

**MANUAL DE USO Y MANTENCION
DE SU VIVIENDA**

CONDominio TRES LAGOS

INMOBILIARIA ICALMA

INDICE

Bienvenida

RECOMENDACIONES GENERALES

Porque debemos mantener el Departamento y el Edificio	04
Como realizar la Mantención	04
Mantención Preventiva y Mantención Correctiva	04
Calidad en la Construcción	05

USO Y MANTENCION DEL DEPARTAMENTO

Fisuras	07
Humedad	07
Ventilación	08
Tabiques Interiores	08
Ventanas de correderas, ventanales de piso a cielo y ventanas de proyección	08
Puertas y Quincallería	09
Piso PVC	10
Cerámica	11
Papel Mural	11
Pinturas	11
Muros de Hormigón	12
Cubiertas de muebles de cocina y baños	13
Kit de Cocina	14
Extractores en Baños Mediterráneos	
Grifería	14
Artefactos Sanitarios	15
Instalaciones Eléctricas	16
Agua Potable	17
Alcantarillado	18
Calefacción	18
Alarma Contra Robo	18
Citofonia	18
Sistema de Teléfono y de TV Cable	19
Programa Anual de Mantención	20

Bienvenida

Inmobiliaria Icalma le da la más cordial bienvenida a su nueva vivienda, la cual sabemos ha sido adquirida como un gran proyecto de vida.

Sabemos que es importante acompañarlo en esta nueva etapa de su vida, por lo que hemos elaborado este manual, para que usted este informado sobre ciertos aspectos del Uso y Mantenimiento de la Vivienda, que son vitales para la conservación de la misma y de las responsabilidades que como Inmobiliaria tenemos que estar atentos en caso que se presenten defectos originados en el proceso de Construcción.

Inmobiliaria Icalma a modo de poder resolver ciertos requerimientos que usted puede tener, cuenta con equipo de Post venta, el cual le podrá atender en caso que se detecten observaciones por su parte y que estén cubiertas por la Garantía.

A continuación le mencionaremos aspectos importantes que usted debe conocer, lo que le permitirá enfrentar la solución a sus dudas y si corresponde o no usar el servicio de Post venta que se encuentra a su disposición.

USO Y MANTENCION RECOMENDACIONES Y REPARACIONES

La responsabilidad por el uso, conservación y mantenimiento de su vivienda recae sobre Usted, su familia y sobre los futuros arrendatarios.

Del mismo modo es responsable desde la fecha de entrega material del departamento, es decir, habiendo firmado el documento "Acta de entrega material del inmueble", de pagar todas las cuentas que correspondan por usos individuales del inmueble adquirido y los gastos comunes. Además, es responsable de pagar un tanto por concepto de la formación del Fondo Operacional que la comunidad del edificio debe tener, el cual es cobrado por una sola vez y que se incluye en el primer cobro del Gasto Común. La empresa que administra el edificio será la encargada de recaudar el Fondo Operacional.

Porque debemos mantener el Departamento y el Edificio

- Aumentar la durabilidad
- Mantener el valor de la propiedad
- Dar seguridad y confiabilidad en el uso

Como realizar la mantención

Los edificios envejecen de manera diferente con el tiempo, por lo que deberán ser susceptibles de mantención preventiva que permita prolongar la vida de los distintos elementos que son parte del Edificio y de los Departamentos, de forma efectiva y económica.

Mantención Preventiva y la Mantención Correctiva

Mantención Preventiva: corresponde al programa de revisiones y servicios a implementar de acuerdo a las condiciones de uso a la cual están sometidos los elementos, su durabilidad y la conveniencia desde el punto de vista técnico-económico. Son tareas previstas y programadas. Es anticiparse a los problemas.

Ningún sistema de mantención puede asegurar que no se producirán fallas en algún momento de la vida útil de los edificios y de los departamentos, sin embargo,

pueden minimizarse estableciendo un programa de mantención preventiva. Aplicando este procedimiento se tenderá a tener menos fallas inesperadas o imprevistas, las que solo producirán un mínimo de alteraciones fácilmente controlables.

Mantención correctiva: Corresponden a las acciones técnicas que se realizan cuando se ha detectado una falla o daño, o cuando se presume que estas se producirán. En estos casos, nunca se debe actuar únicamente sobre el desperfecto, deberá primero darse solución total a la causa que originó el daño y posteriormente actuar sobre el daño en si mismo.

