset y baños por un período de un año a contar desde la fecha de entrega y recepción del departamento, contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza que presente defectos. Se excluyen de esta garantía sellos y materiales de terminación superficial.

H. HUMEDAD Y VENTILACIÓN

En la construcción de su departamento se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua ó la humedad interna.





Durante la construcción se emplean hormigones, morteros, ladrillos, etc., ocupando gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo en eliminarse. En consecuencia, durante el primer tiempo del uso de su departamento, es normal la presencia de humedades ambientales en niveles altos. Estas humedades tienden a condensarse en las zonas frías dentro del departamento, explicando la exudación de agua durante el invierno. Este mismo fenómeno ocurre en los muros más fríos, aquellos que dan hacia los exteriores, sobre todo los con orientación sur, produciéndose humedades en las partes más baja de dichos muros y en los rincones, acumulando agua sobre los guardapolvos. Los efectos de esta condensación, se acentúan en aquellas zonas en que por no haber circulación de aire, se inhibe la evaporación del agua depositada. Casos típicos son los hongos a la altura de guardapolvos, tras los sillones u otros muebles adosados y cercanos a antepechos de ventanas.

Para explicar este fenómeno es importante recordar que el agua fluye hacia abajo, produciendo mucho menor daño en las partes altas que en las bajas, donde tiende a acumularse. En casos extremos, por ejemplo en invierno, es habitual encontrar rieles de ventanales saturados de agua, la que eventualmente puede pasar a muros y revestimientos de piso. Esa agua se debe a la condensación producida en los planos de vidrios y no a un defecto de construcción ó a que necesariamente la ventana filtre desde el exterior.

Sin perjuicio de que estos problemas sean frecuentes en las construcciones nuevas, donde hay una cantidad de humedad que se elimina paulatinamente a través de una temporada, como consecuencia de los materiales y faenas húmedas del proceso de construcción, hay ciertos factores que además de contribuir a acrecentar el fenómeno, pueden constituir un problema en sí.

Los departamentos consideran calefacción por placa radiante sin descartar la posibilidad que algún usuario de modo complementario use estufas a gas o parafina.

En efecto, actualmente estos combustibles son todos derivados del petróleo, los que al tener combustión de llama viva, consumen el oxígeno del aire en los recintos cerrados, liberando el vapor de agua contenido en el aire y haciendo que éste se condense y deposite en los puntos más fríos, tales como muros y vidrios exteriores, metales, etc. Debido a lo anterior es fundamental, para la buena conservación de su departamento, una buena ventilación de éste.

Al leer las siguientes recomendaciones, se debe tener presente que el problema se reducirá en forma natural con el paso del tiempo, por lo tanto algunas precauciones serán necesarias sólo durante los primeros meses de uso del departamento.

A objeto de cambiar el aire húmedo del interior por el más seco del exterior se debe extremar la ventilación de su departamento. En ningún caso basta con la ventilación

normal de una vivienda que no está en rodaje. Recuerde que al subir la temperatura, la atmósfera es capaz de retener una mayor cantidad de agua en forma de vapor. Por esto, cuanto mayor sea la temperatura interior, mayor será la diferencia de humedad con el exterior, por lo tanto mayor la necesidad de cambiar periódicamente el aire húmedo del interior por el más seco del exterior.

Con el fin de disminuir la humedad, solo use el sistema de calefacción instalado. En el caso de no ser así, no deje estufas de combustión a gas, ni teteras encendidas por periodos prolongados. Existe la costumbre en algunos casos, de mantener teteras u otros artefactos con agua, sobre dichas estufas. Evítelo.

Se recomienda de manera práctica, la ventilación del departamento en forma zonificada, es decir cerrando la puerta de un solo recinto y abrir la ventana que corresponda, por aproximadamente 30 minutos y así sucesivamente, hasta completar la totalidad de los recintos del departamento, proceso que de cumplirse a diario, minimizará los problemas por factores de humedad.

Extracción de aire en baños

Todos los baños mediterráneos, sin ventana, cuentan con un sistema de extracción forzada de aire, el cual se conecta a un sistema de extractores generales ubicados en el sistema de techumbre del edificio y que sacan el aire

húmedo y viciado, produciendo una renovada ventilación.

Este soporte técnico es importante, y sobre todo en época de invierno, para el buen funcionamiento de la ducha, en donde es indispensable el accionamiento del extractor de aire, aún más a puerta cerrada, de tal manera de impedir que los vapores evacuen hacia el interior del departamento.

Se recomienda que el accionamiento del extractor se prolongue a puerta cerrada, por aproximadamente cinco minutos después de ocupada la sala de baño, medida que tiende a una mejor conservación de las pinturas y revestimientos.

LA MANTENCIÓN DE LOS ARTEFACTOS DESDE LA FECHA DE ENTREGA Y RECEPCION DEL DEPARTAMENTO ES SU RESPONSABILIDAD.

Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía.

Pauta de garantía

La condensación resulta del estilo de vida de una familia y por ende nuestra empresa no tiene control sobre esto. La cobertura de la garantía que brinda nuestra empresa, excluye la condensación interior y sus efectos.





I. TINAS

Confeccionadas mediante planchas de acero posformadas y con un acabado consistente en un esmaltado al horno, su terminación debiese ser inalterable en el tiempo, en la medida que no se utilicen materiales de limpieza abrasivos.

Su resistencia, en determinadas ocasiones y según la fuerza del impacto, puede eventualmente “saltar” el esmaltado, que según el área dañada y lugar de ubicación dentro de la tina, es conveniente su cambio general o arreglo puntual.

Cambio general: Ante esta necesidad, hay que tener en cuenta la gravitación al interior del recinto baño, en relación a los componentes periféricos como sellos y cerámicas que la circundan, determinando una obra de cierta magnitud. Como consecuencia de esta complejidad la empresa no realiza el cambio de tinas, sobre todo si al momento de la entrega existe conformidad.

Arreglo puntual: Si la “saltadura” del esmalte, por pequeña que sea, es en un área de tránsito y roce habitual, dentro del uso de la tina, es conveniente agotar todas las instancias para su reparación, antes de cambiar.

Si el área es secundaria en el uso habitual de la tina, se puede perfectamente aceptar la reparación puntual, mediante esmaltes especiales para estos efectos, eso sí, hechos por especialistas.

J. CALEFACCIÓN

El departamento cuenta con un sistema de calefacción por placas radiantes, que consisten en una serie de radiadores colocados en los lugares estratégicos, por donde circula agua a una temperatura entre 50° a 60° C, la cual es calentada por una caldera única para todo el edificio, ubicada en los niveles subterráneos.

El control de consumo se realiza por mediciones del paso de agua por un remarcador individual para cada departamento. El sistema de calefacción se entrega regulado para obtener una temperatura similar en todos los recintos.

En caso de producirse una filtración en el sistema de calefacción, se deben cerrar las llaves de paso y de retorno, del remarcador, ubicado en la sala de medidores de su respectivo piso.

El sistema de calefacción fue diseñado considerando un departamento amoblado. Si usted se muda durante la parte más fría del año y todavía no ha comprado todas las cortinas y los muebles, el departamento puede parecer más frío de lo que usted esperaba.

Termostato

La calefacción se accionará automáticamente cuando el termostato registre temperaturas inferiores a la fijada por

usted. Los termostatos se calibran dentro de los quince grados aproximados, según necesidades. .

No es recomendable hacer partir ó parar la calefacción y/o variar la temperatura en el termostato permanentemente, pues lo dañará y además su consumo será mayor al perder energía térmica.

Prueba de operación manual

Haga funcionar la calefacción a principios de Otoño para su puesta a punto. Si requiere servicio técnico, es aconsejable anticiparse a la temporada de calefacción. Se recomienda ejecutar una mantención preventiva cada año, antes de la temporada de uso ó según las indicaciones del fabricante.

Pauta de garantía

Nuestra empresa instala los sistemas de calefacción de acuerdo a las normas de edificación vigentes y al diseño específico de la empresa proveedora.

La empresa EBSA, garantiza el correcto funcionamiento de las instalaciones del sistema de calefacción del departamento y del edificio, por un período de cinco años a partir de la fecha de Recepción Municipal del edificio contra

todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa del sistema general, hasta conseguir su correcto funcionamiento. *(Ver capítulo 5).*

Lo anterior es válido siempre que se cumpla con los requerimientos de mantención del instalador. Los componentes específicos del sistema de calefacción como termostatos, medidores y válvulas, tienen garantía de un año a partir de la fecha de entrega y recepción del departamento, contra todo defecto de fabricación, comprometiéndonos a reponer gratuitamente las piezas defectuosas.

Los distribuidores e instaladores del sistema de calefacción garantizan su instalación directamente a la comunidad del edificio, de acuerdo a las formas y condiciones de las garantías escritas y mantenciones programadas para obtener el servicio de garantía. Póngase directamente en contacto con la Administración del edificio para efecto de consultas y asistencias requeridas.

Puesta en Marcha

Para iniciar el funcionamiento de calefacción:

1. Encender termostato ambiente. Tecla posición ON
2. Desplazar la manilla de temperatura al máximo. Se encenderá la luz piloto.





3. Confirmar la circulación del agua a través de la placa de calefacción, abriendo la manilla de paso respectiva.

4. Programar la temperatura del ambiente desde el termostato, girando la manilla. Se recomiendan 17° C., constantes y permanentes.

Nota: La luz piloto del termostato se enciende y apaga en forma automática dependiendo de la temperatura ambiental y de la programación entregada. No se pueden cerrar todos los manifold y activar los respectivos termostatos.

