



MANUAL DEL PROPIETARIO

CONJUNTO ARMÓNICO
ANTOFAGASTA COSTANERA
TORRE A

Contenido

1.- INTRODUCCION	6
2.- GENERALIDADES.....	7
2.1.- MODIFICACIONES	7
2.2.- PROCESOS NATURALES.....	8
2.2.1.- Expansión y contracción de los materiales	8
2.2.2.- Pérdida de colores	8
2.2.3.- Efectos sísmicos	8
2.2.4.- Condensación	9
2.2.5.- Efectos de radiación solar	10
2.2.6.- Efectos electromagnéticos	10
2.2.7.- Oxidación	10
2.3.- SEGUROS.....	11
2.4.- EFECTOS DEL USO	11
2.5.- PRECAUCIONES AL EQUIPAR Y ALHAJAR EL DEPARTAMENTO	11
3.- ACCESOS AL EDIFICIO.....	12
3.1.- VEHÍCULOS DE PROPIETARIOS	12
3.2.- ACCESO PEATONAL	12
3.3.- MUDANZAS	12
4.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO.....	13
4.1.- REVESTIMIENTOS DE MUROS Y TABIQUES	13
4.1.1.- Papel mural.....	13
INFORMACIÓN CERAMICA DE MUROS ESPACIOS COMUNES:.....	15
INFORMACIÓN CERAMICA DE PISO ESPACIOS COMUNES:	16
Equipamiento departamentos	17
4.1.3.- Espejo de baños	19
4.2.- PINTURAS	20
4.2.1.- Pinturas de Muro y Cielo.....	20



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

- 4.2.2.- Pintura Terraza 21
- 4.2.3.- Cornisas 22
- 4.3- REVESTIMIENTOS DE PISOS 23
 - 4.3.1.- Alfombras 23
 - 4.3.2.- Piso Flotante 24
- 4.4.- CARPINTERIA EN MADERA Y QUINCALLERIA 25
 - 4.4.1.- Puertas, Marcos, y Pilastras 25
 - 4.4.2.- Quincallería 26
- 4.2.23.- VENTANAS DE PVC 28
- 4.6.- MUEBLES INCORPORADOS 29
 - 4.6.1.- Muebles de cocina 29
 - 4.6.2.- *Muebles de closet* 31
- 4.7.- TERRAZAS 32
 - 4.7.1.- Barandas 32
- 4.8.- ACCESORIOS DE BAÑOS 32
- 4.9.- INSTALACIONES SANITARIAS 34
 - 4.9.1.- *Red de Agua Potable* 34
 - 4.9.2.- Artefactos Sanitarios y Grifería 35
 - 4.9.3.- Alcantarillado de aguas servidas 36
- 4.10.- INSTALACION ELECTRICA 37
- 4.11.- INSTALACION DE GAS 38
- 4.12.- ELECTRODOMESTICOS 40
 - 4.12.1.- Campana 40
 - 4.12.2.- Horno Eléctrico 41
 - 4.12.3.- Cocina Encimera 43
 - 4.12.4.- Calefont 44
- 4.13.- EXTRACCION 46
- 4.14.- CORRIENTES DEBILES 46



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A	
4.14.1.- Conexión TV - Cable.....	46
4.14.2.- Telefonía	47
4.14.3.- Citofonía.....	47
4.14.4.- Timbre	48
4.15.- INSTALACION DE LAVADORA	48
5.- ESPACIOS COMUNES.....	49
5.1.- Sistema de incendio	49
5.1.2.- Red húmeda	49
5.1.3.- Red Seca	49
5.1.4.- Alarma de Incendio	49
5.1.5.- Red inerte	50
5.2.- GRUPO ELECTROGENO	50
5.3.- EXTRACCION DE BASURA	50
5.4.- PROCEDIMIENTOS ANTE UN INCENDIO O SISMO.....	51
5.4.1.- EN CASO DE INCENDIO:	51
5.4.2.- EN CASO DE SISMO O TEMBLOR:	52
5.5 -VÍAS DE EVACUACIÓN Y ZONAS DE SEGURIDAD	53
5.5.1–Caja de Escaleras:	53
5.5.2 -Zonas de Seguridad:.....	53
5.6. -TIPOS DE EVACUACIÓN	55
5.6.1. -Evacuación Parcial:.....	55
5.6.2. -Evacuación Total:.....	55
5.6.3. -Orden de Evacuación:.....	56
5.6.4. -Inicio de la Evacuación:	56
5.6.5. -Proceso de Evacuación:	56
5.6.6. -Recomendaciones Generales en una Evacuación:.....	57
PROCEDIMIENTO ATENCION DE POSTVENTA	58
PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA	59



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

1.- Postventas Departamentos.- 60

2.- Postventas en Áreas Comunes (*incluidas emergencias*).- 60

3.- Intervención en Áreas Comunes.- 60

GARANTÍAS – LEY N° 20.016 VIGENTE ACERCA DE LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN 60



1.- INTRODUCCION

Es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se adoptan algunas medidas preventivas para contrarrestar sus efectos. Conscientes que los propietarios han hecho un gran esfuerzo en la adquisición de su vivienda, es que hemos considerado importante entregarles este **Manual del Propietario**, que analiza diversas situaciones que pueden afectar la buena marcha de la edificación, de manera de entregarles no sólo un grato lugar donde vivir, sino también como proteger su inversión.

Pensamos que el propietario no sólo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda sino también de cómo funciona el Edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales un porcentaje es de su dominio. Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del Edificio, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios.

De acuerdo a lo expresado, los procedimientos de mantención se presentan en dos manuales: uno, dice relación con los espacios y bienes comunes, que está en poder de la Administración y este referido a los departamentos. En el primero concentran los cuidados que deben recibir los equipos de mayor complejidad técnica, entregándose las pautas que debe atender la Administración, además de algunas recomendaciones para que el Comité de Administración realice un control permanente para que ellas se cumplan.

El Manual del Propietario explica de manera sintetizada, los cuidados que se deben tener en cada departamento, por ejemplo respecto de los materiales, las prácticas que corresponden tener en cuenta para evitar un deterioro prematuro. Además se indica qué está permitido ejecutar respecto de arreglos o modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlos.

La Administración del edificio cuenta con todos los planos del proyecto de: Arquitectura, Instalaciones eléctricas, agua potable, alcantarillado, corrientes débiles, cálculo e instalaciones de Gas. Por lo tanto, para obtener información o copia de ellos, deberá tomar contacto con la administración del condominio.

Es obligación del propietario, conocer e instruir a los habitantes del departamento, sobre la ubicación de las llaves de paso de agua potable y gas, como también el tablero eléctrico de su departamento de modo de poder accionarlos en caso de una emergencia.

2.- GENERALIDADES

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de su departamento, es preciso señalar algunos aspectos generales, tales como:

2.1.- MODIFICACIONES

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad como de los organismos correspondientes. Además es la Administración y el Comité de Administración quienes deben autorizar y aprobar los trabajos que se realizan al interior del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca en el edificio o en los departamentos contiguos, será de la exclusiva responsabilidad de quien ejecute los trabajos. Todo esto de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad del Condominio, Reglamento Interno de Convivencia y sus anexos.

Antes de hacer una modificación ya sea en muros o losas de piso, se debe contar con la aprobación del ingeniero calculista y de los especialistas de las instalaciones interiores, ya que se podría afectar la estabilidad del edificio o causar daños en las instalaciones de agua, electricidad o gas. Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados, ya que además de ser elementos estructurales corresponden a la fachada del edificio, lo que se encuentra prohibido en el Reglamento de Copropiedad y Reglamento Interno del Condominio. Si son muros interiores corresponden, ya sea a muros medianeros con los vecinos o con recintos tales como hall de ascensores, shafts o cajas de escalera, por lo que tampoco pueden ser alterados.

Por otra parte, los muros interiores del departamento, denominados como tabiques, se definen desde el punto de vista del cálculo, como “no estructurales” y pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo siempre presente que ello se realice tomando precauciones tales como retirar o neutralizar instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas que existan en su interior.

Si se cambia el revestimiento del piso, debe cuidarse el tipo de material a usar, pues se pueden presentar cambios en el nivel del piso terminado, lo que puede afectar la apertura de puertas, nivel de los guardapolvos, muebles incorporados, encuentro con otros pavimentos, etc. En el caso de cambiar la alfombra por otro tipo de piso, como por ejemplo, piso flotante, deberá contratar la nivelación del piso previa a la instalación, ya que el piso flotante requiere una mayor precisión.

Finalmente, es preciso reiterar que todas las modificaciones efectuadas por un Propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuenta el resto de los copropietarios. Si así ocurriera, será responsabilidad del propietario, los daños, molestias o dificultades que tales alteraciones puedan producir al resto de la comunidad.

2.2.- PROCESOS NATURALES

La garantía del Propietario no cubre los daños que los fenómenos de la naturaleza tales como terremotos, tormentas eléctricas, huracanes, incendios u otros similares, que puedan afectar a la vivienda. Tampoco se hace responsable de otros procesos naturales, que no son tan violentos, pero tienen su origen en procesos físicos, químicos, eléctricos o alguna combinación de éstos, como los que se describen a continuación.

2.2.1.- Expansión y contracción de los materiales

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Algunos pueden moverse más y otros menos, sin embargo todos en alguna forma sufren cambios y provocan quiebres, fisuras o grietas que aparecen en la zona de encuentro entre un material y otro.

Conscientes que esto puede suceder, es que se dejan durante el proceso constructivo, “canterías” en las zonas de unión donde se juntan materiales diferentes, para encauzar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común.

La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o algún tipo de sellante epóxico o “silicona”.

2.2.2.- Perdida de colores

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre pisos y muros, producen alteración en los colores (Alfombra, papel mural y otros) que pueden perder parte de la tonalidad original.

La garantía del propietario no cubre los daños de decoloración, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.

2.2.3.- Efectos sísmicos

El edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en las zonas de encuentro entre materiales de diferente rigidez, producto de un sismo de cierta intensidad se puedan producir fisuras similares a las descritas en párrafos anteriores.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

También es muy normal y frecuente que en eventos de esta índole se presenten fisuras en elementos estructurales (losas, muros, vigas etc.) lo cual no habla necesariamente de una pérdida de capacidad de soporte estructural.