Nota: Para asegurar la mantención del Edificio, se recomienda que cada año el Comité de Administración elabore un programa de mantención preventiva y de mantención correctiva.

Del mismo modo, cada propietario debe realizar una mantención preventiva de su departamento periódicamente, es decir, revisar regularmente todas las instalaciones, equipos, accesorios y en general todos los componentes que constituyen el departamento. El objetivo principal es proceder a la mantención si corresponde y que dichos componentes siempre se encuentren en condiciones seguras de funcionamiento y les permita disfrutar del departamento en su totalidad. De usted y de su familia, depende efectuar dicha mantención.

Calidad en la construcción

El art. 2003 del código Civil se refiere a la responsabilidad por 5 años, en tanto la Ley 19.472, publicada en el Diario Oficial de 16.0.96, modifico la Ley General de Urbanismo y Construcciones estableció normas relativas a la calidad de la construcción.

Es primordial que se entienda por falla o defecto en la construcción, como aquellas que provienen de un vicio durante la ejecución de las mismas, no así aquellas que dependen de los elementos, accesorios o equipos que están sujetos a las normas de sus instaladores (fabricantes, proveedores) y las que se produzcan por el desgaste y/o deterioro natural de aquellos componentes que, por su naturaleza o estándar, posean una vida útil inferior a cinco años.

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo Art. único N° 2 b) de la Ley General de Urbanismo y Construcción, prescriben en los plazos que se señalan a continuación:

- 1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.**
- 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.**

3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces Respectivo.

USO Y MANTENCION DEL DEPARTAMENTO

Cuando usted haga modificaciones interiores, no debe picar o cortar los elementos estructurales (pilares, vigas, muros etc.). Si puede quitar los tabiques o elementos no estructurales, pero es del todo recomendable consultar previamente a un profesional calificado, ya que de otra forma se obtendrán malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, de costo, legales y de ordenanzas municipales.

Al efectuar una modificación o reparación que signifique una alteración de muros, tabiques, pavimentos, por pequeña que sea, debe consultar siempre los planos de instalaciones. De esta forma se evita que por desconocimiento, que un problema menor pueda pasar a uno de mayor escala y más serio.

FISURAS

Las fisuras suelen aparecer en las losas y muros de los Departamentos. En general, se pueden calificar de normales y no son signos de defectos en la construcción, sino del comportamiento propio que tienen los materiales empleados. Debe entenderse que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo. En general, se dice que las fisuras no deben preocuparnos, pues esta previsto que ellas ocurran. En el supuesto caso que las fisuras del cielo tengan un efecto estético muy importante, se debe proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca.

HUMEDAD

Tenga presente que 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 fuera, tampoco es fácil que salga agua o la humedad interna. Además, se han empleado hormigón, morteros, yeso, etc. que utilizan 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 un 100%. En consecuencia, es fundamental que durante el primer año favorezca el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para lo cual se debe ventilar el departamento diariamente y en forma generosa.

Es posible que en los meses de otoño e invierno, usted vea humedad en la superficie de los muros y vidrios de las ventanas; en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve se llama

condensación, la que se produce en el interior y se condensa al entrar en contacto con las superficies de los muros y vidrios de las ventanas. Esto se verá acentuado si no permite la evaporación del agua por no existir circulación del aire. Ejemplo de esto son los hongos y/o papeles sueltos en antepechos de ventanas, detrás de los muebles y cortinas.

Los problemas que se generan con la condensación, generalmente son graves, ya que se manchan y sueltan las pinturas, daña papeles murales y favorece la formación de hongos que pueden causar daños a la salud. Este problema no es una consecuencia de defecto de construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso del departamento y por prácticas de calefacción y ventilación poco adecuadas.

VENTILACION

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seco su Departamento, es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente para así permitir la circulación de aire. Este es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, permitiendo que se sequen los muros y vidrios evitando así la condensación. Los hongos aparecen cuando existen ambientes propicios a la humedad. Es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para aireación de los rincones, ventilar closets, cocina, baños y loggia. La falta de ventilación fomenta el desarrollo de gérmenes de enfermedades que atacan al hombre, especialmente las de tipo bronco pulmonar. Además, favorecen la aparición de manchas en los muros, desarrollo de hongos, deterioro de muebles, cuadros, deterioro de maderas, mal olor, corrosión de metales, destrucción de yesos, desprendimiento y destrucción de terminaciones, bajo nivel de vida de los ocupantes, depreciación acelerada del departamento.