K. PAPEL MURAL DE INTERIORES DE CLOSET

Especificado para los laterales y fondos interiores de los closet. Su limpieza es conveniente solo por paño húmedo, no mojado ni abrasivo. Sus características lo hacen vulnerable a los impactos y rasguños. Su conservación dependerá de las condiciones de buen uso.

L. REVESTIMIENTOS ENCHAPES DE MADERAS

Revestimientos en base a placas de madera

enchapada, especificadas para recintos comunes y al interior del departamento. Aplicado como revestimiento para paramentos verticales, de naturaleza orgánica y acabado al barniz, determinan que sus acabados y texturas superficiales, puedan tener tonalidades variables, entre un módulo de enchape y otro.

Para su cuidado solo se necesita paño seco. Nunca limpiar con paños húmedos, ni menos mojados, ya que puede generar desprendimientos de los cantos de enchape y también eventualmente hongos.

Su naturaleza orgánica, conjuntamente con su acabado al barniz, lo hace muy vulnerable a los impactos por compresión. Evitar golpes.

M. AGUA CALIENTE

La generación de agua caliente es casi instantánea y automática para su departamento. Esta proviene de una central de agua caliente general para todo el edificio y de consumo exclusivo para los propietarios, a través de un sistema de control de caudal individual por departamento.

Así el costo del consumo de agua caliente está dada por un cargo fijo de generación y un consumo variable por m³ de agua consumida.

En su cuenta de consumo, emitida por la compañía sanitaria, usted sólo pagará el consumo de agua fría, siendo tarea de la Administración del Edificio el cobro por el consumo de agua caliente.

Para iniciar el consumo de agua caliente requiere:

1. Abrir la llave de agua caliente
2. Combinar con agua fría si se desea menor temperatura.
3. Las válvulas generales para cada departamento se ubican en el closet ubicado en los Halles de cada piso. El acceso es restringido.

ANTE CUALQUIER ANOMALIA AVISAR A LA BREVEDAD A CONSERJERÍA.

N. VENTANAS DE ALUMINIO

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierre, para así evitar posibles fallas que generalmente ocurren cuando no se utilizan en

forma correcta. Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas. Antes de la época de lluvias se recomienda revisar los sellos de silicona tanto exteriores como interiores y limpiar las perforaciones de desagüe de los rieles.

Para su mantención, solamente limpie el vidrio con un detergente de limpieza para vidrios y utilice un trapo suave con agua jabonosa para el aluminio. Limpie periódicamente el riel de la corredera y verifique que no existan obstáculos en el orificio de drenaje. Para mantener un movimiento suave y fluido de las hojas correderas o de cualquier tipo, use un spray de silicona, nunca un lubricante a base de petróleo.

Todas las ventanas y ventanales del edificio están diseñadas conforme a los requerimientos que el departamento necesita, en especial en el área de la cocina.

El hecho que exista humedad en las ventanas, no es necesariamente un problema, lo más común es que haya aire húmedo dentro del departamento, el cual al tener contacto con la superficie fría del cristal de la ventan, produce condensación.

Para disminuir la humedad y condensación interior, ponga en práctica la pauta de mantenimiento de ventilación. Una alta concentración de humedad en el interior, junto a temperaturas muy bajas, puede congelar la condensación en los vidrios.





Toda alteración en las ventanas de aluminio, instaladas en su departamento por nuestra empresa, que conlleve a situaciones como las antes mencionadas y que produzcan por esta causa deterioros, anularán la garantía en los ítems afectados.

Durante la entrega y recepción de su departamento, confirmaremos que los vidrios de todas las ventanas estén en buenas condiciones. Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultados de la mudanza, manipulación y otras actividades de construcción.

Nuestra empresa reemplazará las ventanas que tengan rayas claramente visibles desde una distancia de 1,0 mts.; Sin embargo, no reemplazará ventanas que presenten rayas visibles y apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación.

Nuestra empresa, proporcionará garantía durante los primeros tres meses de uso, luego de la entrega y recepción del departamento, en lo que respecta a cierres, pestillos y quincallerías de ventanas.

Ñ. PUERTAS Y QUINCALLERÍA

Nuestra empresa, verificará que todas las puertas estén en buenas condiciones y correctamente ajustadas durante la entrega y recepción del departamento.

El departamento presenta una variedad de puertas instaladas, como puerta de ingreso al departamento, puertas

interiores de abatir y mamparas correderas en algunos casos, teniendo todas, la necesidad de una mantención periódica y un uso adecuado.

Las puertas normalmente se expanden y contraen con los cambios de humedad y temperatura, serán más anchas o más angostas en la misma proporción a la cantidad de humedad del ambiente. En algunos casos, puede que el cambio sea temporal y las puertas tiendan a deshincharse solas sin tener que ajustarlas. En caso de ser necesario, revise las bisagras por si están sueltas.

Si las puertas han sufrido dilatación y no ajustan correctamente, proceda del siguiente modo:

1. Doble un trozo de papel lija sobre un bloque de madera y lije el borde que no ajusta.
2. Siempre barnice las áreas lijadas ó cepilladas, con el objetivo de proteger la madera de la humedad, evitando que se traben nuevamente.

3. Si el problema es mayor ó la puerta está torcida, llame a nuestro Servicio de Post Venta.

Nuestra empresa arreglará los desajustes de las puertas durante el primer año de uso. Posteriormente, será responsabilidad suya la mantención de las puertas para su

correcto funcionamiento. Las puertas interiores son huecas y no están diseñadas para resistir accesorios colgados ó de mucho peso, excesos que pueden provocar eventuales daños.

Portazos

Los portazos pueden dañar puertas, bisagras y marcos, ocasionando grietas en las uniones de marcos con paredes y con pilastras. Instruya a los niños a no colgarse de las quincallerías de las puertas, esto afloja los herrajes y hace que las hojas se puertas se desajusten.

Ajustes

Debido a la normal marcha blanca del departamento, las puertas pueden requerir ajuste para calzar correctamente. Nuestra empresa realizará dichos ajustes durante los 3 primeros meses de uso.

Combadura

Nuestra empresa reparará las puertas que se curven más de 6 mm., durante la primera temporada. Revise periódicamente las cerraduras, apretando los tornillos de la

placa de la cerradura y ajustándolos cuando sea necesario. Se recomienda lubricar con spray tipo WD-40 el interior de la cerradura, obteniendo así un funcionamiento fluido por largo tiempo.

Deslustre

Igual que la plata fina, el acero se deslustra gradualmente y eventualmente toma un aspecto antiguo. El fabricante trata los elementos acerados con un recubrimiento protector transparente aplicado electroestáticamente, proporcionando belleza y durabilidad. Este recubrimiento no es inmune al desgaste. Las condiciones atmosféricas, la luz solar, los agentes cáusticos como las pinturas y las rayas hechas con objetos agudos, pueden hacer que el recubrimiento protector se dañe exponiendo al acerado y obteniendo como resultado manchas y decoloración.

Limpieza

El cuidado inicial de estos productos requiere solamente limpieza periódica, con un jabón neutro no abrasivo y pulido con un paño suave.





Corrosión

El acerado es un recubrimiento sobre una base metálica. El agua tiene un alto contenido de minerales, es corrosivo para cualquier elemento acerado.

La empresa fabricante garantiza el correcto funcionamiento de las cerraduras, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa, en la medida que no sean atribuibles a problemas y/o daños ocasionados por mal uso.

O. CERÁMICAS DE PISOS Y MUROS

Su departamento presenta revestimiento de porcelanas en baños, cocina, loggia y terrazas. Este material es de gran resistencia al desgaste y a golpes moderados. El buen uso de estos revestimientos y pavimentos le garantizará un acabado inalterado con el paso del tiempo, por tal motivo evite fuertes impactos contra sus superficies, evitando la aparición de saltaduras y quebraduras.

Durante la entrega y recepción del departamento, confirmaremos que las áreas de porcelanatos y fragües estén en buenas condiciones. Repararemos o reemplazaremos las palmetas trizadas, saltadas y/o sueltas, registradas en el acta de entrega y recepción del departamento. El color del

fragües utilizado en la reparación puede eventualmente variar respecto del tono original.

Limpieza

La baldosa de porcelanato es uno de los revestimientos para pisos más fáciles de mantener. Simplemente aspírelo cuando sea necesario. Ocasionalmente, un trapeado húmedo con agua tibia puede ser apropiado. Evite agregar detergente al agua. Si le parece que es necesario un agente limpiador, use una solución ligera de agua tibia y cristales para lavadora de platos.

Las palmetas de porcelanato instaladas en las paredes del departamento, también se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente neutro ó limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado.

Si el fragüe de las palmetas de piso ó muro se pone amarillento ó se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina y una lavaza con detergente suave. No utilice detergente ó limpiadores de color, (por ejemplo: Vim líquido ó Purex), ya que los fragües se tiñen y se deteriora su aspecto.

Si es necesario remover algún material adherido, use solamente una virutilla de nylon, nunca utilice una virutilla de acero porque puede rayar el vitrificado y además favorece la producción de óxido. En el caso de suciedades rebeldes y

eliminación de hongos, utilice un detergente de cerámicas especializado para estos efectos y siga las instrucciones del fabricante.

Si detecta grietas en el sellado de los cerámicos contra muebles y/o artefactos, remueva el sello deteriorado y aplique un nuevo sello. Siga los mismos pasos en caso de detectar grietas en los fraguados.

Reposición de fragües y sellos

Es normal y esperable que se produzcan ligeras separaciones en el fragüe entre las palmetas, ya que el fragüe es solamente para fines decorativos y no cumple la función de sostener las cerámicas. La reposición de fragües y sellos es responsabilidad suya. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías ó en tiendas especializadas en materiales para pisos. Siga las instrucciones del envase.