La garantía del propietario no cubre los daños en el encuentro de dos materiales de igual o diferente rigidez, o cualquier daño producto de un movimiento sísmico, como fisuras sobre materiales de revestimiento tales como cerámica, papel mural, pintura, martelina, grano cielo, etc. En general, la garantía no cubre los daños producto de un terremoto, salvo que estos daños provengan precisamente de un defecto en la construcción.

2.2.4.- Condensación

La condensación es un fenómeno natural que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido) y se produce cuando baja la temperatura.

En el interior de las viviendas esto suele suceder cuando las partículas de agua en suspensión (vapor), se encuentran con la superficie fría de vidrios y muros, provocando manchas al interior de closet, en esquinas y también a nivel de piso.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a dañarse; en el interior de los closet se deteriora la ropa y los elementos metálicos se oxidan, entre otras manifestaciones.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios. En el interior de una vivienda el vapor de agua aumenta con el que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos, del lavado de ropas y de las estufas en caso de existir.

La garantía del propietario excluye los efectos de la humedad por condensación. Para evitar la humedad al interior de la vivienda se recomienda que al utilizar las duchas o al cocinar se mantengan cerradas las puertas de los respectivos recintos y que funcionen los extractores de aire o se abran las ventanas en aquellos ambientes que no lo posean. Es imprescindible asegurar una ventilación constante en el interior del departamento, produciendo corrientes de aire y secar la humedad en ventanas y muros, además de ventilar periódicamente los closet, entre otros. Se recomienda ventilar los recintos tres veces al día.

2.2.5.- Efectos de radiación solar

La radiación solar, además de los cambios de temperatura que dilatan y contraen los materiales, produce resecamiento de los materiales y algunos de ellos pueden perder su elasticidad y color. Algunas pinturas pierden sus propiedades, de manera que hay que revisarlos periódicamente, reparar, repintar, volver a pegar, etc.

La garantía del propietario no cubre los daños por los efectos de la radiación solar. Se aconseja revisar periódicamente pinturas, maderas entre otros y reparar, repintar, volver a pegar, etc. en el caso que se requiera.

2.2.6.- Efectos electromagnéticos

Las instalaciones eléctricas con que cuenta el edificio se ejecutaron en estricto apego a las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, algunos fenómenos tales como tormentas eléctricas, ondas electromagnéticas que emiten las antenas de comunicación o de transmisiones de radio, golpes de corriente en la red pública, cortes de corriente de la red pública, etc., escapan al control de los constructores y podrían alterar el normal funcionamiento de los aparatos electrónicos en general.

La garantía del propietario no cubre los daños que pudiesen causar los efectos antes mencionados.

2.2.7.- Oxidación

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando entran en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de acero que adquieren un color café-rojizo característico. Cuando esto ocurre no solamente hay deterioro estético, sino que el material pierde su capacidad resistente.

La garantía del propietario no cubre esta mantención, por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico éste se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarla con esmalte. También es importante aceitar o encerar dichos elementos cada seis meses, si es necesario. En el caso de las barandas de las terrazas se debe pasar un paño húmedo cada tres días

2.3.- SEGUROS

Según lo establece la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra el riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a cada unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquel. Se recomienda a su vez, que éste sea contratado con sus adicionales de terremoto y filtraciones de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de la construcción (seguro de Sismo y Responsabilidad Civil). Consulte con el administrador cuales son los seguros que la comunidad tiene contratados y que coberturas posee.

2.4.- EFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: pérdida del color de la pintura o del papel en la zona donde se ha instalado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre la zona superior de algún elemento, debido a la convección del aire; el cambio de color de la pintura de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; las marcas de las patas de los muebles u otros objetos fijos sobre la alfombra como así también el aplastamiento del tejido de ésta producto del tránsito de las personas sobre ella. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

2.5.- PRECAUCIONES AL EQUIPAR Y ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. y evitar perforar accidentalmente los ductos o cañerías de acero, cobre o pvc, que pueden conducir agua potable, aguas servidas, gas, energía eléctrica o de comunicación, que pueden encontrarse embutidos en losas, muros o tabiques, **Se puede perforar máximo 1 pulgada de profundidad**

También se debe evitar colgar objetos demasiados pesados en paramentos interiores que son tabiques de volcometal con planchas de volcanita. Se recomienda ocupar en tabiques tarugos tipo paloma, ante cualquier duda se debe consultar con un especialistas.

Finalmente hay que tener presente que las estructuras, instalaciones y revestimientos de pisos (pavimentos), cielos y muros han sido ejecutados y supervisados por especialistas, para asegurar su funcionamiento en óptimas condiciones. Han sido diseñados para el tránsito y uso normal de las personas, de manera que cualquier acción como arrastrar un mueble u objeto pesado, la caída de un artefacto contundente o punzante; los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

artefacto de aseo, el contacto con elementos corrosivos, puede causar daños de consideración, que no están cubierto por las garantías legales.

Es importante considerar que antes de realizar cualquier perforación ya sea para instalaciones de cortinas o lámparas en centro de luz o cualquier objeto en cielos, la perforación en losas no debe ser superior a 1 pulgada de profundidad. Esta recomendación es de mucha importancia, dado que embutidas en la losa, se encuentran las cañerías de agua potable del departamento superior. Si el propietario, perfora más de lo recomendado, los daños no serán cubiertos por la garantía.

3.- ACCESOS AL EDIFICIO

3.1.- VEHÍCULOS DE PROPIETARIOS

El acceso de Vehículos de los propietarios se realizara a través del portón automático que se encuentra ubicado por calle Iquique, accionado a través de control remoto.

3.2.- ACCESO PEATONAL

Las personas pueden ingresar al edificio a través de la puerta peatonal por Avenida Edmundo Pérez Zujovic 5490. Desde el exterior se tiene comunicación a través de un citófono con el conserje. Estas puertas de acceso al conjunto se abren solamente desde la conserjería. No es posible abrir desde los departamentos. El conserje es el encargado de comunicar a cada propietario mediante el citófono de la presencia de visitas

3.3.- MUDANZAS

Las mudanzas que realicen los propietarios u ocupantes de los departamentos deberán efectuarse exclusivamente durante días hábiles, de lunes a viernes, entre las 09:00 y 19:00 hrs. y sábado entre las 10:00 a 14:00 horas, previa entrega a la administración del acta de solicitud que indique fecha y hora de la mudanza, esto con el fin de organizar la(s) mudanza(s) que se estén realizando en el edificio y estas a su vez no entorpezcan el funcionamiento de los accesos y de los ascensores. La Administración estará facultada para negar el acceso a vehículos y a personas extrañas al Edificio que desarrollen o pretendan seguir con actividades o trabajos de mudanza en fechas y horarios diferentes a los antes señalados. Por tal motivo se exigirá y ejercerán todas las medidas de control para que esta labor se ejecute bajo todas las medidas de seguridad y protección necesarias y así evitar que se deterioren los ascensores y muros adyacentes. En los ascensores no se podrán transportar bultos que

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

sobrepasen las dimensiones y el peso indicado por el fabricante de estos, que está claramente señalado en su cabina. Cualquier objeto que exceda estas dimensiones y peso deberán ser trasladados por las escaleras de emergencia. **Cada propietario deberá retirar de las dependencias del edificio todos los materiales ocupados para embalar sus enseres durante la mudanza. Queda estrictamente prohibido dejar estos materiales en las salas de evacuación de basura y menos tirarlos por sus ductos de basura.** No se podrá saltar, rayar, comer ni beber en los ascensores, cualquier infracción a las normas descritas, será sancionada por la administración del edificio.

4.- DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO

4.1.- REVESTIMIENTOS DE MUROS Y TABIQUES

En primer lugar conviene saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos de arquitectura, se muestran unos más delgados, que corresponden a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón armado. Es importante considerar esta información antes de colgar algún cuadro, apliqué, adorno, etc.

Como se indica en el punto anterior, en los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y al instalar una fijación hay que cuidar de no dañar las instalaciones de electricidad y agua que van por su interior. Para instalar una fijación en un tabique de yeso cartón se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como “tarugo mariposa o paloma”, usando una broca que coincida con el diámetro específico del tarugo.

4.1.1.- Papel mural

Descripción:

Revestimiento del tipo papel mural, se considera en dormitorios, pasillos, living y comedor.

Mantenición:

En caso de ser necesario, limpiar el papel con especial cuidado, utilizando una esponja húmeda limpia sin saturación de agua. Cuidar que no escurra agua hacia los guardapolvos, piso u otros elementos cercanos y no usar productos abrasivos.

Precauciones:

Es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, los papeles se humedezcan y se suelten. **Estos efectos no son cubiertos por la garantía.**

En el retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina, de manera que es normal que, por efecto del sol se descolore.

Especificaciones Técnicas y proveedor:

Revestimiento: Papel mural.

Descripción: Éufrates blanco 240 Grs. /M2

Proveedor: Dap Ducasse diseño Ltda.

Contacto: Georgina Alvarez

Teléfono: 74311604 **E-mail:** georgina.alvarez@dapducasse.cl

4.1.2.- Cerámicas de Muro y Piso

Descripción:

La cerámica principalmente es instalada en recintos que están mayormente en contacto con la humedad, como logia, cocina y baños.

El diseño de la cerámica utilizada, contempla variados tonos dentro de la misma gama del color.

Mantención:

La limpieza de la cerámica se debe realizar con agua y detergente.

Precauciones:

Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

Las cerámicas tienen dos tipos de sellantes, uno el material de fragüe propiamente tal y otro los sellos de silicona que se aplican en esquinas donde existen cambios de material diferente, básicamente para encauzar las eventuales fisuras que se presentes y para evitar que el agua ingrese por detrás de las cerámicas.

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe y los sellos de silicona, los que deben mantenerse completos, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones contiguas, provocando como por ejemplo apariciones de hongos.

Los sellos de silicona utilizados en baños y cocinas tienen una vida útil de un año. Como norma general, se recomienda hacerles mantención dentro de los plazos antes mencionados, por cuanto estos productos están sometidos a la acción agresiva de productos domésticos de limpieza, tales como jabones, detergentes y cloros. En los casos de los departamentos que han superado ese plazo, será de absoluta responsabilidad la mantención por parte del propietario. Por lo tanto, se aconseja una vez al año, aunque puede ser necesario con mayor frecuencia, reemplazar los sellos que eventualmente han sido afectados. Estas recomendaciones se deben practicar en la totalidad de ítems que incluyen sellantes de silicona, ya sean artefactos sanitarios, baños, tinas, cubiertas en cocinas, ventanas, entre otros y con mayor importancia los que están expuestos a la humedad para evitar eventuales filtraciones.