TABIQUES INTERIORES

Cualquier tipo de modificación, supresión, adición o aberturas de huecos necesitan la conformidad de un profesional calificado a fin de prevenir problemas posteriores. Estos son todos de responsabilidad del propietario.

Antes de realizar un agujero en un tabique es necesario asegurarse de que no existen en aquel lugar conexiones eléctricas ni tuberías de agua o gas. Se dice que en la horizontal y vertical de un enchufe, caja de distribución e interruptor, es zona de riesgo de paso de conducciones eléctricas. Al igual que el caso anterior, las tomas de agua son zonas de riesgo de paso de tuberías de agua. Se recomienda el uso de clavos especiales o tarugos de madera o plásticos, al realizar un agujero pequeño y consultar siempre los planos de instalación. Con esto, usted estará previniendo el incurrir en errores que por su desconocimiento posiblemente podrían causar daños mayores.

VENTANAS DE CORREDERAS, VENTANALES DE PISO A CIELO Y VENTANAS DE PROYECCION:

Se consideran ventanas y mamparas, tanto de correderas como de abatir o proyección, en [PVC color blanco, según detalles de Arquitectura. Líneas L-500 y L-380 de Veka.](#)

Recomendamos cerrarlas en forma suave. Los problemas mas frecuentes son el deterioro de pestillos y topes, mal deslizamiento y la falta de sellos. Todo esto se puede evitar si se mantienen limpios los rieles, no se golpean las ventanas y los pestillos se usan en forma correcta, con delicadeza y sin forzarlos.

Las ventanas correderas de piso a cielo deben cerrarse tirandolas de la manilla, o en su defecto empujándolas por atrás. Con anterioridad a la época de lluvias es aconsejable revisar el sellado de los marcos de PVC. Si es necesario corregir algún defecto, usar silicona u otro material apropiado para exteriores. Deben mantenerse limpios los desagües de los perfiles (perforaciones de los rieles), y los vidrios.

Se recomienda el uso de clavos especiales o tarugos de madera o plásticos, al realizar un agujero pequeño y consultar siempre los planos de instalación. Con esto, usted estará previniendo el incurrir en errores que por su desconocimiento podrían causar daños mayores.

Recomendamos: No instalar objetos colgando de los techos, con excepción de los rieles de las cortinas y lámparas donde existe un arranque para dicho objetivo, debido a que cualquier perforación en el techo puede romper las cañerías de calefacción.

Cierre de Logia: Si algún propietario desea cerrar su logia con ventanas, debe realizarlo mediante un diseño que ha generado la oficina de arquitectura, De **BALBONTIN DOMINGUEZ ARQUITECTOS**. Estos planos se encuentran protocolizados en el Reglamento de Copropiedad.

PUERTAS Y QUINCALLERIA

Se debe realizar la mantención periódica de mecanismos de quincalleria y limpieza de puertas.

Puertas Acceso departamentos: Son prefabricadas modelo Capri Folio Hacienda de SurWood.

Puertas Interiores de departamentos: Son prefabricadas modelo Capri Folio Blanco encima de SurWood.

Cuando una puerta presenta dificultades para cerrar, es necesario determinar si el problema se debe a humedad y/o al ajuste de las bisagras. En presencia de humedad, la madera se hincha y la puerta se aprieta. En este caso no es conveniente rebajarla y recorrerla con cepillo, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su dimensión normal.