Para evitar ralladuras, saltaduras y grietas en los pavimentos de cerámicas al instalar muebles pesados, ponga protecciones planas o ruedas en las patas de éstos y disminuirá considerablemente el posible deterioro del pavimento.

Si nuestra empresa tuviera que reponer palmetas al efectuar trabajos de reparación, es importante que usted sepa que el color de la nueva palmeta puede tener una leve variación de tonalidad, las cuales son normales y dependen

exclusivamente del fabricante.

Los revestimientos de porcelanatos son impermeables y fáciles de mantener, pero sus fragües y sellos deben recibir un mantenimiento adecuado para evitar filtraciones de agua que deterioren los materiales adyacentes ó debajo de los revestimientos.

P. MUEBLES DE COCINA

El mobiliario de la cocina está fabricado con Melaminas imitación madera de 15 mm., con cubierta de granito y respaldos revestidos en Durolac. Estos materiales han sido seleccionados por su durabilidad, aspecto estético, facilidad de limpieza y mantención.

Q. PUERTAS Y MÓDULOS

Durante la entrega y recepción de su departamento confirmamos que todas las partes de los muebles de cocina y baños estén instalados, y que sus superficies se encuentren en buen estado.

El reaprete de tornillos y eventualmente la regulación





de bisagras, es parte de la mantención semestral del departamento, con el objetivo de corregir los desgastes de uso del mobiliario. Nuestra empresa no se hará responsable por detalles, rajaduras, piquetes o combaduras que se produzcan en las superficies después de la entrega y recepción del departamento y/o que no estén registradas en el acta de entrega y recepción.

Combadura

Si las puertas o los cajones se comban más de 6 mm., dentro de 60 cm., corregiremos esto mediante ajuste o reemplazo.

Reparamos los daños notorios de las cubiertas de todos los muebles, tales como saltaduras, grietas y rayas registradas en el acta de entrega y recepción. La reparación de daños que puedan ocurrir durante o después de su mudanza, es de su responsabilidad.

Para limpiar las superficies, utilice un paño húmedo. No utilice detergentes abrasivos o virutillas. Seque el exceso de agua en las superficies de las cubiertas del mobiliario y revise periódicamente el sello entre lavaplatos, lavatorio y cubierta, como también el sello entre cubierta y palmetas de muro.

Bisagras

Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento.

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando los tornillos si se empiezan a soltar.

Al reapretar periódicamente los tornillos va a evitar que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra. Así evitará que las perforaciones se agranden y podrá reapretar los tornillos sin problemas.

La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones ó las puertas hacia arriba o abajo, evitando el desajuste de las bisagras.

Humedad

Daños a las superficies y combadura de los muebles de cocina, pueden resultar de operar artefactos que generan grandes cantidades de humedad demasiado cerca del mueble. Verifique el buen estado de siliconas, seque los muebles como también el piso cada vez que se mojan. Cuando opere tales artefactos, póngalos en un lugar que no estén directamente bajo un mueble.

Pautas de uso y mantenimiento

Use una tabla de cortar para proteger sus cubiertas cuando corte o pique alimentos. Proteja la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. Si no puede poner su mano sobre una olla, no la ponga sobre el mesón. No use las cubiertas como tablas de planchar, y no ponga cigarrillos encendidos en el borde del mesón ó vanitorios, ya que se dañarán o mancharán.

Sellado

El sellado entre la cubierta y la pared alrededor de los vanitorios u otros artefactos, se pueden contraer dejando una ligera separación. Es parte de la mantención del propietario, mantener un buen sello en dichos encuentros, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta ó muebles base, evitando así su pudrición o combadura que acorta la vida útil del mueble.

Limpieza

Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Use un paño húmedo con algún limpiador no abrasivo.

R. CLÓSET

Los clóset en su interior están fabricados con Melamina de 15 mm., y puertas similares. La limpieza de la Melanina se efectúa solamente con un trapo húmedo y detergente doméstico. Para manchas difíciles de eliminar use un producto formulado especialmente para Melamina y siga las instrucciones del fabricante. No utilice productos abrasivos.

Nuestra empresa garantiza el correcto funcionamiento de las puertas de clóset por un período de un año a contar de la fecha de entrega y recepción del departamento, contra todo defecto de armado y construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza. Se excluyen de esta garantía los materiales de terminación superficial y desregulaciones ocasionadas por mal uso.

S. PINTURAS

Durante la entrega y recepción de su departamento, nosotros verificaremos que todas las superficies pintadas o barnizadas estén en buenas condiciones. Usted es responsable de todos los retoques posteriores, excepto por pintura que nosotros realicemos como parte de otra reparación bajo garantía.





En todas las superficies pintadas y barnizadas, se utilizaron pigmentos de primera calidad, sin embargo tienen una duración definida que depende del uso y mantenimiento.

En general hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, el sol y la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse.

Se recomienda lo siguiente:

1. Cielos de Cocinas y Baños: Repintar cada uno o dos años con esmalte al agua semi brillo.

2. Puertas y Guardapolvos: Repasar cada dos años según su uso con barniz aplicado por especialista.

3. Barandas Metálicas: Repintar cada uno o dos años con pintura marca Creixel, revisando periódicamente sobre la aparición de óxido, en cuyo caso se debe reparar inmediatamente.

Decoloración

Es normal que la pintura o barniz exterior se decolore debido a los efectos del sol y el clima. La garantía de nuestra empresa excluye esta situación.

Retoques visibles

Los retoques de pintura son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación y son normales. Al momento de recibir su departamento examine todos los muros. Las manchas y/o rayas quedarán fuera de garantía en caso que no queden registradas por escrito en el acta de entrega y recepción de su departamento.

Si por parte nuestra se realizaran trabajos de reparación en su departamento, posteriores a la fecha de entrega y recepción, no podremos asegurar que la nueva pintura sea del mismo color que el acabado de origen, ello por envejecimiento natural ó por diferencias de los pigmentos del mismo fabricante.

Pautas de uso y mantenimiento

Debido a cambios en la fórmula para la pintura, tales como la eliminación del plomo, para hacerlas más seguras, las superficies pintadas se deben lavar suavemente usando jabón neutro y con la menor cantidad de agua posible. Evite los limpiadores y paños abrasivos ó los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes. A menudo, los propietarios prefieren los resultados que se obtienen retocando la pintura.

Retoques y repintado

Cuando retoque un acabado a la pintura use una brocha pequeña, aplicando pintura solamente en el punto dañado. El retoque puede no concordar exactamente con el área circundante, incluso si se usa la misma mezcla de pintura. Cuando sea tiempo de repintar una habitación prepare primero las superficies de las paredes limpiándolas con una mezcla de agua y jabón suave ó un producto de limpieza confiable. Repare las hendiduras con pasta, espere que seque y luego lije con lija suave, espere que seque bien, la pintura se puede englobar si la aplica sobre pasta húmeda. Recuerde que las superficies de muros, cielos y barnices, deben ser repintadas en forma periódica según el uso al que estén sometidas.

T. PISO DE MADERA

La empresa abastecedora garantiza el revestimiento e instalación del piso, en la medida que las observaciones sean atribuibles a defectos de instalación y fallas de los materiales del revestimiento. Se excluye de la garantía específicamente, las dilataciones entre una tablilla y otra, dentro de los parámetros normales y aceptables, debido a que al ser aglomerados de madera, sufren deformaciones a causa de las variaciones de temperatura y humedad del ambiente, lo que es absolutamente normal en este tipo de materiales compuestos.

No se garantizará el revestimiento del piso, ante marcas, piquetes y mal uso evidente posteriores a la entrega y recepción del departamento.

El cuidado diario del piso, dependerá en gran medida de la mantención preventiva del propietario. Si bien es un material de terminación resistente, no es indestructible e inalterable en su comportamiento y acabado.

Para la adecuada mantención, le recomendamos:

1. Aspirar para retirar el polvo y luego pasar un paño seco.
2. Pasar un paño humedecido y muy estrujado sin aguas residuales.
3. Volver a pasar un paño limpio y seco.
4. El fabricante de los pisos recomienda el uso de abrillantadores, exclusivamente proporcionados por el distribuidor y con la debida asesoría para tal efecto.

El principal deterioro de los revestimientos de pisos son producidos a causa del contacto con productos líquidos, agua u otros, recomendando tener especial precaución con el riego de maceteros y jardineras de interior ante eventuales derrames accidentales. De producirse el derrame de algún líquido seque inmediatamente.

En segunda instancia, pero no menos importante, es





el accionar prolongado de la radiación solar, la cual contribuye a la dilatación del aglomerado base y la posibilidad de la compresión entre tablillas, variando su homogéneo acabado de origen. Decoloraciones tonales de su superficie también son frecuentes ante la continua exposición solar. El uso de cortinajes mitiga considerablemente estos fenómenos.

U. ESPEJOS

Durante la entrega y recepción de su departamento confirmaremos que todos los espejos estén en buenas condiciones. Nuestra empresa corregirá rayas, saltaduras y otros daños observados en los espejos durante la entrega del departamento.

Para limpiar espejos use líquido limpiavidrios. Evite los limpiadores ácidos y la salpicadura de agua bajo el espejo, ambos pueden producir un deterioro del plateado. Evite el contacto del líquido limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.

Si va a incorporar iluminación adicional a los recintos con espejos, evite instalar las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede originar que se trice.

Nuestra empresa no garantiza vidrios ni espejos por la fragilidad propia del material, y cuyo cuidado depende

fundamentalmente del buen uso.