INFORMACIÓN CERAMICA DE MUROS ESPACIOS COMUNES:

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	PROVEEDOR	
Baño Sala Uso Múltiple	Cerámica Muro Blanca	CONSTRUMART	
Cocina Sala Uso Múltiple	Cerámica Muro Blanco brillante 25 x 40 cód. 145255 (CELIMA)	CONSTRUMART	
Baño Gimnasio	Cerámica Muro Blanco brillante 25 x 40 cód. 145255 (CELIMA)	CONSTRUMART	
Lavandería	Cerámica Muro Blanco brillante 25 x 40 cód. 145255 (CELIMA)	CONSTRUMART	
Baño de Conserjería	Cerámica Muro Blanco brillante 25 x 40 cód. 145255 (CELIMA)	CONSTRUMART	
Cocina de conserjería	Cerámica Muro Blanco brillante 25 x 40 cód. 145255 (CELIMA)	CONSTRUMART	

INFORMACIÓN CERAMICA DE PISO ESPACIOS COMUNES:

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	PROVEEDOR	
Baño Sala Uso Múltiple	Cerámica Muro Blanca	CONSTRUMART	
Baño Gimnasio	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45 resto recintos.	CONSTRUMART	
Lavandería	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45 resto recintos.	CONSTRUMART	
Baño de Conserjería	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45 resto recintos.	CONSTRUMART	
Cocina de conserjería	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45 resto recintos.	CONSTRUMART	
Gimnasio	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45 resto recintos.	CONSTRUMART	
Sala Uso Múltiple	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45 resto recintos.	CONSTRUMART	
Sala de Basuras	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45	CONSTRUMART	
Ascensor	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45	CONSTRUMART	
Pasillos	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45	CONSTRUMART	
Hall de acceso	Cerámica Celima Cemento Perla 45x45	CONSTRUMART	

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Baños Piscina + Sala de Enfermería	Baldosa BMV 40x40 Gris Rve.Pulida	ATRIO	
Plaza	Baldosa BMV 40x40 Gris Rve.Pulida Baldosa Gris Arroz 40X40	ATRIO	
Acceso TD	Baldosa 40X40 Mallorca	ATRIO	

Equipamiento departamentos

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	PROVEEDOR	CONTACTO
Piso Cocina	Cerámica T402 Mate GR 40 x 40 (DAP)	Duomo	Montserrat Abrego mabrego@duomocom.cl
Muros Cocina	Cerámica Muro Blanco brillante 25 x 40 cód. 145255 (CELIMA)	Dap Ducasse	Georgina Álvarez georgina.alvarez@dapducasse.cl
Piso Baño	Cerámica T402 Mate GR 40 x 40 (DAP)	Dap Ducasse	Georgina Álvarez georgina.alvarez@dapducasse.cl
Muro Baños	Cerámica Muro Blanco brillante 25 x 40 cód. 145255 (CELIMA)	Dap Ducasse	Georgina Álvarez georgina.alvarez@dapducasse.cl
Piso flotante	Piso Flotante IPE 40 1215x143x8.3 mm	Construmart	
Piso terraza	Cerámica T402 Mate GR 40 x 40 (DAP)	Dap Ducasse	Georgina Álvarez georgina.alvarez@dapducasse.cl

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Afombra	Alfombra Boucle Atenas Beige 101 680 gr/m2 / 562040101-5	Dap Ducasse	Georgina Álvarez georgina.alvarez@dapducasse.cl
Ventanas	PVC	ALUMITEC LTDA	
Barandas de vidrio	Barandas de Cristal empotradas (empavonado)	ALUMITEC LTDA	
Cubierta Cocina	Granito gris mara	STONE AND SYSTEMS	Antonio Alaminos antonio@s-s.cl
Lavaplatos	Cubeta Fensa 45 cm		
Kit Básico de Cocina	Campana FX 6260 FENSA Horno HE1010 FENSA Cocina Fensa 4F en dptos. de 2 y 3 dorm y de 2F en dptos. 1D.	FENSA	600 600 5353 / soporte@fensa.cl ALMIRANTE JUAN JOSE LATORRE # 3264 Antofagasta
Tiradores Puertas Cocina	DVP Acero Inoxidable modelo maño sanitado 128		
Cubierta Baño Principal	Mármol travertino	STONE AND SYSTEMS	Antonio Alaminos antonio@s-s.cl
Vanitorio Baño Principal	Cubeta bajo vanitorio modelo Olmo	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Lavamanos Baño 2	Lavamanos con Pedestal, modelo Valencia de Fanaloza blanco	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
WC Baño principal y Baño 2	WC Valencia C/Asiento descarga Muro comp Fanaloza	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Tina	Tina de acero estampado, esmaltado Blanca SENSIDACQUA	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Portarollos	Fanaloza Angular	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Percha	Fanaloza Angular	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Jabonera	Fanaloza Angular	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Grifería	Monomando Lavamanos TEKA MF2 1000 21349 Monomando Tina Ducha TEKA MF2 1000 21344	CONSTRUMART	Daniel Meza Daniel.meza@construmart.cl

Es normal que las cerámicas u otros materiales de terminación puedan tener variaciones de tonalidad. Esto no se debe a una falla del producto, sino que el fabricante las ha elaborado en etapas diferentes y las partidas inevitablemente son distintas. La garantía del propietario no cubre las diferencias de tonalidades.

4.1.3.- Espejo de baños

Descripción:

En todos los baños se instalan espejos sobre lavamanos y escusados respectivamente.

Mantenimiento:

Para limpiar los espejos sólo se recomienda emplear “limpiavidrios” líquidos, que se encuentran en el comercio convencional.

Precauciones:

Téngase presente que generalmente los espejos se sellan con “silicona” que, hay que considerar las mismas recomendaciones que en el ítem precedente. De todas formas es importante revisar los sellos de silicona, ya que de lo contrario, en este caso se tienden a oxidar por la parte trasera en el encuentro con el espejo.

Especificaciones y proveedor:

Empresa: Alumnitec LTDA.

Contacto: Ingrid Cea

Teléfono: 9 836 14 792

E-mail: gerencia@alumitecltda.cl

4.2.- PINTURAS

4.2.1.- Pinturas de Muro y Cielo

Descripción:

Los cielos del departamento (excepto baños, cocinas y logias), son recorridos y pintados con “Pintura graneada fina” color blanco.

En cielos de baños, cocina y logia, son pintadas con esmalte al agua blanco.

Mantenición:

Los cielos en baños y cocinas se deberán pintar cada un año, dependiendo de su estado. El resto de las pinturas, se deben repintar o reparar cada dos años si es necesario.

Precauciones:

Los departamentos no tienen cielo falso. Por lo tanto, el cielo corresponde a la losa del piso superior, de manera que si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica o de agua, que vaya embutida en la losa.

El efecto que más puede dañar los cielos, principalmente en baños y cocina son los provocados por condensación, por tanto se deben ventilar estos recintos, cada vez que se duche o cocine.

Es normal que la pintura del cielo se descolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

Al momento de pintar o repasar cielos es imprescindible ejecutar un tratamiento adecuado para su reparación, considerando los daños que se presentan por los efectos del sol y la humedad ambiente, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Especificaciones y proveedor pinturas:

Ubicación:

Cielo cocina y logia, Esmalte al agua blanco extracubriente Sherwin Williams

Cielo baños, Esmalte al agua blanco extracubriente Sherwin Williams

Cielo depto. (Excepto, baños, cocina y logia), Texturina elástica grano azúcar

Ubicación:

Muro cocina y logia, Esmalte al agua blanco Sherwin Williams

Muro baños, Esmalte al agua blanco Sherwin Williams

Interior Closet, Latex Kempro cod. SW 6385 Sherwin Williams

Ubicación:

Elementos de Madera: Puertas, guardapolvos blancos, pilastras, etc.: Esmalte al agua Sherwin Williams Blanco.

Proveedor: Sherwin Williams

Contacto: Fernando Bennett

Teléfono: 98702842 – 055-494452

E-mail: fbennett@sherwin.cl

4.2.2.- Pintura Terraza

Descripción:

Todos los muros de terrazas y rasgos que dan hacia el exterior, son pintados con el mismo revestimiento de fachada, por lo tanto, cualquier repintado que se haga, debe hacerse con el mismo material y color que la fachada exterior, y debe ser coordinado con la administración del edificio.



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Mantenimiento:

Las pinturas deben ser revisadas periódicamente y ser repintadas si es necesario.

Precauciones:

Las pinturas interiores o revestimientos de fachadas deben ser repintados o repasados a los menos una vez al año, si es necesario.

Para la instalación de este producto se debe considerar: superficies limpias, secas, sin grietas o fisuras y superficie libre de suciedad.

Es importante considerar que al momento de repintar estos elementos, no se debe alterar la fachada del edificio.

Especificaciones y proveedor de pintura de terraza:

Descripción: Látex extracubriente Sherwin Williams blanco

Proveedor: Sherwin Williams

Contacto: Fernando Bennett

Teléfono: 98702842 – 055-2494452

E-mail: fbennett@sherwin.cl

4.2.3.- Cornisas

Descripción:

Las cornisas al interior de los departamentos, living comedor, dormitorios y pasillos, son de Nomastyl tipo D-50 de 50x40

Mantenimiento:

Estas no requieren mayor mantenimiento, solamente ser repintadas si es necesario.



Precauciones:

Considerando que estas cornisas llevan como terminación pintura igual a cielos en su color, es importante que al momento de reparar los cielos estos sean repintados en conjunto para evitar diferencias de tonalidades.

La moldura de Nomastyl, es un material de baja resistencia, por lo tanto, no se debe colgar ningún tipo objetos en ellas.

Especificaciones Técnicas y proveedor:

Tipo: Moldura poliestireno extruido

Modelo: NOMASTYL F 35mmx30mmx 2000mm

Proveedor: Sodimac.

Contacto: Patricio Castillo

Teléfono: 992517124

E-mail: pacastillom@sodimac.cl

4.3- REVESTIMIENTOS DE PISOS

A continuación indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de revestimientos utilizados en pisos.