Quincallería instalada en los Departamentos: -

- Todas las puertas de acceso de departamentos cerraduras con cilindro modelo 8912 níquel y manilla modelo 2822-C 19mm inox de Dap Ducasse o similar de Park Rose Group, sólo por el lado interior.
- Se consulta manillón modelo 209-B 19 x 300 de Dap Ducasse para puertas de acceso a los departamentos o similar de Park Rose Group.
- Interior de departamentos:
 - Baños: manilla modelo 2822-C 19mm inox de Dap Ducasse con cerradura con pestillo o similar de Park Rose Group.
 - Cocina: Se considera manilla modelo 2822-C 19mm inox de Dap Ducasse con cerradura simple paso o similar de Park Rose Group.
 - Dormitorios: Se considera manilla modelo 2822-C 19mm inox de Dap Ducasse con cerradura con pestillo o similar de Park Rose Group.
 - Tope de puertas: modelo Bajo Semi esfera inox satín de Dap Ducasse o similar de Park Rose Group.
 - Escaleras: manilla modelo 2822-C 19mm inox de Dap Ducasse con cerradura simple paso o similar de Park Rose Group.
 - Bodegas: cerradura en acero inox, modelo Ball con llave de Ducasse o similar de Park Rose Group.
 - Bisagras: todas las puertas de 45mm consultan bisagras de acero inox de 31/2 x 31/2 con cantos redondos o similar de Park Rose Group.
 - Cierra puertas: se consultan cierra puertas marca Dorma o similar de Park Rose Group en todas las puertas de las escaleras.
 - Puertas correderas: se consulta sistema DN-80 Oculto de Dap Ducasse con riel aluminio y carros DN-80 ocultos. Estas consultan solo manilla embutida modelo 800 G de Italinnea o similar de Park Rose Group.
 - Puertas de Shaft (P10), Medidores Electricos, Sal De Basuras: Considerar tirador modelo G-307 de Italinnea según planos de detalle. Se consultan bisagras tipo clip marca Blum de HBT o FGV de Ducasse.
 - En puertas de Shaft de agua, eléctrico y basura, considerar tirador modelo G-307 de Italinnea según planos de detalle. Se consultan bisagras tipo clip marca Blum de HBT o FGV de Ducasse con altos estándares de calidad. Las cerraduras, bisagras y chapas de las puertas, deben ser tratadas con cuidado evitando esfuerzos que puedan dañar a la pieza. Al percibir algún problema en su funcionamiento, deben ser ajustadas

para evitar daños mayores. Las cerraduras y bisagras, deben mantenerse lubricadas con aceite para que funcionen con suavidad. Dicha limpieza debe realizarse evitando el uso de materiales abrasivos como esponjas de aluminio o pulidores. Toda cerradura, bisagra o chapa, sufre deterioro en su superficie de manera irrecuperable si se limpia con ácido clorhídrico o muriático.

Tipos cerraduras puertas interiores departamentos:

- Dormitorio Principal: Con seguro manual interior
- Dormitorios secundarios: Con seguro manual interior
- Baños: Con seguro manual interior
- Cocina: Simple paso

Bisagras: Las bisagras instaladas son de Acero inox desmontables

En caso que sufra algún deterioro, como desgaste, peladuras u oxidación, puede proceder a reemplazarlas por bisagras similares. Para corregir defectos de bisagras, debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla puesto que deteriorara el pavimento del piso, alfombras o piso de madera, así como también la puerta misma.

PISO DE PVC: TABLON FLEXIBLE PVC modelo Niveus WP411 en palmeta de 15x91 cm de Karndean

Mantenimiento del piso:

- Limpiar los PVC periódico con un producto de limpieza profesional para pisos vinílicos.
- Mantener las uñas de las mascotas cortadas.
- Si su piso conecta con puertas exteriores, coloque felpudos transpirables en las entradas para mantener suciedad, arena, y humedad al entrar. Asegúrese de que permanezca seco y limpio debajo.
- Seque y limpie comida y otros derrames inmediatamente con una toalla seca o húmeda.

No Hacer:

- No utilice felpudos de goma, plásticos ni la parte posterior de la polyespuma.
- No utilice amoníaco.
- No use tacones de aguja o zapatos en mal estado, ya que pueden rayar o abollar su piso permanentemente.
- No utilice productos de limpieza que no son especialmente para piso de PVC.
- Se puede utilizar productos para pisos de vinílico o de baldosa.

Baño Principal:

Piso	Piso PVC Niveus WP411
Muro	Cerámica blanca mate rectificada 30 x 60 de atika o park rose group

Baños 2:

Piso	Piso PVC Niveus WP411
Muro	Cerámica blanca mate rectificada 30 x 60 de atika o park rose group

Cocina:

Piso	Piso PVC Niveus WP411
Muro	Espejo 1ra calidad importado 4mm de espesor, de park rose group, entre muebles alto y bajo

Terrazas

Piso	Porcelanato modelo URBAN COLOR GRIGIO, 30 X 60 DE ATIKA
-------------	--

Para el aseo de pisos y muros cerámicos, se recomienda usar solamente un paño con agua y detergente. No use ácidos ni elementos abrasivos. No raspe el fragüe que sella el espacio que queda entre las palmetas de cerámicas. Evite los golpes con objetos metálicos y pesados, pues podrían dañar los pisos.