V. TABIQUES Y CIELOS FALSOS

Los tabiques interiores de las zonas secas y húmedas son en algunos casos de hormigón celular forrados en cartón - yeso, por lo tanto se recomienda el uso de tarugos normales tipo Fisher, para colgar elementos diversos.

En los tabiques verticales y en cielos falsos, eventualmente se pueden producir agrietamientos leves, clavos salidos o costuras causados por la contracción y expansión de los materiales que lo componen.

Reparaciones

La mantención de los tabiques y cielos falsos es de su responsabilidad. La mayoría de las reparaciones a los tabiques y cielos falsos se pueden hacer fácilmente. Este trabajo se hace mejor cuando usted redecora la habitación.

Uno de estos fenómenos son las fisuras, las cuales suelen aparecer en los departamentos y se califican de normales cuando son producto de la retracción del fraguado en el hormigón, movimientos sísmicos, cambios de volumen (variaciones de temperatura y humedad), afectando en general

a atraques, uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, etc.

Para dar solución a algunos de estos fenómenos en ocasiones se proyectan canterías que encauzan y/o esconden estas fisuras. La aparición de estas fisuras no deben preocupar, ya que están previstas que ocurran. Otro fenómeno bastante frecuente se da en el cambio entre un material y otro, de distinto comportamiento mecánico, como por ejemplo estructuras de maderas y aluminios, sean soportantes ó no, los cuales se dilatan y contraen, es decir trabajan, especialmente con los cambios de temperatura, siendo inclusive normal algunos crujidos nocturnos.

Repare las grietas capilares con una capa de pintura ó barniz, según el caso. Las grietas en canterías de muros se pueden reparar con pasta de muro ó sellador, aptos para recibir pintura. Para corregir un clavo ó tornillo saliente, use un martillo ó atornillador, según el caso. Para lograr más protección al clavo ó tornillo y mejores acabados superficiales, aplique en la cabeza de remate anticorrosivo de manera que al empastar y pintar, no aparezcan signos de oxidación.

Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que sequen paulatinamente. Cuando esté totalmente seco, lije la superficie y luego pinte. Los piquetes o saltaduras causadas por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera. La corrección de las costuras visibles de las huinchas de uniones entre planchas de yeso, se hace del mismo modo, repasando con

capas sucesivas de pasta muro, luego con una lija fina se debe hacer desaparecer la pasta excedente. Las zonas reparadas necesitan suficientes manos de pintura para igualar el color del área circundante, aconsejando intervenir todo el plano de la superficie comprometida.

Canterías

Las canterías son rebajes verticales u horizontales arquitectónicamente definidos, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición o en el encuentro con planos verticales y horizontales. Este rebaje o articulación, se deja para que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzca en ese sector las fisuras propias de este comportamiento.

Pauta de garantía

Durante la entrega y recepción del departamento verificamos que todas las superficies estén en buenas condiciones. Nuestra empresa, reparará las grietas que sobrepasen los 3 mm., de ancho durante el primer año, retocando el área reparada y utilizando el mismo color de pintura con el cual su departamento fue entregado. Los retoques serán eventualmente visibles.

Repintar toda la pared ó la habitación integralmente,





para corregir parcialidades, es decisión y responsabilidad suya. Usted también es responsable por los colores de pinturas especiales ó del papel mural que disponga con posterioridad a la entrega y recepción.

Nuestra empresa no reparará piquetes ó saltaduras producidas por los golpes en los cantos de muros y tabiques, como tampoco los acabados de revestimientos murales posteriores a la entrega y recepción del departamento.

Condiciones de iluminación

Nuestra empresa no reparará imperfecciones en los tabiques y cielos falsos, que sólo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación y que tengan daños atribuibles a mal uso.

W. BARANDAS DE CRISTAL

En terrazas de estar comedor y dormitorio suite, las barandas se constituyen por modulaciones de cristal de alta resistencia y con certificaciones según normativas vigentes. Su anclaje es mediante empotramiento a barda de hormigón, otorgándoles una fijación estable y muy segura.

Su transparencia es absoluta al enfrentar la mirada perpendicularmente a su plano, pudiendo eventualmente mostrar deformaciones a partir de miradas en 45°. Así también, serán aceptables pequeñas “lentejuelas” de deformación óptica.

X. FIJACIONES

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos, es recomendable utilizar tarugos para afianzar los tornillos ó ganchos. No obstante lo anterior, en algunos casos cuando se quiere fijar ó colgar un elemento muy liviano, se puede introducir en la superficie, estuco ó albañilería, directamente un clavo de acero para concreto. Para esta situación se recomienda poner un trozo de tela ó cinta adhesiva, sobre el área comprometida evitando que la pintura y pasta se suelten alrededor del impacto del clavo.

Fijaciones en muros revestidos en porcelanatos

Verifique de qué material está construido el muro revestido de porcelanato. Siga las recomendaciones para tabiques ó albañilería estucadas según sea el caso.

Las perforaciones en las superficies de porcelanatos

se deben hacer con taladro utilizando inicialmente una broca muy fina para lograr romper su acabado superficial, sin trizar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero, se puede introducir una broca de mayor diámetro. El diámetro de la broca debe ser similar al diámetro del tarugo a utilizar. Nunca intente perforar el porcelanato directamente con un clavo, ya que inevitablemente se trizará.

Fijaciones en tabiques de volcanita (yeso-cartón)

Para perforar tabiques de volcanita, inicialmente también utilice una broca fina como guía. Posteriormente se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volcanita son especiales y en el mercado se denominan “tarugos mariposa ó paloma”.

Evite colgar elementos en los cielos falsos. Si usted persiste en colgar un elemento en el cielo falso, verifique que la fijación sea a un elemento de madera de la estructuración del cielo falso. La estructuración de los cielos falsos están diseñados para resistir el peso propio de las planchas de volcanita y no para lámparas u otros elementos pesados.

Fijaciones a muros de hormigón ó albañilería estucadas

Para hacer perforaciones en superficies de hormigón ó albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos tipo “Fischer” u otra marca para hormigón.

Fijación a losas de hormigón

Verifique que el área donde usted desea perforar no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación. Nuestra empresa no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones.

Y. *EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN*

Los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan. Los distintos materiales se expanden ó contraen de forma diferente. Este movimiento provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Usted





puede ver los efectos en pequeñas grietas en los tabiques, principalmente donde las molduras se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina ó el lavamanos. Esto puede alarmar a un propietario que no esté informado, pero es normal.

Conscientes de lo anterior, se incorporan en el diseño canterías de unión entre algunos materiales distintos para encauzar la inevitable grieta en este rebaje. Las canterías permanecerán frecuentemente agrietadas y usted podrá retocarlas cuando lo estime conveniente. La contracción de los diversos elementos constructivos de su departamento son inevitables y ocurren en todas las propiedades. Aunque esto es más notorio durante el primer año, puede continuar después de este periodo. En la mayoría de los casos, todo lo que se necesita para ocultar este tipo de evidencias menores, que corresponden a un fenómeno natural de construcción, son compuestos para sellar, pastas y pinturas.

Aunque esté correctamente instalado, el sellado se contrae y se agrieta. El mantenimiento del sellado es responsabilidad suya..

El tiempo y el clima contraerán y secarán los sellos de manera que dejarán de proporcionar una buena protección, como por ejemplo el sellado de artefactos de baños y cocina, ventanas de aluminio, marcos y molduras de maderas.

Como mantenimiento rutinario, revise el sellado y haga las reparaciones necesarias. En las ferreterías se

encuentran compuestos para el sellado y pistolas dispensadoras. Lea cuidadosamente las instrucciones del fabricante, para asegurarse de seleccionar el material apropiado para cada uso.

Antes de aplicar el nuevo sello, retire completamente los sellos sueltos y dañados. Preocúpese que el área a sellar esté completamente limpia y seca. Mantenga seca el área reparada algunas horas.

Compuesto de látex ó acrílicos

Los compuestos de látex o acrílicos para el sellado son apropiados para áreas que requieren pintura, por ejemplo a lo largo de la unión de molduras de madera a muros pintados.

Compuesto de silicona

Los compuestos para el sellado que contienen silicona no aceptan pintura, funcionan óptimamente donde hay humedad, por ejemplo donde la tina de baño se une a los planos de cerámicos, en la unión del lavamanos y cubierta de vanitorio ó en la unión del lavaplatos con la cubierta de granito.

Durante la entrega y recepción de su departamento, nosotros confirmaremos que las áreas y desarrollos

correspondientes, estén correctamente sellados.

La mantención de los sellos es de su responsabilidad, desde la fecha de entrega y recepción de su departamento. Revise y repase periódicamente los sellos. Nuestra empresa no se responsabilizará por daños en muebles u otros materiales, que se originen por deficiencias y malos cuidados de los sellados.

Z. OTRAS CONSIDERACIONES IMPORTANTES

El departamento está compuesto por elementos estructurales, tabiques no estructurales, redes de agua, alcantarillado, eléctrica, gas y calefacción. Si desea hacer modificaciones interiores, es siempre recomendable consultar previamente a un profesional calificado para que analice la factibilidad de las modificaciones que requiere, ya que de otra forma existe una alta posibilidad de obtener malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de vulneración de las Ordenanzas Municipales.

No debe picar o cortar elementos estructurales, pilares, vigas, fierros, etc., ya que pone en riesgo la estabilidad estructural del edificio. Es importante que al efectuar una

modificación o reparación que signifique una alteración de tabiques, pavimentos, etc., por pequeña que sea, consulte siempre los planos de instalaciones. De esta manera se evita que por desconocimiento, ante un problema mínimo, pueda derivarse a uno mayor. Recuerde que al vivir en comunidad, un problema que suceda en su departamento puede afectar eventualmente a uno o más vecinos, siendo su responsabilidad responder por daños ocasionados en los inmuebles afectados. La cobertura de la garantía de nuestra empresa excluye los elementos constructivos y de terminación comprometidos con modificaciones no realizadas por nuestra empresa.