4.3.1.- Alfombras

Descripción:

En todos los dormitorios

Mantenimiento:

Las alfombras deben ser aspiradas diariamente, principalmente en las zonas de alto tráfico, para evitar que la suciedad se impregne. Si a pesar de haber sido aspirada, se presentan algunas manchas, la mayoría de ellas sale aplicando con una esponja, apenas húmeda, un detergente especial para alfombras que se encuentre en el comercio. Si las manchas persisten es recomendable llamar a un servicio especializado.

Toda mancha de alfombra posterior a la entrega no estará cubierta por la garantía.

Precauciones:

Se considera un desgaste normal que se produce por la compresión que sufren las fibras debido a las cargas puntuales de muebles o por alto tráfico. También es normal que el color empiece a desteñir en las zonas donde recibe la luz del sol directamente. Esto es posible atenuarlo evitando la luz directa del sol sobre las alfombras.

Este material viene en dimensiones pre-definidas, de manera que es natural que se produzcan uniones en un mismo recinto.

Para una mejor mantención de la alfombra del departamento es recomendable colocar un limpia pies en el acceso. Una vez al año se recomienda realizar limpieza general realizada por empresas especializadas.

Especificaciones técnicas y proveedor:

Ubicación: Dormitorios

Descripción: Alfombra Atenas 680 gr. Beige 101

Proveedor: Construmart

Contacto: Daniel Meza

Teléfono: 999398784

E-mail: Daniel.meza@construmart.cl

4.3.2.- Piso Flotante

Descripción:

Piso Flotante Noga Bis 1041-1 8,3mm

Mantención:

Su piso flotante debe ser cuidado igual como si fuera un mueble en su hogar, su durabilidad va a depender del cuidado que usted le de. El piso flotante es extremadamente higiénico y muy fácil de limpiar sólo con un par de pasadas.

- Limpiar bien con una aspiradora o una escoba para eliminar todo el polvo que se acumule.
- Las huellas de pisadas y la suciedad adherida se limpia humedeciendo la superficie. Utilizar productos de limpieza habituales para el hogar (sin grasas, aceites, cloro o ceras).
- No encerar ni pulir, esto podría deteriorar las capas de los paneles.
- Se recomienda mantener un Limpia-pies en la entrada o Nomad de 3M para sacar el exceso de polvo abrasivo del calzado.

Toda raya o mancha en el piso flotante posterior a la entrega, no está cubierta por la garantía.

Precauciones:

- No arrastrar muebles sobre el Piso para evitar ralladuras profundas.
- No dejar exceso de agua en la mantención diaria.
- No usar detergentes abrasivos.

Especificaciones técnicas y proveedor:

Ubicación: Living, comedor, entrada pasillo distribución deptos.

Descripción: Piso Flotante **Noga Bis** 1041-1 8,3mm

Proveedor: Construmart.

Contacto: Daniel Meza

Teléfono: 999398784

E-mail: Daniel.meza@construmart.cl

4.4.- CARPINTERIA EN MADERA Y QUINCALLERIA

4.4.1.- Puertas, Marcos, y Pilastras

Descripción:

Las puertas de acceso, marcos y pilastras son enchapados en Mara.

Puertas y pilastras son pintadas don esmalte al agua blanco.

Las puertas de acceso de los departamentos corresponden a (F-30) modelo Milano, pintadas y selladas con barniz color Roble..

Mantenimiento:

Toda la carpintería en madera, para su limpieza basta un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño húmedo cuidando de secarla bien, pues la madera se deforma con la humedad.

Precauciones:

Las puertas para que presenten una adecuada vida útil deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en ninguno de sus extremos, por lo cual recomendamos instruir a las personas que habitan el departamento como deben ser tratados estos elementos y evitar portazos, ya que pueden dañarse, tanto las puertas como bisagras (descritas más abajo) y los marcos. En este sentido hay que tener precaución tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las perillas y se balancean.

Cuando una puerta presente dificultades para cerrar, es necesario saber si este problema se debe a humedad o a que esta desmontada de las bisagras. Ante la existencia de humedad considerable producida por la condensación, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten, en este caso no es conveniente rebajar o recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

En caso de ser necesario y según las condiciones en que este la madera, las puertas se deben volver a pintar y sellar, con esto se evita que el enchape del elemento se dañe y no tenga que reemplazarlo o peor aun, cambiar la puerta.

Proveedor contratista:

Empresa: S y P Ltda.

Contacto: Daniela Rojas C.

E-mail: drojas@sp-soluciones.cl

Teléfono: 228763500

4.4.2.- Quincallería

Descripción:

La quincallería, corresponde a todos los sistemas de herraje de las puertas, ya sean bisagras, cerraduras, manillas, etc.

Mantenimiento:

Todas las guarniciones de las cerraduras deben limpiarse cuidadosamente con un paño húmedo y suave, pudiendo emplearse en forma diluida algún desengrasante líquido en caso de ser necesario, el cual no debe contener cloro.

Periódicamente se debe verificar el funcionamiento de las bisagras de las puertas, reapretar los tornillos de fijación, revisar las chapas y lubricar si fuera necesario, como por ejemplo, con WD-40.

Precauciones:

No utilizar en los elementos de quincallería paños abrasivos, detergentes, diluyentes, solventes o cualquier producto que pueda dañar el barniz de protección, ya que posteriormente se producirá oxidación y se llenará de manchas oscuras.

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras, picaportes y partes móviles de las cerraduras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD-40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos ya que endurecen las chapas.

Para corregir los defectos de las bisagras, se debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla. Las cerraduras también deben ser tratadas con suavidad, deben reapretarse si se sueltan como consecuencia del uso. Se recomienda ajustar los tornillos de las bisagras y quincallería al menos cada seis meses.

Una recomendación de seguridad para los propietarios, y que constituye una buena práctica, es agregar cerraduras de seguridad en las puertas de acceso a los departamentos y bodegas. Si bien la Inmobiliaria le habrá entregado todas las llaves de las cerraduras de las puertas de acceso al departamento, es recomendable para mayor tranquilidad cambiar las combinaciones a las cerraduras existentes.

Especificaciones técnicas y proveedor:

Detalle de Quincallería

UBICACIÓN	ESPECIFICACIÓN	PROVEEDOR	CONTACTO	TELEFONO
-----------	----------------	-----------	----------	----------

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Puerta Acceso Departamento	Cerradura Cilíndrica FASS Acceso Inox cj Cod. 3871ss	DAP Ducasse	Williams Salas	223557050
Puerta Acceso Baños	Cerradura Cilíndrica FASS Baño Inox cj Cod. 3872ss	DAP Ducasse	Williams Salas	223557050
Dormitorio Principal	Cerradura Cilíndrica Yale Dormitorio Inox cj. Cod. 3871ss	DAP Ducasse	Williams Salas	223557050
Dormitorios y Cocina	Cerradura Cilíndrica Yale Libre Paso Inox cj Cod. 3873ss	DAP Ducasse	Williams Salas	223557050
Puerta Bodega	Cerradura Cilíndrica Yale Acceso Inox cj Cod. 3871ss	DAP Ducasse	Williams Salas	223557050

4.2.23.- VENTANAS DE PVC

Las ventanas y ventanales de espacios comunes y departamentos son de PVC, color blanco.

INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO PARA LAS VENTANAS DE PVC:

- Se aconseja lubricar al menos una vez al año las partes móviles del herraje para garantizar que las ventanas se abran y cierren con comodidad.
- Las juntas se deben limpiar con agua y engrasar periódicamente con silicona en barra.
- Usar un detergente común para quitar periódicamente las manchas de suciedad más leves que haya en los cristales y bastidores.
- Usar una gamuza para limpiar los cristales en profundidad.
- Engrasar el herraje.
- Usar un paño suave para mantener el brillo de las superficies.
- Lubricar las juntas con silicona en barra (de venta en ferreterías).

PRECAUCIONES DEL PRODUCTO

- Se debe considerar que las regulaciones en el sistema de fabricación de PVC, son absolutamente responsabilidad del propietario y el administrador del edificio, por lo que se recomienda conservar una buena práctica de mantención y lubricación de los elementos.

- Generalmente estas fallas se presentan por malos tratos en los componentes. Para que las ventanas presenten una adecuada vida útil deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en ninguno de sus extremos, por lo cual recomendamos instruir a las personas que habitan los departamentos como deben ser tratados estos elementos y evitar malos tratos.
- También se presentan fallas, en algunos casos, cuándo pequeños restos de polvo se van acumulando en los rieles de las ventanas, situación que se puede evitar limpiando periódicamente y lubricando estos elementos trimestralmente con aceites como por ejemplo WD-40 y mantener un correcto aseo. No se deben golpear las ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora las cerraduras y el muro donde descansan, tampoco deben cerrarse haciendo presión excesiva sobre ellas hacia el exterior, ya que la ventana se flectará y no encajará en el marco en forma adecuada.
- Para evitar el ingreso de humedad al interior del edificio se instalan burletes y sellos de silicona, para estos elementos se deben considerar las recomendaciones descritas anteriormente. Referente a los sellantes, mientras que los burletes deben ser revisados periódicamente si están sueltos. El sellante mas notorio es el que se puede observar en el encuentro entre el perfil de aluminio con muros y pavimentos.
- Los sistemas de herraje que presentan las ventanas, deben ser operados con suavidad para evitar que se quiebre el enganche o suelten sus tornillos, si esto no es tratado oportunamente, se deberán reemplazar por elementos nuevos.

Especificaciones e instalador:

Empresa: Alumnitec LTDA.

Contacto: Ingrid Cea

Teléfono: 9 836 14 792

E-mail: gerencia@alumitecltda.cl

4.6.- MUEBLES INCORPORADOS

4.6.1.- Muebles de cocina

Descripción:

Para los departamentos se consideran muebles en madera aglomerada de 15 mm, revestida en melamina color nogal ceniza, con repisas interiores de 15 mm, revestida en melamina con cantos



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

enchapados en bison , cajón con riel metálico, tiradores cromados y cubierta de granito, cenefa, zócalo revestido en enchape color bison.

Mantenición:

Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado ya que el agua en exceso puede hinchar la madera.

Precauciones:

- Hay que secarlos inmediatamente después del aseo.
- Revisar periódicamente el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y la cerámica.
- No debe dejar agua acumulada sobre las cubiertas, ni cortar con cuchillos afilados directamente sobre ésta, ya que puede rayarse.
- No utilice detergentes abrasivos ni virutillas.