PINTURAS Y PAPEL

Muros y Tabiques: Arpillera Blanco o similar Colowall 240gr.

Cielos: Losalin, color blanco.

Todas las pinturas tienen una duración definida por lo tanto debe considerar que las distintas superficies pintadas de su departamento deberán pintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, del sol, y de la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Es recomendable realizar la limpieza y mantención de las pinturas que se aplican a los cielos, puertas, guardapolvos y otros elementos de madera en general cada seis meses. Se recomienda no cambiar el color de cielos, puertas y guardapolvos, y otros elementos de madera, ya que corresponde a la armonía de los departamentos y del edificio. Debe

tener cuidado de no rayar cielos, puertas y guardapolvos. En general todas las pinturas, esmaltes y barnices deben renovarse cada dos años, previo desengrase y limpieza de los elementos a pintar.

MUROS DE HORMIGON

En los muros de hormigón se pueden suspender algunos objetos tales como: lámparas, cuadros, adornos y otros. Se recomienda usar clavos especiales (Hilti) para colgar, usar un martillo y efectuar los golpes adecuados a dichos clavos especiales, de lo contrario estos golpes pueden soltar el revestimiento (yeso, pasta u otro). Use herramientas apropiadas que permitan insertar tarugos plásticos o de madera para finalmente poner el tornillo del enganche. Explicar bien donde hay aislación especial obligatoria.

Cocinas

Muebles base y murales, con puertas e interiores de melamina 18mm marca Vesto color roble provenzal y tapacantos PVC de espesor 2mm, cubiertas y zócalos de mesón de granito gris mara de 20mm o 18 mm de espesor alternativamente. Se consultan bisagras tipo clip marca Blum de HBT o FGV de Ducasse. No se consultan tiradores, estos se resuelven con el diseño de la puerta. Sólo se consideran tiradores en cajoneras. Se consultan rieles tipo Tándem telescópicos sin blumotion de HBT o similar de Dap Ducasse.

Closet

Puertas e interiores en Masisa melamina 18mm marca Vesto. Tirador modelo G-307 de Italinnea según planos de detalle. Se consultan bisagras tipo clip marca Blum de HBT o FGV de Ducasse. Se consultan rieles tipo Tándem telescópicos sin blumotion de HBT o similar de Dap Ducasse. Se considera barra de colgar estriada ovalada de aluminio de DVP o similar.

Vanitorio

Lavamanos bajo cubierta modelo 216 A de PARK ROSE Group
Se consultan muebles vanitorio con cubierta de granito gris mara y puertas e interiores en melamina Vesto color roble provenzal, con veta horizontal según diseño.

KIT DE COCINA

Se compone de los siguientes artefactos todos de marca FDV:

Encimera : COCINA ENCIMERA ELECTRICA

Las cocinas de los departamentos marca FDV de acero inoxidable:

- **New 2P50**, de 2 platos en acero inoxidable, en deptos. de 1dormitorio
- **New 4P50**, de 4 platos en acero inoxidable deptos. 2 dormitorios

Horno : **Elegance III Design Electrico FDV**

Campana : **FDV de acero inoxidable Slider Twin** en todas las cocinas y conectadas a ducto de extracción del edificio y éste a VEX generales de extracción en cubierta

Es importante mencionar que los artefactos no deben ser limpiados con virutillas en sus exteriores, ya que rayaran las pinturas finas de cada artefacto. Se recomienda limpiarlos solo con un paño húmedo y un poco de Vim u otro producto similar.

EXTRACTORES EN BAÑOS MEDITERRANEOS

Todos los baños mediterráneos cuentan con un sistema de extracción de aire que tiene por finalidad extraer el aire viciado y húmedo del baño.

Para el buen funcionamiento de los extractores de baños, es importante mantener limpias las rejillas. Podemos usar un paño impregnado de detergente suave cada tres meses. Cada año se debe realizar una revisión y mantención del extractor para asegurar el correcto funcionamiento.

El sistema de extracción de aire consiste en un extractor eléctrico de bajo consumo, que posee una protección térmica interna que los protege contra un sobrecalentamiento anormal, una compuerta antiretorno y luz piloto. Este es accionado por el mismo interruptor que el de la luz del baño.

GRIFERIA

Baños:

Marca : Stretto

Modelo: Carmina

Lavaplatos

Marca: Stretto

Modelo: New Standard

Las llaves o grifos de agua fría y caliente, se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de esta. El resultado de ello es la rotura de gomas y las prensas estopa de las llaves.