2.5. GARANTÍAS GENERALES

A. INSTALACIONES DEL DEPARTAMENTO

1. INSTALACIONES DE AGUA POTABLE

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de instalaciones que proporcionan el normal abastecimiento del agua potable, para su departamento, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.





Estas garantías no son aplicables a goteras o filtraciones provocadas por malos usos, en llaves de paso, conectores flexibles y a todo lo que corresponda al mantenimiento básico para su buen funcionamiento.

2. INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de redes de instalaciones de alcantarillado para su departamento, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

La presente garantía, no es aplicable a la necesaria limpieza de sifones o tuberías obstruidas por elementos ajenos a la red.

3. INSTALACIONES ELECTRICAS

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de instalaciones eléctricas, para el normal abastecimiento energético de su departamento, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

Los artefactos eléctricos como interruptores automáticos, diferenciales, enchufes, interruptores, timbre y focos embutidos, tienen una garantía de 6 meses, a partir de la entrega del departamento.

4. INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de instalaciones que proporcionan el normal abastecimiento de calefacción, para su departamento, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

Los termostatos, horómetros, válvulas eléctricas, tienen una garantía de 1 año a partir de la entrega de su departamento.

5. INSTALACIONES DE CORRIENTES DÉBILES

La empresa B-keeling, garantiza el correcto funcionamiento de los sistemas de instalaciones de corrientes débiles de citofonía, alarma de robo, alarma de incendio, antena de TV., portón automático y circuitos cerrados de TV., para su departamento y espacios comunes respectivamente, por un periodo de 1 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

B. EQUIPAMIENTO DEL DEPARTAMENTO

1. MOBILIARIO DE CLOSET, COCINA Y BAÑO.

El mobiliario y carpintería de los closet de dormitorios, muebles de cocina y de vanitorios, se garantizan por un periodo de 3 años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio.

No se consideran en esta garantía, las pinturas y materiales de acabados superficiales, como también los sellos de siliconas respectivos.

2. CERÁMICAS.

Las eventuales reposiciones tendrán que permitir variaciones tonales en las palmetas a cambiar, propias de determinadas alteraciones en los suministros, dentro de una misma especificación.

3. VIDRIOS Y ESPEJOS.

Por su naturaleza y fragilidad propia del material, la empresa no garantiza vidrios ni espejos y cuyo cuidado depende de su buen uso.

4. GRIFERÍAS.

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de las griferías de su departamento, por un periodo de 3 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

No son objeto de estas garantías, rayas, gomas y sellos, que por el accionar propio de su uso, manifiesten desgastes normales.

5. CERRADURAS.

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de las cerraduras de su departamento, por un periodo de 3 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

6. ARTEFACTOS ELÉCTRICOS DE COCINA.

Nuestra empresa proporciona el adecuado funcionamiento de los artefactos de cocina, por un periodo de 1 año, a partir de la fecha de entrega del departamento, conforme a las certificaciones de garantías adjuntas al manual de cada artefacto.





7. ARTEFACTOS DE BAÑO.

Nuestra empresa proporciona el adecuado funcionamiento de los artefactos de baño, por un periodo de 3 años, a partir de la fecha de entrega del departamento.

El fitting interior de los WC., tienen una garantía de 6 meses, a contar de similar fecha de entrega.

C. ESPACIOS COMUNES

Nuestro proyecto conjuga una vanguardista arquitectura exterior e interior, buscando una amplitud de espacios y luminosidad, privilegiando la distribución y el diseño de éstos.

Su equipamiento consistente en 2 núcleos de escaleras y ascensores, áreas de jardín, piscina, gimnasio, sala de eventos, baños para personal entre otros, diseñados y especificados en conformidad al proyecto arquitectónico y a la Recepción Final Municipal.

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de instalaciones para las áreas comunes, por un periodo de 3 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

Estas garantías no son aplicables a fallas provocadas por malos usos, intervenciones y alteraciones por personal no calificado y a todo lo que corresponda al mantenimiento básico para su buen funcionamiento.

El estado de los acabados de terminaciones de recubrimientos, revestimientos, enchapados y pinturas en los espacios comunes, tienen una garantía de 6 meses, a contar desde la fecha de entrega del edificio al administrador.

■ 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO Y DEPARTAMENTOS

3.1. ASPECTOS GENERALES

Nuestra empresa en su afán de atenderlo permanentemente, designará una administración provisoria con el propósito de velar por los bienes y servicios comunes, hasta que los propietarios se reúnan en asamblea y decidan libremente seguir con la administración designada por nuestra empresa ó decidan contratar a otra.

Para que la mencionada administración pueda iniciar sus labores en forma expedita, debe recaudar al momento de la entrega y recepción de su departamento un valor expresado en Unidad de Fomento (UF), correspondiente a fondos de puesta en marcha del edificio, los que se prorratearán entre los copropietarios por única vez de acuerdo al porcentaje

que le corresponde cancelar a cada departamento, bodega y estacionamiento.

Respecto a jardines y paisajismo en general, hemos querido en forma muy especial designar un jardinero a cargo del proceso de mantención inicial del paisajismo y decoración de especies verdes. La Empresa que proyecta y construye el paisajismo, efectúa los dos primeros cortes de césped en pro de una buena conservación y garantía de calidad de los jardines en general.

Es responsabilidad del administrador contratar los servicios de mantención que correspondan para garantizar el buen uso de los artefactos instalados en los espacios comunes del edificio.

En su aspecto legal, los departamentos están acogidos al DFL N° 2 de 1959, por lo que gozan de un porcentaje de exención tributaria sobre el Impuesto a Bienes Raíces, aplicado sólo a lo construido. Esta franquicia dura 10 años desde la Recepción Municipal del Edificio, dependiendo de la superficie del departamento.

3.2. EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE ALCANTARILLADO

En los subterráneos del edificio se encuentra la sala de máquinas de elevación de aguas que cuenta con dos

estanques de almacenamiento de agua potable y un sistema de presión Hidropack.

Estos equipos de accionamiento eléctrico, tienen como función suministrar en forma permanente y a presión constante el agua a todos los pisos del edificio. El acceso a la sala de motobombas es restringido y sólo personal de mantenimiento calificado para estos efectos podrá tener acceso, ya que estas instalaciones requieren de mantención periódica.

Las instalaciones de agua potable y alcantarillado son proyectadas y ejecutadas en obra por contratistas calificados de nuestra empresa. Los proyectos son realizados en función de nuestra vasta experiencia en edificios de departamentos y bajo exigentes normativas por parte de los organismos respectivos. En este caso, la compañía sanitaria aprueba, supervisa y recibe los sistemas de instalaciones, los que garantizan un óptimo funcionamiento en el tiempo.

En la ejecución y elección de los materiales como fittings, artefactos y accesorios, se ha optado por la incorporación de líneas importadas de primera calidad.

El sistema de agua potable se compone de un medidor general que mide el consumo general de todo el edificio, existiendo a su vez, según lo determinado en las especificaciones técnicas, otros sistemas de remarcadores para establecer mediciones parciales concernientes a:





- Un primer remarcador para todo lo que significa agua potable del primer piso, y que tiene incidencia en paisajismo, piscina, sala de basura y baños para personal y servicio doméstico. Este registro sirve para calcular el consumo general de las áreas comunes. Posteriormente, se establece el prorratio con el porcentaje respectivo para cada departamento.

- El segundo grupo de remarcadores registra el consumo individual para cada departamento, el cual es regulado entre la empresa suministradora y cada propietario.

- El tercer grupo de remarcadores registra el consumo individual de agua caliente para cada departamento, el cual ha sido debidamente regulado por la empresa y su consumo será cobrado como parte del gasto de agua caliente en forma individual.

Medidores y remarcadores individuales

| SERVICIO | TIPO | COBRO | UBICACIÓN |
|---------------|---------|------------------|-----------------------------------|
| Agua Fría | Medidor | Aguas Cordillera | Shaft A.F. en cada piso |
| Agua Caliente | Medidor | Servicio Común | Shaft A.C. Sanitaria en cada piso |
| Calefacción | Medidor | Servicio Común | Shaft A.C. Sanitaria en cada piso |

El proyecto de alcantarillado se compone de dos grandes sistemas, el primero para la evacuación de todas las aguas provenientes de los sistemas de instalaciones de agua potable y aguas servidas. El segundo, de todas las aguas lluvias que recibe el sistema de techumbre, exteriores de primer piso y jardines.

En ambos casos, trazados, dimensionamientos de ductos y pozos de absorción de aguas lluvias, han sido aprobados, supervisados y recibidos por el organismo competente garantizando un óptimo funcionamiento.

3.3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas han sido ejecutadas de acuerdo a las normas de seguridad y con materiales nuevos de primera calidad. El edificio fue recibido conforme por la Superintendencia de Servicios Eléctricos.

El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico, ubicado en el hall de acceso del departamento.

Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten los usos de los enchufes en especial en los artefactos de cocina. Los medidores eléctricos de cada departamento se ubican en los shafts del hall de ascensores y en la sala eléctrica ubicada en los subterráneos, claramente individualizados.

El departamento dispone de un sistema de iluminación de emergencia al interior de los halles y pasillos comunes, funcionando en forma automática cuando se produce un corte de energía eléctrica.