La cajonera corre sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que el cajón no se cargue en exceso ni que se llene a tal extremo que se dificulte la apertura.

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas, ya que las bisagras se pueden dañar. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

El apriete de los tornillos es de mucha relevancia, lo que será de exclusiva responsabilidad del propietario regular y ajustar tiradores, bisagras, puertas y rieles.

Contratista instalador:

Empresa:Sociedad Etergeen muebles ltda

Contacto:Rodrigo Negrete

Fono:954172472

E-mail: rodrigonegrete.v@gmail.com



4.6.2.- Muebles de closet

Descripción:

Las repisas son de madera aglomerada de 18 mm, revestida con melamina blanca, las puertas de 15 mm, revestidas en melamina maple. Todas las repisas y puertas llevan sus cubrecantos de melamina color maple.

- Las barras de colgar de los closet son de acero plastificado de color blanco.
- Las puertas de los closet poseen tiradores atacama de color metal.

Mantenición:

La limpieza de los interiores de los closet y los cuidados de mantención, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido a que la humedad las deteriora.

Precauciones:

Es importante ventilar constantemente los closet para atenuar los efectos de condensación.

También se deben revisar periódicamente las bisagras y rieles de las puertas, reapretarlos y regularlos si es necesario.

Contratista instalador:

Empresa: Sociedad Etergeen muebles ltda

Contacto: Rodrigo Negrete

Fono: 954172472

E-mail: rodrigonegrete.v@gmail.com

Empresa: MUEBLES DEL NORTE

Contacto: Rodrigo Negrete

Fono: 954172472

E-mail: Rodrigonegrete.v@gmail.com

4.7.- TERRAZAS

En las terrazas se debe tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y la gárgola de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario, si llueve, se acumulará el agua ingresando al interior del departamento, pudiendo filtrarse al piso de inferior. Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica.

Las terrazas cuentan con un despiche, el cual NO se debe “baldear” con agua, ya que esto podría provocar eventuales filtraciones en los pisos inferiores.

Especificaciones técnicas y Proveedor.

Ubicación: Piso Terrazas deptos. A, B, C, D,E, F, G

Descripción: Cerámica T402 40x40 cm.

Proveedor: Dap Ducasse comercial Ltda.

Contacto: Georgina Alvarez

Teléfono: 974311604

E-mail: Georgina.alvarez@dapducasse.cl

4.7.1.- Barandas

Descripción:

Se consideran barandas de Cristal empotradas.

Precauciones:

La mayor precaución que se debe tener es el sistema de seguridad, evitando subirse a antepechos o sobre las barandas.

4.8.- ACCESORIOS DE BAÑOS

Descripción:

En todos los baños se encuentran instalados perchas, jaboneras, portarrollos y barra de cortina de baño.

Mantenición:

Solamente basta limpiarlos deslizando un paño suave.

Para evitar que con el tiempo estos elementos se desprendan, es importante revisar las fijaciones de la base y reapretar si es necesario.

Precauciones:

Se debe tener cuidado de no usar limpiadores abrasivos que dañen el revestimiento de los accesorios.

Especificaciones técnicas y proveedores:

Cubierta Baño Principal	Marmol travertino	STONE AND SYSTEMS	Antonio Alaminos antonio@s-s.cl
Vanitorio Baño Principal	Cubeta bajo vanitorio modelo Olmo	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Lavamanos Baño 2	Lavamanos con Pedestal, modelo Valencia de Fanaloza blanco	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
WC Baño principal y Baño 2	WC Valencia C/Asiento descarga Muro comp Fanaloza	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Tina	Tina de acero estampado, esmaltado Blanca SENSI DACQUA	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Portarollos	Fanaloza Angular	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Percha	Fanaloza Angular	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Jabonera	Fanaloza Angular	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Grifería	Monomando Lavamanos TEKA MF2 1000 21349 Monomando Tina Ducha TEKA MF2 1000 21344	CONSTRUMART	Daniel Meza Daniel.meza@construmart.cl

4.9.- INSTALACIONES SANITARIAS

La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: agua potable y alcantarillado.

4.9.1.- Red de Agua Potable

Cada departamento cuenta con una red de agua potable. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores o remarcadores individuales ubicados en el shaft de medidores ubicados en los pasillos de cada piso.

Es importante considerar, si el departamento va estar deshabitado por un largo tiempo o si ocurre una filtración importante, se debe cortar el agua desde el medidor ubicado en el shaft de cada piso

Contratista instalador:

Empresa: Instalaciones Sanitarias MCF Ltda.

Contacto: Jose Macaya

Fono: 963061558

4.9.2.- Artefactos Sanitarios y Grifería

Para limpiar los artefactos, basta usar una esponja para secar el agua y restos de jabón. Los WC suelen limpiarse con cloro que además actúa como desinfectante.

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe. Después de usar conviene secar la grifería con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua. Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua, suelen taparse con residuos que trae el agua, cuando esto ocurre basta con desatornillarlos y destaparlos. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. **Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.**

Es responsabilidad del propietario revisar cada seis meses la existencia de: filtraciones en llaves de paso, flexibles y griferías. Si los flexibles presentan daños visibles, debe reemplazarse por uno de igual calidad al instalado.

Especificaciones Técnicas y Proveedores:

Cubierta Cocina	Granito gris mara	STONE AND SYSTEMS	Antonio Alaminos antonio@s-s.cl
Lavaplatos	Cubeta Fensa 45 cm		
Cubierta Baño Principal	Marmol travertino	STONE AND SYSTEMS	Antonio Alaminos antonio@s-s.cl
Vanitorio Baño Principal	Cubeta bajo vanitorio modelo Olmo	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Lavamanos Baño 2	Lavamanos con Pedestal, modelo Valencia de Fanaloza blanco	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

WC Baño principal y Baño 2	WC Valencia C/Asiento descarga Muro comp Fanaloza	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Tina	Tina de acero estampado, esmaltado Blanca SENSI DACQUA	SODIMAC	Patricio Castillo pacastillom@sodimac.cl
Grifería	Monomando Lavamanos TEKA MF2 1000 21349 Monomando Tina Ducha TEKA MF2 1000 21344	CONSTRUMART	Daniel Meza Daniel.meza@construmart.cl

4.9.3.- Alcantarillado de aguas servidas

Después del desagüe de cada artefacto (de baño o cocina) comienza el sistema del alcantarillado de aguas servidas. Por lo general, dada las dimensiones de las tuberías y componentes de estos sistemas, deben ir ocultos en “shafts” o cielos falsos, que en ocasiones, se ubican en departamentos diferentes.

En efecto, de presentarse fallas en estas instalaciones (obstrucciones), corresponde solamente informar al Administrador del edificio, quién deberá adoptar las medidas necesarias para solucionarlas.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga de los WC. **Queda estrictamente prohibido botar al WC cualquier otro elemento que no sea papel higiénico. De no considerar esta observación, inevitablemente la descarga del WC se vera obstruida pudiendo inundar su departamento, e incluso los departamentos y/o áreas comunes de los pisos inferiores.** Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gasfiter. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavamanos, dado que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos, e incluso producir malos olores.

Es responsabilidad del propietario revisar periódicamente la existencia de: filtraciones en sifones y accesorios. Es habitual que producto del resecamiento de sifones, por el no uso de

artefectos, se produzca el retorno de olores del alcantarillado. Para solucionar esto, sólo basta con volver a utilizar el artefacto con el fin se llenar nuevamente la trampa de agua del sifón.

No se debe soltar el tornillo que está instalado en la rejilla de los desagües tanto en finas como lavamanos, esto podría generar filtraciones e inundación en su departamento. Esto no está cubierto por la garantía.

4.10.- INSTALACION ELECTRICA

La energía eléctrica que llega al departamento a través del tablero en donde se encuentran los interruptores automáticos que controlan los diferentes circuitos eléctricos del departamento, los que están identificados en la tapa del tablero que se encuentra en el acceso al departamento y en donde, además se indica el amperaje total que admite cada uno. Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o varios artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable en mal estado. Cuando esto suceda, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de la falla.

Cada vez que se vaya a reparar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente. **Es importante que el propietario conozca el consumo de los artefactos que utilice de manera de no sobrecargar el circuito.** En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, tostadores, microondas y lavadoras de ropa. Dado que, la mayor parte de estos equipos se instalan en la cocina o en el lavadero, se han instalado en estos recintos enchufes de mayor amperaje.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes. Las ampolletas no deben ser de más de 100 watt. Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast está gastado, lo que es común que suceda. Por lo tanto, no significa una falla en la instalación. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicroicos, que generan mucha temperatura, de igual forma deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.

El medidor de cada departamento está ubicado en la sala de medidores de cada piso, rotulado con la numeración que corresponde a cada departamento.

En el acceso de los departamentos se encuentra el tablero eléctrico con todas las instalaciones respectivas, separadas por enchufes y alumbrado, las cuales se encuentran rotuladas.

Cualquier modificación que se efectuó en la instalación eléctrica del departamento, debe ser ejecutada por un electricista certificado. En tal situación, ante la intervención de terceros, la empresa no se responsabilizará de eventuales fallas que se puedan generar en el sistema e instalación eléctrica del departamento.

Contratista instalador:

Empresa Instaladora: PyT Ltda.

Contacto: Julio Cerna

Teléfono: +569 998847701

E-mail: gerencia@pytltda.cl

4.11.- INSTALACION DE GAS

El edificio funciona en base a gas licuado, que se usa para alimentar el calefont y la cocina de su departamento.

En el caso de los calefont y cocinas, cada departamento cuenta con la instalación de un medidor individual ubicado en la sala de medidores de cada piso, aquí quedaran registrados los consumos que serán cobrados directamente por Empresas Lipigas.

NORMAS LEGALES SOBRE INSTALACIONES DE GAS, SEGÚN DECRETO SUPREMO N° 66 DE LA SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES “SEC”

Estas Reglas deberán ser de conocimiento de todos los copropietarios del condominio. El presente detalle, tiene su origen legal en los decretos y resoluciones de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles SEC., se recomienda conocerlos y respetarlos a fin de no caer en alguna acción de carácter ilegal.