Siempre que detecte filtración o dificultad para cerrar una llave, es indicio que se produjo la rotura de gomas y se debe proceder a cambiarla. Cuando se produzca una filtración (agua) por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución al problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo debe tener presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones antes de proceder a la solución del problema, evitando accidentes, picados innecesarios y deterioros mayores.

Toda grifería cromada o dorada sufre en su superficie un daño irreparable si se limpia con ácido clorhídrico o muriático. Es conveniente revisar y mantener la grifería de su departamento en forma periódica, ya que los artefactos requieren atención. Importante: limpiar todos los sifones de la cocina (lavaplatos). Loggia (lavadero) y baños (vanitorios), ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.

ARTEFACTOS SANITARIOS

Antes de ocupar cualquiera de los artefactos instalados en su departamento, se recomienda que lea los manuales de uso de cada uno de ellos.

Baños WC

: Marca: Stretto

- Modelo: WC Atos descarga al piso
- Color: Blanco.

Receptaculo de ducha

: **Plato Ducha** sin registro.

Cocina

Acero inoxidable 304, espesor 1mm, modelo JSA 5944 bajo cubierta, 1 taza, 590x440x200, de Park Rose Group.

Con rebalse, colador y tuberías

Espesor 1. Acero 304

- **Baños** : Lavamanos
 - Marca Park Rose, LAVABO Medidas 535*350*160mm MOD. 216

Para la limpieza de los artefactos sanitarios use detergente o alcohol. No use: esponjas de aluminio u otro material abrasivo que pueda dañar los artefactos.

Es importante evitar que la losa sanitaria reciba golpes de cualquier naturaleza para evitar daños a la misma. El uso de artefactos sanitarios sueltos es riesgoso para el usuario, además de facilitar la rotura de las piezas. Se debe evitar que durante su utilización, sean sometidos a esfuerzos para los que no están previstos.

En caso de verificar que algún aparato se encuentre suelto, proceda a realizar su reparación en forma inmediata. Controle periódicamente los encuentros de los aparatos sanitarios con las paredes y pisos, y sustituya los sellados que necesiten renovación.

Importante: Instruir a todo el grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de la cocina (lavaplatos), loggia (lavadero), y en los baños (W.C. y Vanitorios). Por ejemplo: Algodón, toallas y papeles desechables, y/o cualquier otro elemento.

INSTALACIONES ELECTRICAS

- **Especificación:** De acuerdo a Especificaciones técnicas entregadas a la Administración, conjuntamente con las garantías del instalador.
- **Instalador:** Elemec

La electricidad es una de las energías mas importantes para realizar la vida domestica. A su vez, es la más compleja y peligrosa, ya que su uso incorrecto puede ocasionar daños muy graves a las personas.

Su departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico ubicado al interior de cada departamento. Los automáticos del tablero son de diferentes Amperes dependiendo el sector. Es importante que la sumatoria de los amperajes de los distintos artefactos enchufados en un mismo circuito no supere la capacidad del automático.

- 1 Automático general de todo el depto.
- 2 Protector diferencial (enchufes y enchufe cocina) (horno lavadora termo) (encimera)
- 3 Automático de alumbrado departamentos
- 4 Automático de enchufes dormitorio, livig, comedor, pasillo y terraza.
- 5 Automático de enchufe cocina
- 6 Automático de enchufe horno
- 7 Automático de enchufe lavadora

- 8 Automático para arranque termo
- 9 Automático Arranque encimera 4 platos y enchufe 16 ampere para encimera 2 Platos
- 10 Automático de Enchufe calefactor

Todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto significa que al mínimo contacto entre las dos fases se produce la caída del interruptor y se corta la electricidad. Si esto sucede para solucionar el problema se debe desconectar el equipo que ocasiono el problema y luego subir el automático que se encuentra en el tablero de su departamento. El equipo defectuoso, no debe volverse a enchufar antes de ser revisado y reparado. Para limpiar las lámparas, interruptores y enchufes, hay que desconectar previamente la instalación eléctrica. Los medidores eléctricos de cada departamento están claramente individualizados. (Ver Rotulado en Tablero).

Mantener en buen estado los enchufes y cordones de los aparatos eléctricos. No es recomendable enchufar ningún artefacto a través de adaptadores. Los equipos de mayor consumo (lavadoras, secadores de pelo, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. No operar ningún artefacto eléctrico con manos, pies o cabellos húmedos o mojados. No obstruya ni elimine las cajas de conexión o derivación.