Medidor y remarcador individual

| SERVICIO | TIPO | COBRO | UBICACIÓN |
|--------------|-----------------|-----------|--|
| Electricidad | Medidor General | Chilectra | Salas eléctricas ubicadas en 2º subterráneo |
| Electricidad | Medidor Deptos. | Chilectra | Concentrados en shaft eléctricos, en cada piso |

3.4. GRUPO ELECTRÓGENO

Los equipos se encuentran ubicados en el área común del edificio en el subterráneo. Sus características son según lo determinado en el proyecto. Todos los equipos son de combustión interna en base a petróleo y de transferencia automática.

Equipo electrógeno

El edificio cuenta con un equipo electrógeno de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte. Este equipo entrega energía a los siguientes puntos de consumo:

- Ascensores
- Bombas de agua
- Iluminación de espacios comunes
- Citófonos
- Portón de acceso de vehículos y personas
- Cámaras de circuito cerrado de televisión
- Alarmas de robo e incendio

3.5. RED DE GAS

El proyecto y ejecución de las instalaciones de gas, es realizado bajo las más estrictas normas de la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), organismo que supervisa y recibe las instalaciones mediante la puesta a prueba del funcionamiento de todos los artefactos que operan con este combustible, sometiendo también a exigentes pruebas de presión a las redes alimentadoras.

El gas que se utiliza en el edificio es gas natural y cada departamento cuenta con un medidor independiente que controla el consumo.

El proveedor e instalador del gas de natural es la empresa METROGAS S.A., y al momento de la entrega y recepción de su departamento el servicio se encontrará habilitado. (*Ver capítulo 5*).

3.6. DETECCIÓN DE INCENDIOS

El edificio cuenta con un sistema de detección de incendios con sensores, ubicados en todos los pasillos de cada piso, cajas de escala, hall de distribución del primer piso y pasillo área de bodegas en el subterráneo. El sistema se encuentra conectado a una central ubicada en conserjería, dotado de sensores de humo y gases simultáneamente,

complementados con sirenas planas y pulsadores de pánico que activan la central y las alarmas desde el piso siniestrado en caso de no funcionar el sistema de sensores. Todo lo anterior, debidamente probado y funcionando de acuerdo a las normas de la Superintendencia de Bomberos.

3.7. RED HÚMEDA, RED SECA Y RED INERTE

RED HÚMEDA: En la sala de medidores de cada piso hay un nicho o shafts que contiene la manguera con su pitón, la cual se debe desenrollar completamente y luego abrir la llave de paso adjunta. La red húmeda tiene disponibilidad permanente de agua, la cual puede ser usada en forma inmediata ante cualquier requerimiento que lo amerite.

RED SECA: Es para uso exclusivo de Bomberos y está ubicada en el nicho o shafts de medidores de cada piso. La red seca tiene disponibilidad mediante la inyección de agua suministrada por el Cuerpo de Bomberos, a través del carro de aguas o grifos de la vía pública.

RED INERTE: El edificio cuenta con red eléctrica inerte para uso exclusivo de Bomberos. La red eléctrica inerte tiene disponibilidad mediante el suministro de energía por parte del Cuerpo de Bomberos, a través del carro generador.

3.8. VENTILACIÓN SUBTERRÁNEA

Ventilación subterránea

El sistema ventila en forma mecánica, a través de una red de toberas de ventilación ubicadas estratégicamente.

3.9. EXTRACCIÓN DE BASURA

En cada piso se encuentra una tolva que descarga la basura al sistema recolector, enviándola hacia la sala de basura, ubicada en el subterráneo del edificio, la que está dotada de tambores, compactador y carros de arrastre para su transporte.

Esta sala cumple con todas las normas que exige el Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente (SESMA), contando con elementos como extintor de incendio, alarmas, rociador de agua (ubicado al interior del ducto) y elementos de aseo, etc. En caso de querer eliminar residuos que por su tamaño ó naturaleza no tengan acceso ó simplemente no convenga depositarlos en el ducto, se recomienda avisar a conserjería para su manipulación.

3.10. ASCENSORES

El edificio está dotado de dos ascensores, con una capacidad para ocho pasajeros. Los ascensores corresponden a una nueva generación de equipos de avanzada tecnología y singular diseño que cuentan con sistemas de control en base tecnología de microprocesadores, asegurando así el máximo confort y seguridad para el usuario.

En casos de cortes en el suministro eléctrico, el sistema está diseñado para que una de sus cabinas siga en funcionamiento, la cual se encuentra conectada a un circuito de emergencia alimentado por el equipo generador de energía.

La sala de máquinas se ubica en la parte superior de la caja de escala, albergando todos los sistemas mecánicos y electrónicos que controlan los accionamientos automáticos de las cabinas de ascensores.

Es de vital importancia que el acceso a esta sala sea restringido, solamente teniendo acceso exclusivo a ella personal autorizado en la mantención del sistema, con el propósito de evitar daños por mala manipulación ó accidentes en los programas diseñados para estos efectos.

El mal uso de los equipos, tales como bloqueo de puertas por períodos prolongados, exceso de peso, desplazamientos bruscos ó saltar en el interior de la cabina en movimiento, pueden ocasionar desajustes técnicos. Evítelos e instruya a los menores al correcto uso de los ascensores.

En caso de encierros por problemas mecánicos ó por cortes en el suministro de energía, el sistema cuenta con iluminación de emergencia y una alarma que usted puede accionar desde el interior de la cabina. El rescate se puede efectuar en forma manual y con absoluta seguridad para los usuarios.

Los ascensores cuentan con luz y timbre de emergencia ante eventuales fallas. El personal de administración del edificio tiene instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor.

Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras se está ingresando ó saliendo de la cabina, se acciona un sistema automático que abre las correderas. Las puertas correderas no deben forzarse.

Para las mudanzas solicitar la llave del ascensor al mayordomo, para poder comandar el ascensor desde la cabina.

Además, pedir que se provea de las protecciones en los costados interiores de las cabinas, para no provocar daños innecesarios.

3.11. CAJAS DE ESCALAS

De acuerdo al diseño el edificio dispone de 2 cajas

de escalas con todos los sistemas de seguridad que exigen las ordenanzas locales y generales. Consta de ventilación natural a través de un sistema de revestimiento “cortina” perforado y puertas antifuego. Ésta última de gran importancia en la aislamiento de la caja de escalas en caso de incendio, (la puerta cumple con la norma F-30).

Se recomienda ante cualquier amago ó siniestro de incendio usar preferentemente el sistema de cajas de escalas, teniendo la precaución de no bloquear las puertas antifuego que comunican con los pasillos de los departamentos y ascensores. Además, esta puerta nunca deberá permanecer abierta, salvo para permitir el paso de personas.

3.12. ACCESO AL EDIFICIO

Vehículos de propietarios

El acceso de vehículos se hace a través del portón automático, ubicado al lado **Poniente** del edificio por calle **Marlit**, mediante **sistema a control remoto**. No está permitido el ingreso al establecimiento de camiones y vehículos de carga.

Se entregará un control remoto por cada estacionamiento que posea cada propietario al momento de

la entrega y recepción del departamento. Los controles remotos, en caso de presentar algún tipo de falla en su funcionamiento, están garantizados por nuestra empresa durante los 30 primeros días de uso. No se garantizan controles remotos rotos ó que presenten golpes y/o caídas.

En caso de algún inconveniente con el control remoto, pasados los 30 primeros días, ó interés por adquirir uno adicional a los entregados por nuestra empresa, cada propietario deberá contactarse con la empresa Bkeeling (*Ver capítulo 5*).

Peatones

El acceso se hace a través del hall principal, ubicado hacia la calle **Nuestra Señora del Rosario**. Desde el exterior se tendrá comunicación a través del citófono con el conserje. La puerta se abrirá solamente desde el mesón del conserje.

Para tener comunicación con cada departamento se tendrá que hacer por intermedio del conserje.

Estacionamientos de visitas

El edificio cuenta con estacionamientos de visitas, incluyendo uno para discapacitados, ubicado al interior del edificio, con acceso por el costado **Poniente** de calle **Marlit**. El uso de estos estacionamientos son exclusivamente para

personas de visitan el edificio, el correcto uso de éstos será de beneficio para toda la comunidad.

3.13. ESPACIOS COMUNES

En el primer piso, el edificio cuenta con los siguientes recintos:

- Acceso con mesón de conserjería y mobiliario de mensajería.

- Sala de uso múltiple, compuesta por dos áreas en planta libre y anexables entre ellas, una de las cuales esta equipada con una zona de kitchenette y baños. Estas condiciones permitirán albergar reuniones y/o manifestaciones de los copropietarios. También podrá ser ocupada privadamente por los miembros de la comunidad, previa autorización por la administración.

- Camarín para personal de servicio con baños

- Gimnasio equipado.

- Piscina. Su cuidado y mantención dependerá de la comunidad y de la administración del edificio. Las reparaciones y mantenciones de la piscina deben hacerse solamente por personal calificado, por lo que se recomienda que la administración del edificio contrate los servicios de mantención

preventiva y mantenciones periódicas que indica el fabricante.

- Jardines con paisajismo formado. Consideradas como áreas de conformación estética y complementarias al área de piscina, sus jardines cuentan con un sistema de riego automatizado el que es controlado por la administración. El cuidado y mantención de los jardines del edificio es responsabilidad de la comunidad y de la administración del edificio.

Se debe tener cuidado de no picar la tierra con herramientas punzantes, ya que puede romper la membrana de impermeabilización, se debe verificar periódicamente el funcionamiento de la gárgola de desagüe.

El buen uso y todo lo relativo a procedimientos y normas para acceder a los servicios comunitarios, será diseñado por el Comité de Administración a través de proposiciones y aprobaciones de la comunidad.