- El edificio se sometió a un estricto protocolo de CERTIFICACION, el que incluyó 5 actividades de inspección a las instalaciones interiores de gas de cada uno de los 256 departamentos. 1) verificación del proyecto de gas, 2) verificación de recintos, 3) verificación de artefactos sin funcionar, 4) verificación de artefactos funcionando y 5) pruebas de hermeticidad a cada una de las 256 redes de gas desde el medidor de gas hasta las llaves de paso de cada uno de los artefactos incluyendo la prueba de hermeticidad, una segunda prueba, fue la verificación de estanqueidad desde las llaves de artefactos encimera hasta el medidor de gas del departamento, verificándose y certificándose en todos ellos que existe CERO fuga de gas, es decir: tuberías de gas, artefactos y encimera. La red de gas de los calefón que se encuentran en la sala térmica fueron sometidos al protocolos de certificación. Además, se verifico la hermeticidad de los tramos de cañería de baja

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

presión que recorren los espacios comunes y las líneas de media presión que llegan hasta los puntos de transferencia de los estanques de gas.

- Será responsabilidad de los usuarios no modificar, intervenir o alterar ninguna de las partes constitutivas de las instalaciones de gas que se observa en este edificio, ya que su proyecto, es decir: planos de redes de gas, de ubicación de artefactos, ventilaciones inferior y superior en recintos de cocina, letreros de advertencias, plano de cada una de las ilustraciones del trazado de tubería de gas, etc., las cuales son fieles al proyecto declarado en SEC., modificar o alterar algo de este proyecto sólo podrá efectuarse mediante la contratación de un instalador de gas Certificado por el SEC., quién, entre otras actividades, declarará a SEC., todo lo que haga a esta instalación.
- El Propietario debe estar en conocimiento que una instalación interior de gas no es sólo la tubería de gas y los artefactos, sino que lo es también, la ventilación superior de gas y su letrero de advertencia, el volumen de recinto de cocina existente al momento de la entrega del departamento (modificar este volumen, también es modificar la instalación de gas), gabinete de protección del calefones y sus ventilaciones (cuando este se encuentra instalado en exterior), planos ilustrativos de recorrido de red de gas en piso de cocina (estos no deben ser retirados del lugar en que se han dispuestos). Y en consecuencia, modificar o alterar cualquiera de estas partes constitutivas de la instalación será un hecho ilegal de parte de quien la intervenga, salvo que se efectúe por medio de una declaración ante el SEC., por medio de un instalador de gas autorizado por el SEC.
- El Propietario debe estar en conocimiento de que la instalación completa de gas esta certificada, y que esto incluye los artefactos calefones, por lo que su mantención deberá ser efectuada por mantenedores de gas autorizado por el SEC

Se debe tener la precaución de cerrar la llave de paso cada vez que termine de utilizar el calefont o cocina, más aun si el departamento va a estar deshabitado por un tiempo (vacaciones). También es conveniente revisar mensualmente la instalación para controlar que no haya fuga de gas. Si detecta olor a gas, se recomienda avisar inmediatamente a la Administración para que corte el suministro desde la llave de paso del medidor. Para luego llamar a personal técnico de Lipigas. Queda estrictamente prohibido alterar el recorrido de las cañerías de gas.

Proveedor del servicio (Redes y Medidores)

Abastecimiento: LIPIGAS

Empresa Contratista: INSPROGAS

Contacto: Roberto Cuevas

Teléfono: 961935880

E-mail: rcuevas@ingasnor.cl

4.12.- ELECTRODOMESTICOS

El departamento se entrega con los siguientes electrodomésticos:

4.12.1.- Campana

Descripción:

Su campana esta destinada para uso doméstico y únicamente para recirculación de los gases provenientes de la preparación de alimentos.

Limpieza y Mantención:

Elemento	Procedimiento	Periodicidad	Procedimiento
Filtro de grasa	Limpieza	Cada 15 días	Lavar con agua tibia y detergente, enjuagar y escurrir.
Rejilla Porta-Filtro	Limpieza	Cada 15 días	Limpiar con un trapo humedecido en detergente
Filtro de Olores	Recambio	Cada 6 meses	extraer el filtro utilizado y colocar uno nuevo

Precauciones:

Se debe tener en cuenta las siguientes instrucciones:

- No tire nunca el cable para desenchufar la campana, hágalo desde el enchufe.
- Ponga atención en que la llama de los quemadores de la cocina estén siempre cubiertos, de manera tal de no provocar recalentamiento al filtro de la campana.
- No freír nunca dejando la olla sin vigilancia. El aceite contenido en la olla puede recalentarse o incendiarse.
- No haga cocciones con desarrollo de llamas debajo de la campana
- Si reemplaza la ampolleta colocar otra cuya potencia no exceda los 40 watts y sea del mismo tipo.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

- La acumulación de grasa en el interior del filtro disminuye el rendimiento del equipo y aumenta el riesgo de inflamación.
- No use nunca estropajos metálicos ni productos abrasivos o que contengan cloro, que puedan dañar la superficie.
- Este producto está recomendado para uso domestico únicamente, no para uso comercial e industrial.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante, que le fue entregado adjunto a este manual. Se deben mantener las ventilaciones sin obstrucción, tanto de ingreso de aire como de salida. En caso de emergencia se recomienda mantener en la cocina un extintor de 2 kilos de Polvo Químico Seco (PQS).

Especificaciones Técnicas y proveedor:

Descripción: Campana FX 6260 Fensa.

Proveedor: Sodimac

Contacto: Patricio Castillo

Teléfono: 992517124

E- mail: pacastillom@sodimac.cl

4.12.2.- Horno Eléctrico

Descripción:

El horno Eléctrico, se conforma de 4 programas, además posee grill, tirador de aluminio, bandeja y parrilla, minuterio de paro y puerta doble cristal.

Mantenición:

- Efectuar la limpieza cuando el horno esté frío, usando cepillos o esponjas de nylon con agua fría, o bien agua jabonosa o algún detergente suave.
- No usar nada que pueda rayar el esmalte. De igual forma son perjudiciales el vinagre, café, leche, agua salina, jugos de limón o tomate que permanezcan largo tiempo en contacto con el esmalte.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

- Cuando los restos de comida carbonizados en el esmalte se resistan a la limpieza normal, debe mantenerse en remojo el tiempo que sea necesario para que ablanden. No debe utilizarse productos que contengan cloro.
- Después de la limpieza debe eliminarse el exceso de agua mediante una esponja o una toalla de papel.

Recomendaciones:

- Lea las instrucciones y recomendaciones de uso del fabricante, antes de usar su horno.
- Para obtener el mejor rendimiento de su horno debe seleccionar, la forma de cocinado más adecuada del alimento a preparar mediante el selector de funciones.
- Procure abrir lo menos posible la puerta del horno durante su funcionamiento.
- Efectúe un precalentamiento del horno, siempre que el alimento a cocinar lo requiera.

No deposite ningún tipo de recipiente ni bandeja sobre el fondo del horno, ni recubra nunca el fondo del horno con hojas de papel aluminio durante la cocción, especialmente si utiliza la resistencia inferior. Esto hace disminuir el rendimiento del mismo, impidiendo que el calor pueda distribuirse correctamente, produciéndose una acumulación térmica que afecta a los resultados de la cocción y deteriora el recubrimiento de esmalte.

No introducir alimentos con una excesiva cantidad de agua o de cualquier otro líquido. Recuerde que la función del horno es asar, dorar o cocinar alimentos, pero no hervirlos o cocerlos.

Después de usarse, dejar la puerta abierta durante un tiempo para evitar la concentración de olores en el interior del horno.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante, que le fue entregado adjunto a este Manual. Recuerde que el horno es un elemento que produce calor. Por lo tanto, la probabilidad de incendio siempre puede estar presente. Se recomienda nunca dejar el horno funcionando sin la debida supervisión. Además se deben mantener las ventilaciones sin obstrucción, tanto de ingreso de aire como de salida. En caso de emergencia se recomienda mantener en la cocina un extintor de 2 kilos de Polvo Químico Seco (PQS).

Especificaciones Técnicas y proveedor:

Descripción: Horno empotrable eléctrico FHE 1040R Fensa

Proveedor: Sodimac



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Contacto: Patricio Castillo

Teléfono: 992517124

E- mail: pacastillom@sodimac.cl

4.12.3.- Cocina Encimera

Descripción: Cocina encimera gas FCE4HF Fensa 4 platos / FCE2HF Fensa 2 platos.

Proveedor: Sodimac

Contacto: Patricio Castillo

Teléfono: 992517124

E- mail: pacastillom@sodimac.cl

Descripción: Cocina encimera gas FEE2E Fenza2 platos.

Proveedor: Sodimac

Contacto: Patricio Castillo

Teléfono: 992517124

E- mail: pacastillom@sodimac.cl

Las cocinas encimeras cuentan con una cubierta de acero inoxidable para una gran durabilidad y fácil limpieza. Cuenta con 4 o 2 quemadores , mandos laterales y parrilla doble de hierro fundido.

Mantenición:

- Después de cocinar limpie la encimera con un paño seco.
- Debe limpiar el encendido para garantizar su buen funcionamiento.
- Debe limpiar regularmente la tapa difusora para garantizar la distribución homogénea del fuego.

Limpieza:

- Si su placa es de acero inoxidable, para su limpieza existen productos comerciales adecuados. Una vez limpia, enjuague la placa con agua y séquela con un paño suave.
- Si tiene encendido automático y seguridad, mantenga limpias y secas las bujías y termopares, para un correcto encendido y funcionamiento.



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

- Para limpiar los quemadores extráigalos de la encimera. Limpie los quemadores con agua hirviendo y detergente. No deje que se acumule suciedad en torno a los inyectores de gas, pueden obstruirse.
- Para la limpieza no deben utilizarse productos que sean agresivos para el aluminio como, ácidos, elementos que contengan cloro, etc.
- Si eventualmente se derramara algún líquido sobre la placa deberá quitarse al instante con un paño. Nunca deje que se carbonicen sobre la placa.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante, que le fue entregado adjunto a este Manual. Recuerde que la encimera es un elemento que produce fuego y calor, por lo tanto, la probabilidad de incendio siempre está presente. Se recomienda nunca dejar la encimera funcionando sin la debida supervisión. En caso de emergencia se recomienda mantener en la cocina un extintor de 2 kilos de Polvo Químico Seco (PQS).