AGUA POTABLE

- **Especificación:** De acuerdo a Especificaciones técnicas entregadas a la Administración, conjuntamente con las garantías del instalador.
- **Instalador:** CYR

El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua que se ubican en el segundo subterráneo para Torre A y B. El agua es impulsada hacia todo el Edificio por un sistema de bombas, las cuales funcionan para mantener la presión del sistema dentro de un rango normal. Cada departamento cuenta con medidor independiente que controla el consumo de agua fría. Para el agua caliente Considera Termo eléctrico **Marca Ursus Trotter o Rhem de 120lts departamentos de 1 baño y 150lts para dos baños**. Si bien no es frecuente, existe la posibilidad que se detecten filtraciones, producto de cañerías perforadas o uniones imperfectas.

En el caso que una filtración afecte a otro departamento (bodega o estacionamiento) y la reparación deba hacerse a través de su departamento (bodega o estacionamiento), se agradecerá su comprensión y cooperación dando el máximo de facilidades para solucionar la falla.

ALCANTARILLADO

- **Especificación:** De acuerdo a Especificaciones técnicas entregadas a la Administración, conjuntamente con las garantías del instalador.
- **Instalador:** CYR

La instalación del Alcantarillado tiene la función de evacuar las aguas servidas de manera gravitacional hasta la unión domiciliaria. Importante: mantenga la instalación en las condiciones existentes en el momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración o modificación será necesaria la dirección y realización por un instalador autorizado. Mantenga siempre limpios y con agua todos los sifones de los artefactos sanitarios, ya que constituyen sellos hidráulicos para evitar el paso de malos olores desde la red de alcantarillados al interior del recinto. Asimismo, mantenga limpios todos los sifones de lavaplatos y vanitorios ya que allí se van acumulando residuos que un momento pueden obstruir el desagüe. Lo que se extrae de la limpieza no debe ser evacuado por el inodoro (W.C.). Por favor instruir al grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües.

CALEFACCION

- **Especificación.** Convector Eléctrico UT Mod. ME- 20 D MARCA Ursus Trotter

CITOFONIA

- **Especificación:** De acuerdo a Especificaciones técnicas entregadas a la Administración, conjuntamente con las garantías del instalador.
- **Instalador:** EJHESA

Los departamentos tienen citófonos marca AUTA ubicados en la cocina. Además tienen conexión con el portero de hall de acceso (Mesón de Portería) del primer piso.

SISTEMA DE TELEFONO Y TV CABLE

El Edificio cuenta con un sistema instalado de TV Cable, al que cada propietario puede abonarse voluntariamente. Todos los dormitorios cuentan con el arranque respectivo para TV Cable y Teléfono.

TV Cable es VTR

Puntos de Conexión Telefonía (06):

- Dormitorio Principal (01)

Puntos de Conexión Antena / TV Cable (07):

- Dormitorio Principal (01)
- Living (01)

Programa Anual de Mantenimiento

Actividad	Meses											
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Pintar												
Puertas ventanas y marcos (cada 2 años)										x		
Guardapolvos (cada 2 años)										x		
Cielo baños (cada 3 años)												x
Cielo cocina (cada 2 años)												x
Limpiar												
Alfombras												x
Ventanas de aluminio, drenajes y rieles			x				x					
Sifones de lavamanos y lavaplatos								x				
Gárgolas de terraza			x		x		x		x		x	
Extractores			x						x			
Papeles murales												x
Inyectores cocinas					x					x		
Reemplazar												
Papel mural (cada 3 años)												x
Filtro de campana						x						
Lubricar												
Bisagras, cerraduras y rieles cajones (solo con vaselina)				x					x			
Llaves de paso de agua (WD40)						x						
Extractores de baño y cocina				x					x			
Rieles de ventanas (vaselina líquida)	x			x			x			x		
Revisar												
Grifería							x					
Carga de extintores												
Cerradura de puertas, ventanas					x							
Alarma de robo												x
Instalación eléctrica							x					
Muebles (cocina, vanitorio, closet)											x	
Sellos muros, puertas y ventanas				x				x				x
Sellos lavaplatos, vanitorio, tina, wc.				x				x				x
Sellos y Fragües pisos y muros (cerámica)				x				x				x