■ 4. INSTRUCTIVO PARA EMERGENCIAS

Es necesario conocer y entrenarse en la operación de los diferentes sistemas de prevención de riesgos relacionados con escapes, detección y seguridad contra incendio (puertas antifuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escalas de seguridad, redes seca y húmeda, etc.), sismos e inundaciones, entre otros.

4.1. CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO

El edificio cuenta con los siguientes elementos para la seguridad de sus moradores:

- Detectores de humo y alarma de incendio en todos los pasillos y subterráneos, los cuales se activan al haber acumulación de humo. Por lo tanto, no se debe fumar en ascensores y pasillos.
- Extintores, los que están instalados en los puntos más estratégicos de las áreas comunes.
- Red húmeda, disponible en todos los pisos, incluyendo los subterráneos.

- Red seca y red eléctrica inerte, según proyecto (para uso exclusivo de Bomberos).

- Caja de escala con aireación natural, de acuerdo a especificación.

Se recomienda a la Comunidad, la formación de una Brigada de Emergencia, que cuente con la participación de los integrantes de la Junta de Vigilancia, más dos personas voluntarias, como mínimo. Para estos efectos, invitamos al resto de los copropietarios que desean colaborar en esta tarea, para que en la eventualidad se coordinen e inscriban con el Presidente del Comité de Administración.

Esta Brigada debe encargarse de actuar en forma organizada ante emergencias de distinta índole, como por ejemplo, llamar a Bomberos, dirigir las labores de evacuación en forma organizada, reunir a las personas en lugares seguros, etc.

4.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN GENERALES PARA UNA EMERGENCIA

1. Tener un Botiquín de Primeros Auxilios con implementos, linterna con pilas y un depósito de agua.
2. Conocer los sistemas de alimentación de energía

eléctrica y gas, a objeto de cortar el suministro si fuese necesario. Es preciso contar con los planos del edificio. Es importante que todos los residentes conozcan dónde están las instalaciones de luz, agua y gas, tanto individual como general, y sepan cómo proceder al corte de estos servicios en caso necesario.

3. Organizar la Brigada de Emergencia, formada principalmente por el personal de servicio, (conserjes, aseadores, nocheros y personal de turnos), miembros de la Junta de Vigilancia y demás copropietarios.

4. Determinar los lugares seguros para resguardar y los lugares inseguros para alejarse de ellos cuando ocurra un sismo o incendio. Efectuar con la colaboración de Bomberos, un simulacro con rescate de víctimas, (Operación Dayse).

5. Revisar que todos los artefactos, instalaciones eléctricas y de gas estén en buen estado. Si es necesario, hacerlos reparar por un servicio técnico autorizado.

6. Revisar bien las llaves de paso y dejarlas cerradas cuando salga del departamento ó se retire a dormir.

7. En caso de ausentarse por un período prolongado como vacaciones, dejar cortado el suministro de luz, agua y gas.

8. No fumar dentro de los ascensores.

9. Asegúrese que no queden colillas de cigarrillos encendidas o mal apagadas. Tenga presente que existen muchos elementos combustibles en su departamento, (sillones, cortinas, alfombras, camas, etc.).

10. Efectuar una revisión anual de los elementos de seguridad del edificio (extintores, mangueras, alarmas, sensores de humo), y realizar mantenimientos periódicos.

11. Mantener la llave de los ascensores siempre en poder del conserje ó su reemplazante.

Después de ocurrida una emergencia

- No encienda velas, lámparas o artefactos eléctricos. Use sólo linternas.

- No camine descalzo. Podría haber escombros u objetos cortantes en el piso.

- No mueva a los heridos graves, excepto si corren mayor peligro. Preste primeros auxilios sólo si está capacitado para ello, ayude a evacuar a los heridos leves.

- Evalúe los daños en el suministro de gas, agua y luz. Si hay fugas de gas, deje actuar a Bomberos.

Importante

- Las alarmas de incendio deben ser activadas solamente en caso de incendio.
- En lo posible evite correr riesgos innecesarios. No trate de controlar lo que está fuera de control arriesgando su propia seguridad, deje que Bomberos actúe.

Se puede acudir a bomberos ante las siguientes emergencias

- Incendio.
- Escape de gas.
- Personas atrapadas en un ascensor o vehículo.
- Inundaciones.

La colaboración de todos los integrantes de la comunidad es de vital importancia en la prevención de emergencias, por lo tanto se recomienda tener presente este Instructivo. Al respetar estas normas, estaremos protegiendo nuestros bienes y lo más importante a nuestra familia.

4.3. QUÉ HACER EN CASO DE:

A. *INCENDIO*

Saque a todas las personas que se encuentren dentro del departamento siniestrado hacia un lugar más seguro.

1. Llame a Bomberos.
2. Active la alarma de incendio y avise

inmediatamente al Presidente del Comité de Administración, al conserje y al encargado de la Brigada.

3. Proceda a cortar el suministro eléctrico y de gas. Si esto es necesario, corte el suministro general, siempre y cuando el tiempo lo permita y no ponga en riesgo su integridad física.

4. No abra ventanas ni puertas a menos que sea estrictamente necesario, porque el aire ayudará a alimentar aún más el fuego.

5. Si cuenta con los elementos apropiados, úselos. Actúe rápidamente, pero sin correr. Al usar un extintor, saque el seguro y dirija el chorro hacia la base de fuego con un movimiento de barrido.

6. Si no ha logrado controlar el fuego haga evacuar el edificio.

7. Abandone el lugar bajando las escaleras. Si el fuego está en un piso inferior, no intente llegar al techo del edificio, pues no podrá salir. NO USE LOS ASCENSORES, puede quedar atrapado en el interior con el riesgo de asfixia.

8. Cerciórese de que no haya quedado nadie en el interior del edificio. Para esto es preciso que las personas permanezcan reunidas en el mismo lugar, a fin de verificar que no falte nadie.

9. No intente regresar al departamento o edificio. Deje que Bomberos tome el control de la situación.

10. Trate de ayudar a los lesionados, sólo si está capacitado para hacerlo. En caso contrario, espere la llegada de la Ambulancia.

11. Si usted quedara atrapado en el departamento:

- Avise telefónicamente ó por citófono a Bomberos y conserjería que se encuentra atrapado, indicando el n°bc del piso y el n°bc del departamento.

- Retire cortinas y muebles que se encuentren cercanos a las ventanas, evitará la fácil propagación del incendio por el exterior.

- Ponga paños mojados en los bordes de la puerta de la habitación que usted utilizará como refugio, para evitar la entrada de humo y gases tóxicos.

- Grite pidiendo ayuda, a través de las ventanas. Si no la escuchan, lo verán.

- Manténgase cerca de la ventana, si puede ábrala un poco y agáchese junto a ella para poder respirar mejor.

- Trate de colocarse lo más cerca posible del suelo, así estará más lejos del humo.

B. SISMO

1. Calma, recuerde que la estructura del edificio está calculada para resistir terremotos, tranquilice a los que están a su alrededor.

2. No huya hacia el exterior del edificio.

3. Ubíquese en lugares seguros, previamente determinados. Si el temblor es demasiado intenso, diríjase hacia el centro del edificio.

4. Aléjese de las zonas de riesgo como ventanas, muebles grandes u objetos colgantes, entre otros.

5. Protéjase y espere con calma hasta que termine el movimiento sísmico.

6. Si empieza a caer material del techo, cobijese bajo una cama ó mesa.

7. Si la intensidad del movimiento sísmico provoca algún derrumbe ó daño estructural, debe evacuar el área a través de las escalas. **NO USE LOS ASCENSORES.** (Obsérvese el mismo procedimiento que en caso de incendio).

Recuerde que mientras no se interrumpa el suministro eléctrico, ello significa que no se ha producido ningún riesgo serio, sólo los que derivan del pánico. Si se llegara a interrumpir el suministro eléctrico, éste se repondrá en pocos segundos mediante el generador auxiliar de emergencia para las vías de evacuación y áreas comunes.

Después del temblor, evalúe la situación para prestar ayuda si es necesario. No encienda fósforos ni encendedores, pueden haber escapes de gas u otros combustibles. Si nota pérdidas de agua, cierre las llaves de paso y comuníquelo al conserje. No camine donde haya vidrios rotos ó cables de luz, ni toque objetos metálicos que estén en contacto con ellos. Infunda la más absoluta confianza y calma a todas las personas que tenga a su alrededor.

Es normal que después de ocurrido un terremoto siga temblando. Las réplicas posteriores podrían alcanzar intensidades similares al movimiento original. Por esta razón, se debe estar siempre alerta y las acciones de emergencia deben ser rápidas y seguras.

C. *INUNDACIÓN*

Esta emergencia por nuestra situación geográfica es muy difícil que acontezca, pero por lo imprevisible de las condiciones climáticas de los últimos años, se nos hace necesario tener en cuenta las medidas mínimas de seguridad ante tal acontecimiento de la naturaleza.

A continuación, los procedimientos a seguir:

1. Mantenga calma.
2. Evalúe los riesgos y preste ayuda a los servicios más amagados.
3. El conserje debe evitar que el agua alcance los servicios y equipos vitales del edificio, ya sea con barreras de sacos de arena, aserrín, etc. Verifique que los sistemas de drenaje y bombas de achique se encuentren funcionando.
4. Tenga cuidado con los riesgos eléctricos. Corte la energía eléctrica en los sectores más afectados.
5. Evite que ingresen vehículos al subterráneo.
6. Los propietarios deberán, sólo si es posible, evacuar los vehículos estacionados en el subterráneo, ya que una vez bloqueado el acceso al subterráneo con bolsas de arena u otros elementos para evitar el ingreso del agua, no podrá entrar ó salir ningún vehículo a los estacionamientos.