Especificaciones Técnicas y proveedor:

Descripción: Cocina encimera Gas FCE 2HF Fensa - encimera Gas FCE 4HF Fensa

Proveedor: Sodimac

Contacto: Patricio Castillo

Teléfono: +569 92517124

E- mail: pacastillom@sodimac.cl

4.12.4.- Calefont

Descripción:

Los calefones instalados corresponden a equipos de alta tecnología Celsius con Cámara Estanca, son herméticamente sellados, los cuales se ubicaran en la azotea del edificio (sala de calderas) estos alimentaran a cada departamento de la torre con suministro de agua caliente. Las características generales son:

- Calentador de tiro forzado. La evacuación y ventilación de gases puede realizarse con una tubería de 3".
- Tecnología de condensación para maximizar el ahorro energético.
- Quemador de pre-mezcla con bajas emisiones de NOx.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

- Modulación electrónica del quemador.
 - Seguridad en la operación mediante la incorporación de sensores de flama, gases tóxicos, temperatura para cámara estanca, limitador de temperatura y de gases tóxicos.
 - Compatibilidad con sistemas solares.
-
- **Mantenimiento (sólo por un técnico BOSCH)**

Para garantizar que el consumo de gas, emisión de gases y funcionamiento del calefont, se recomienda la inspección anual del equipo con el servicio técnico autorizado de la marca (Servicio técnico BOSCH: 600 797 6464)

Corte siempre la corriente eléctrica del aparato (fusible, interruptor de control de potencia) antes de realizar trabajos en la parte eléctrica.

- El aparato sólo debe recibir asistencia del Servicio de Asistencia Técnica de BOSCH.
- Emplee y exija únicamente piezas de repuesto originales.
- Solicite las piezas de repuesto de acuerdo con la lista de piezas de repuesto del aparato.
- Cambie las juntas y anillos tóricos desmontados, por otros nuevos.

Especificaciones Técnicas y proveedor:

Descripción: Bosch modelo Therm 8000.

Ubicación: Sala Termica en la cubierta del edificio.

Proveedor: MATEC

Contacto: Rodrigo Jofre

Teléfono: 945 215800

E-mail: rodrigo.jofre@matec.cl

- **Servicio Técnico BOSCH:**

Call Center: 600 797 6464

Desde Celulares: +56 (02) 2 618 8800

Servicio Técnico: junkers.sat@cl.bosch.com

4.13.- EXTRACCION

Descripción:

El baño de los departamentos, que no cuentan con ventilación natural (ventana), tienen incorporado un extractor eléctrico, este extractor, evacua los vapores aun shaft de extracción forzada de aire conectado a un extractor o ventilador que se encuentra en la cubierta del edificio.

Mantenición:

Los extractores de los baños, deberán ser limpiados cada 4 meses, con el objeto de asegurar una operación eficiente y segura dentro de los parámetros de operación de diseño del edificio.

Precaución:

Tal como se describe en el ítem precedente, la acumulación de polvo y humedad puede ocasionar un mal funcionamiento, por tanto se recomienda limpiarlo periódicamente.

Especificaciones técnicas y contratista instalador:

Descripción: MATEC,

Empresa Instaladora: MATEC

Contacto: Rodrigo Jofre

Teléfono: 945 215800

E-mail: rodrigo.jofre@matec.cl

4.14.- CORRIENTES DEBILES

4.14.1.- Conexión TV - Cable

Cada departamento cuenta con la canalización necesaria para la instalación de TV por cable.

El edificio está pre cableado con la empresa Movistar, por lo que el propietario deberá contactarse con dicha empresa para activar el servicio y suscribir el contrato de servicio

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

En los shaft de corrientes débiles de cada pasillo, se encuentra las cajas de distribución hacia los departamentos. Estos elementos sólo pueden ser intervenidos por las empresas mencionadas. Ante problemas en el servicio se debe contactar directamente a la empresa proveedora.

4.14.2.- Telefonía

Los Edificios se encuentran pre cableados con la empresa Movistar, por lo que el propietario deberá contactarse con dicha empresa para activar el servicio.

Cada departamento considera la canalización de teléfono. La red se encuentra cableada para su posterior conexión por departamento que deberá ser efectuada por la empresa de telefonía.

Movistar habilitará puntos para una línea telefónica residencial a cada uno de los departamentos del proyecto a solicitud de los clientes.

Empresa instaladora y proveedor del servicio:

Empresa: Movistar

Contacto: Lorena Nuñez

Teléfono: +56 55 2202200

Celular : +56 9 89213085

E-mail: lorenapilar.nunez@telefonica.com

4.14.3.- Citofonía

La conserjería cuenta con una central de citofonía mediante la cual es posible comunicarse con los distintos departamentos del edificio.

Cada departamento cuenta con un citófono instalado en la cocina o living comedor de su departamento.

No existe comunicación directa desde la calle hacia los departamentos.

Especificaciones Técnicas y contratista instalador:

Descripción: Citofono con auricular Modelo Aiphone gt-1d



MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Empresa Instaladora: TECNOR

Contacto: Joaquín Arévalo

Teléfono: +569 99697734

E-mail: jan.tecnor@gmail.com

4.14.4.- Timbre

Cada departamento posee un botón de timbre en la puerta de acceso, el cual suena en la cocina.

4.15.- INSTALACION DE LAVADORA

Se recomienda que la instalación de la lavadora la realice un gasfiter especializado siguiendo las siguientes instrucciones:

Aunque puede considerarse un procedimiento fácil de realizar, es necesario que el propietario tome todas las medidas de seguridad antes de instalar su lavadora, siguiendo las siguientes recomendaciones:

Es obligación cortar el agua antes de instalar la lavadora desde la llave de paso, si existe duda de cual es la llave correspondiente, la tendrán que cortar desde la llave de paso que está al lado del medidor o remarcador que está en la sala de medidores de cada piso. Si el agua no se corta, saldrá con tal presión que podría llegar a inundar gran parte del departamento. **Esto no está cubierto por la garantía.**

El gasfiter que instale la lavadora debe tener conocimiento de las instalaciones, para que los aprietes y cantidad de teflón que se aplique a las piezas sea el adecuado. Si la llave que va a instalar se aprieta mucho puede romper la pieza que va embutida al muro y aunque esto esté instalado por la constructora, no aplicará la garantía si la pieza se rompe. **Una vez instalada la lavadora, cualquier rotura en las piezas no será garantía.**



5.- ESPACIOS COMUNES

5.1.- Sistema de incendio

5.1.2.- Red húmeda

En el pasillo de cada piso, existen dos carretes de red húmeda, uno se encuentra en el vestíbulo y el otro en el shaft de agua potable del lado poniente de la torre. Estos contienen mangueras semirrígidas no colapsables con su respectivo pitón de 3 posiciones, para ser utilizados sólo en caso de emergencia. Estos se encuentran en gabinetes debidamente señalizados.

Recomendamos instruir a las personas que habitan el departamento como deben ser operados todos los sistemas de seguridad ante un eventual siniestro. El uso de estos elementos debe hacerse con responsabilidad y sólo en caso de real emergencia.

5.1.3.- Red Seca

Para uso exclusivo de bomberos, está red se encuentra ubicada en todos los pisos de distribución de los departamentos, se encuentra en el vestíbulo, antes de la caja escala de cada piso.

5.1.4.- Alarma de Incendio

El sistema de alarmas de incendio se compone de una red interconectada de sensores de humo distribuidos a través de todos los pisos del edificio, subterráneos y sala de equipos técnicos, sensores que en caso de activación reportan una señal que se recibe directamente en una central de incendio ubicada en la conserjería del condominio. Además de estos sensores, el sistema cuenta con palancas de activación manual de incendio, ubicadas en los muros de pasillos de cada piso. Es importante mencionar, que cada vez que el sistema sea activado, ya sea por palancas de incendio o sensores de humo, comenzaran a sonar en conjunto las sirenas ubicadas en los pasillos de distribución de los departamentos.

Es importante estar en conocimiento previo antes de cualquier eventual incidente e informarse con la administración del Plan de Emergencia y Evacuación. Se recomienda estar en conocimiento de la señalización del edificio, sobre todo de aquella que indica: Vías de Evacuación o Escape.

5.1.5.- Red inerte

Será de uso exclusivo de bomberos y se encuentra ubicada en cada pasillo de distribución de departamentos y en acceso al edificio.

5.2.- GRUPO ELECTROGENO

El edificio está equipado de un Grupo Electrónico, que funciona de manera inmediata ante un corte de electricidad. A este equipo están conectados:

- El circuito de alumbrado de áreas comunes, parte de halles de ascensor por piso, parte de las luces de los pasillos de circulación de todos los piso y cajas de escalas
- Fuerza emergencia
- Ascensores: en el caso de corte del suministro de electricidad, los ascensores se detendrán de inmediato. Después de 10 segundos aproximadamente (tiempo que demora en entrar en operación el grupo electrónico) los ascensores comenzaran a bajar uno a uno al subterráneo (piso -1), donde quedaran detenidos con las puertas abiertas. Una vez que hubieran llegado los tres ascensores al subterráneo (piso -1), quedarán operativos automáticamente los ascensores
- Bombas de agua
- Presurización de escala

5.3.- EXTRACCION DE BASURA

En los pasillos de cada piso existe un shaft dentro del cual existe una tolva conectada al ducto de basura, ducto a través del cual los residentes pueden arrojar su basura.

La basura debe depositarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que entren por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse producirán olores pestilentes. Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

Está prohibido botar elementos de vidrio y cartón en el ducto de la basura.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

Una precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente de no botar materiales inflamables o corrosivos.

5.4.- PROCEDIMIENTOS ANTE UN INCENDIO O SISMO

A continuación se indican los procedimientos que se deben aplicar ante una emergencia de incendio o sismo.