7. Coopere con el conserje para evitar que el agua alcance los sistemas vitales del edificio.

8. Utilice ropa adecuada, como botas de goma, guantes, capas de lluvia, de acuerdo a sus disponibilidades.

D. ESCAPE DE GAS

1. Corte inmediatamente el suministro eléctrico y de gas general.

2. Llame a bomberos y evacue el departamento.

3. No active la alarma de incendio, pues ésta funciona con electricidad y puede provocar chispazos.

4. Abra las ventanas y las puertas, siempre que al hacerlo no ponga en riesgo su integridad física.

5. Si es necesario, haga evacuar el edificio.

6. No encienda fósforos, luz, artefactos eléctricos ni linternas.

Recuerde que el más leve chispazo puede provocar una explosión. Si ocurre una explosión llame a Bomberos y deje que tomen el control de la situación. Aplique los mismos pasos anteriores y luego:

- Verifique que no haya nadie atrapado

- Evalúe los daños. Si son estructurales, será necesario evacuar el edificio.

E. EVACUACIÓN

Este procedimiento se aplicará al ser alertado por el conserje ó con alarma intermitente del piso.

1. Obedezca las instrucciones que reciba del conserje y de los miembros del Comité de Administración. El personal de conserjería debe ejecutar y coordinar las instrucciones recibidas del Administrador del edificio, antes de evacuar su lugar de trabajo.

2. Evacue en forma rápida y ordenada, no provoque pánico ni tumulto. Informe a los ocupantes de su departamento la causa de la evacuación.

3. No utilice los ascensores y efectúe la evacuación por la escalera de emergencia.

5. Los conserjes y Junta de Vigilancia, servirán de enlace cuando la emergencia lo requiera, por medio del citófono, teléfono o verbalmente.

6. Dirijase a la escalera de emergencia. No forme

grupos en las entradas, pasillos y escala de emergencia.

7. Los conserjes abrirán las puertas de acceso y evitarán el ingreso de personas al edificio.

8. Dirigirse al área de seguridad asignada, la cual debe estar predeterminada por la Junta de Vigilancia.

9. Vuelva a su departamento sólo cuando la situación esté controlada.

■ 5. PROYECTISTAS Y CONTRATISTAS DE EDIFICIO PLAZA MARLIT

| ESPECIALIDAD | EMPRESA / CONTACTO | TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO |
|----------------------------------|---|-------------------------|---------|--------------------------------------|
| Arquitectura | BDE Arquitectos / Jorge Domínguez | 7163063 | 7163451 | jdominguez@bde.cl |
| Cálculo Estructural | B Y B / Pedro Bartolomé | 2355556 | 2356632 | bybing@terra.cl |
| Paisajismo y jardines | Proyecto: Carolina Devoto Ejecución: Winston Gilbert | 09-9173179 097445653 | - - | cdevoto@mi.cl vinkozote@gmail.com |
| Impermeabilización de jardineras | Enzo Riderelli / Enzo Riderelli | 09-321516 | 2739970 | eriderelli@mi.cl |
| Bombas impulsión de agua | EBSA / Rafael Eguiguren | 4644790 | - | reguiguren@ebsa.cl |
| Instalaciones sanitarias y gas | Constructora INSA / Pedro Figueroa | 2430515 | - | insa@manquehue.net |
| Gas natural | Metrogas / Luis Covarrubias | 09-3250423 | - | lcovarru@metrogas.cl |
| Climatización | EBSA / Rafael Eguiguren | 4644790 | - | reguiguren@ebsa.cl |
| Instalaciones eléctricas | Electginer S.A. / Nelson Barriga | 2834096 | - | nbarriga@proycl.cl |
| Corrientes débiles | BKeeling / Tatiana Bustamante | 2051678 | 2051680 | paraneda@bkeeling.cl |
| Telefonía, Internet y TV-Cable | VTR / Sabrina Cuevas | 4599610 | - | sabrina.cuevas@vtr.cl |

| ESPECIALIDAD | EMPRESA / CONTACTO | TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO |
|--|---------------------------------------|-----------------------|---------|---------------------------|
| Extracción Basura | Packer Ing. / Leonardo Laraguibel | 2731114 | 2739771 | carolina@packer.cl |
| Extracción de Aire cocina, baños y subterráneos | Airemaredi / Francisco Dinamarca | 5590108 | 5596685 | airemardi@airemardi.cl |
| Hojalatería de Cubierta | Sergov / Sergio Oyarzún | 2228188 | 6353844 | sergov@sergov.cl |
| Provisión de muebles Closet y Baños | Dhomo / Patricio Lopéz | 37734116 | 7754334 | secretaria@dhomo.cl |
| Provisión e Instalación de muebles de cocina | Raum Desing / José Luis Priego | 7235232 | - | jose.priego@anodite.cl |
| Pinturas | Decoespacios / Miguel Assadi | 2326057 | - | miguel@assadi.cl |
| Aluminios | Anodite / José Luis Priego | 5515199 | 5516664 | jose.priego@anodite.cl |
| Provisión puertas, marcos, enchapes, guardapolvos y junquillos | Maderas Haas / Roberto Haas | 6834174 | 6834334 | rhaas@maderashaas.com |
| Piscinas | Las Americas / Luis Laborde | 2418882 | - | luislaborde@laborde.cl |
| Grupo generador | Sande / Nelson Silva - Santiago Sande | 8105629 09-5426465 | - | santiago@sande.cl |
| Ascensores | Alpha Ingeniería / Servicio Técnico | 2049689 | - | ventas@alphaingenieria.cl |

| UBICACIÓN | PRODUCTO | MARCA | MODELO | DISTRIBUIDOR | VENDEDOR | TELÉFONO |
|--|----------------------------|--------------------------|--|--------------|----------------|----------|
| Espacios comunes 1º piso (Hall de acceso y pasillos) | Granito Chino | Black Beauty | Granito Black Beauty (30x60cm. / 10x60cm) | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| | Granito Chino | Silver Grey | Granito Silver Grey (30x60 cm / 15x60 cm) | | | |
| Área Bodegas Subterráneos | Cerámica | Celima | Stone gris y Stone Hueso (40x40cm) | Construmart | Hugo Valdéz | 2335735 |
| Sala de Conserjes | Cerámica | Celima | Stone gris y Stone Hueso (40x40 cm) | Construmart | Hugo Valdéz | 2335735 |
| | Porcelanato | China | Cerámica rectificada blanca mate 30x60 COD. GOYA62111YA62111 | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| Cabinas interiores de ascensores | Granito | Black Beauty | Granito Black Beauty (30x60 cm / 15x60cm) | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| | Granito | Silver Grey | Granito Silver Grey (30x60 cm / 15x60 cm) | | | |
| Sala multiuso 1º piso | Granito | Black Beauty | Granito Black Beauty (30x60 cm / 15x60cm) | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| | Granito | Silver Grey | Granito Silver Grey (30x60 cm / 15x60 cm) | | | |
| Hall Asc. Piso tipo del 2º al piso 19º | Porcelanato Porcelanato | Portobello Portobello | Modica Grigio 30x60 Carrara Bianco 30x60 | Construmart | Hugo Valdés | 2335735 |

| UBICACIÓN | PRODUCTO | MARCA | MODELO | DISTRIBUIDOR | VENDEDOR | TELÉFONO |
|-------------------------|--------------------------------------|--|---|--------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Área terraza piscina | Porcelanato Granito | Max Stone Padang | KBWS 6018 30x60 Light push hammered 15x60 cod. G654 | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| Cocinas Dptos. | Porcelanato Piso Porcelanato Muro | Portobello Portobello | Pepper Grey 40x40 Glass color Ocean 30x60 | Construmart | Hugo Valdéz | 2335735 |
| Baño Visita Dptos. | Piso Madera | Budnik | Galparket Jatoba 4 Lamas Satinado 2180x200x14mm. | Budnik | Marcela Briceño | 3980100 |
| | Porcelanato Muro | Porcelanato chino Max Stone Mengcai | KMCS 6305 30x60 | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| Baño 1 y 2 dptos. | Porcelanato Piso Porcelanato Muro | Portobello Pocelanato chino Max Stone Mengcai | Sense color Brown 30x60 KMCS 6305 30x60 KMCS 6305-H 30x60 | Construmart Park Rose | Hugo Valdés Jorge Croxatto | 2335735 6321252 |
| Baño Servicio Dptos. | Porcelanato Piso Porcelanato Muro | Pocelanato chino Max Stone Mengcai | KMCS 6305 30x60 | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| | | Cerámica China, marca New Pearl | Mate rectificada blanco 30x60 | | Hugo Valdés | 2335735 |

| UBICACIÓN | PRODUCTO | MARCA | MODELO | DISTRIBUIDOR | VENDEDOR | TELÉFONO |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|--------------|-----------------|----------|
| Estar, dormitorios y pasillos dptos. | Piso Madera | Budnik | Galparket Jatoba 4 Lamas Satinado 2180x200x14mm | Budnik | Marcela Briceño | 3980100 |
| Piso terrazas dptos. | Porcelanato 30x60 | Porcelanato marca Max Stone | KHYS 6039 formato 30x60 / KHYS 6039 formato 15x60 | Park Rose | Jorge Croxatto | 6321252 |
| Muro closet dptos. | Papel Mural | Carpenter | Tipo madera 557 | Carpenter | Mariela Soto | 5902402 |



Isidora Goyenechea 2934, Of. 401y 403, Las Condes.

Teléfono: 2326057

www.absalon.cl

absalon@absalon.cl