5.4.1.- EN CASO DE INCENDIO:

Al oír la alarma de Incendio:

- Conserve la calma
- El sonido de una alarma de incendio significa una anomalía existente al interior de un departamento o área común, por lo que es fundamental determinar a la brevedad posible, el punto exacto donde se produjo la activación del detector de humo o pulsador de emergencia. Esta labor será coordinada desde conserjería.
- Si la alarma se debe a un principio de incendio, la persona que descubra el fuego deberá, si es posible, tratar de controlarlo por medio del uso de un extintor o red húmeda, para simultáneamente, alertar al personal del edificio o cualquier ocupante que se encuentre cerca.
- Apague equipos eléctricos y corte el suministro de gas.
- Antes de abandonar su departamento asegúrese que no haya ninguna persona rezagada.
- Cierre puertas, ventanas y/o cualquier acceso de corrientes de aire.
- Procure calmar a los que estén nerviosos.
- Antes de salir a las escaleras, debe comprobar el estado de las vías de evacuación y que el ambiente sea favorable para poder utilizarlas en forma segura. En caso de que no puedan ser utilizadas las escaleras de evacuación, deberá adoptarse el procedimiento de **Atrapamiento en Caso de Incendio**, descrito a continuación.

Atrapamiento en Caso de Incendio:

- Cierre las puertas de su dependencia.
- Acumule toda el agua que sea posible.
- Moje frazadas o toallas y colóquelas por dentro para sellar las juntas.
- Retire las cortinas y otros materiales combustibles de la cercanía de ventanas y balcones.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

- Trate de destacar su presencia desde una ventana. Llame a la conserjería o a bomberos para indicarles donde se encuentra, aunque ellos hayan llegado.
- Mantener la calma, el rescate puede llegar en unos momentos.
- Si debe abandonar las dependencias, recuerde palpar las puertas antes de abrirlas, a medida que avanza cierre puertas a su paso.
- Si encuentra un extintor en su camino llévelo consigo.

Si el sector es invadido por el humo, arrástrese tan cerca del suelo como le sea posible, recomendándose preverse de una toalla mojada o pañuelo para cubrir la boca y nariz.

- Si su vestimenta se prendiera con fuego **¡No Corra!**, déjese caer al piso y comience a rodar una y otra vez hasta sofocar las llamas, cúbrase el rostro con las manos.

Recuerde NO usar los Ascensores durante la Evacuación.

5.4.2.- EN CASO DE SISMO O TEMBLOR:

- Mantenga la calma y traspásela a los demás ocupantes del departamento.
- Aléjese de ventanas y elementos colgantes.
- Aléjese de lugares donde existan objetos en altura, que pudieran caer.
- Ayudar a menores, ancianos y discapacitados llevándoles a un lugar seguro.
- No abandone el edificio ni se traslada internamente. Ubíquese en un lugar de mayor seguridad, como los que se señalan a continuación:
 - Bajo muebles o puertas.
 - Bajo dinteles de puertas.
- Apague equipos eléctricos y artefactos a gas. Aléjese de cables ya que pueden estar electrificados.
- Si fuere necesario evacuar, se avisara oportunamente.
- Si ha habido derrumbes y hay personas lesionadas, pida la presencia de personas que puedan prestar Primeros Auxilios y para que sean trasladados para su atención médica.
- Evite abrir la puerta durante el movimiento, ya que podría trabarse la cerradura.

Recuerde NO usar los ascensores durante la evacuación.

5.5 -VÍAS DE EVACUACIÓN Y ZONAS DE SEGURIDAD

5.5.1–Caja de Escaleras:

El edificio cuenta con una caja de escaleras del tipo interior cerrada, con su correspondiente ventilación, es importante destacar que esta caja de escaleras cumple con las condiciones requeridas para ser considerada como Zona Vertical de Seguridad (ZVS), y recorre todos los pisos de la edificación de forma ininterrumpida.

Las puertas de acceso a la ZVS, poseen brazos hidráulicos cuya finalidad es facilitar el cierre hermético y automático de ellas, y una resistencia al fuego, que de acuerdo a lo observado en terreno, corresponderían a la Clase F- 60 (que tiene una resistencia entre 60 y 89 minutos), tal como lo determina la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, vigente para el año de construcción del edificio.

Cabe destacar que las puertas de acceso o egreso de la caja de escaleras (ZVS), abren en el sentido correcto de la evacuación, lo que facilita la salida de los ocupantes en caso de emergencia.

5.5.2 -Zonas de Seguridad:

La evacuación se realizará de la siguiente manera: en cada piso, los ocupantes y usuarios se dirigirán por las vías de evacuación hasta la caja de escaleras, Luego bajarán hasta el cuarto piso, tomados del pasamano, para evitar accidentes por caídas.

La bajada será en silencio y en orden. La evacuación siempre debe ser en dirección al Punto de Reunión, que corresponde a una Zona Segura donde se agrupan los ocupantes y/o usuarios del edificio una vez que hayan bajado por las escaleras.

Punto de Reunión: El Punto de Reunión será el cuarto piso, en el hall de acceso principal del edificio.

Zona de Seguridad Titular: El edificio tendrá una ZONA DE SEGURIDAD, la cual estará ubicada en la terraza exterior del cuarto piso del edificio.

Zona de Seguridad Alternativa: El edificio tendrá una ZONA DE SEGURIDAD, la cual estará ubicada en la vereda adyacente al edificio, hacia el Norte por Costanera Edmundo Pérez Zujovic.

Zona de Seguridad en caso de Tsunami: Considerando la ubicación geográfica del edificio, la cual corresponde a una zona de inundación. Todos los evacuados se deberán dirigir a la Zona Segura, determinada por la autoridad competente.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

La evacuación se realizará de la siguiente manera, estableciéndose dos alternativas de salida (no simultáneas), siendo la **A**, la que tiene siempre la prioridad.

A: Se bajará por la caja de escaleras hasta el cuarto piso, llegando al hall principal (Punto de Reunión), luego se debe avanzar al exterior por la salida peatonal del edificio para dirigirse progresivamente hacia la **ZONA DE SEGURIDAD TITULAR**.

B: La Segunda alternativa, es bajar por la caja de escaleras para llegar al primer piso, luego se debe avanzar y acceder al exterior por el acceso de Costanera Edmundo Pérez Sujovic, para dirigirse progresivamente hacia la **ZONA DE SEGURIDAD ALTERNATIVA**. Esta alternativa de salida es válida sólo cuando la anterior Vía de Evacuación se encuentre obstaculizada o exista riesgo de desprendimiento de material por dicho sector.

NOTA:

Se deberá mantener máxima precaución en la evacuación ya que en las salidas B, se estará expuesto a los vehículos que ingresen o salgan, por lo cual recomendamos que en la etapa crítica, es decir, en la evacuación no se permita la circulación de vehículos en los estacionamientos.

Al menos uno de los miembros del personal de servicio (o de seguridad) del edificio, se mantendrá en el primer piso, y será quien informe a los ocupantes y/o usuarios, el momento preciso en que se debe salir al exterior y que alternativa utilizar.

Idealmente este personal debe contar con un chaleco reflectante y con un altavoz, para dar las indicaciones necesarias.

Lo anteriormente descrito puede ser aplicable con facilidad en caso de incendio.

En el caso de un sismo, también debe ocuparse el criterio de la Zona Exterior de Seguridad, sin embargo, el procedimiento de evacuación debe aplicarse solamente en el caso de que el sismo haya generado una nueva emergencia, que necesariamente requiera la salida de las personas (derrumbes, emanaciones de gas, incendios, explosiones), y una vez que el movimiento telúrico haya cesado.

En este caso, no deben alejarse las personas evacuadas fuera de la Zona de Seguridad, dado que por las características del entorno, no es seguro para que éstos se trasladen o sean trasladados de un punto a otro, crucen las calles o se retiren hacia otros sectores más alejados, ya que siempre va a estar latente el riesgo de caídas de cables, ramas de árboles, vidrios u otros objetos, además de los obstáculos

físicos que supone la presencia en las calles de otras personas evacuadas de sus respectivos lugares de trabajo o habitación.

5.6. -TIPOS DE EVACUACIÓN

5.6.1. -Evacuación Parcial:

Esta se desarrollará sólo cuando la emergencia sea detectada oportunamente y sólo requiera la evacuación del nivel afectado y además por seguridad y procedimiento, el inmediatamente superior o inferior, hasta el primer piso u otra dependencia del edificio, sin que esta sea necesariamente, la Zona de Seguridad Exterior.

Las instrucciones serán impartidas a los niveles afectados vía teléfono, citófono, o en su defecto a viva voz, y se le comunicará claramente a las personas el lugar preciso hacia donde deben evacuar.

Este procedimiento de emergencia, es producto generalmente, de un asalto, inundación local o un foco de fuego controlado inmediatamente.

5.6.2. -Evacuación Total:

Se realizará cuando la situación de emergencia sea de gran envergadura (incendio declarado, llamas violentas hacia el exterior o interior del edificio, presencia de humo de áreas comunes y peligro inminente de propagación por Shaft o aberturas propias del edificio, como la de los ascensores por ejemplo), o ponga en riesgo la seguridad de las personas.

En dicho caso se procederá a evacuar totalmente el edificio, siguiendo las instrucciones establecidas en este Plan de Evacuación. Cabe destacar que ante cualquier tipo de emergencia, a pesar de que a la vista ésta presente mínimas consecuencias, se deberán revisar las condiciones de seguridad de todo el edificio, en especial de sus instalaciones de servicio, antes de reanudar las actividades normales; previniendo con ello, el surgimiento de nuevas situaciones de emergencia, producto de condiciones de riesgo no detectadas, evaluadas ni controladas a tiempo.

Al respecto, podemos señalar a modo de ejemplo, que una colilla de cigarro mal apagada y depositada en un basurero, puede permanecer encendida en forma de fuego incandescente (brasas), durante un período cercano a las 4 horas, pudiendo transmitir su calor a otros elementos combustibles cercanos.

5.6.3. -Orden de Evacuación:

Una vez declarada la emergencia, se dará la orden para efectuar la evacuación del edificio.

En toda evacuación se debe dar prioridad al nivel afectado y al inmediatamente superior o inferior según corresponda.

5.6.4. -Inicio de la Evacuación:

- Al oír el sonido de una alarma u orden de evacuación, conserve la calma y no salga corriendo.
- Interrumpa completamente sus actividades.
- Siga solo las instrucciones impartidas por personal de servicio.
- Desenchufe o corte la energía eléctrica y alimentación de gas de todo artefacto o equipo que esté en funcionamiento (cocina, estufa, calefactores, computadoras, etc.).
- Diríjase con calma y sin precipitarse hacia la Vía de Evacuación correspondiente, hasta el Punto de Reunión señalado (hall de acceso principal).
- Luego diríjase a la Zona de Seguridad, utilizando la alternativa de salida establecida; siguiendo las instrucciones del personal de servicio, si estos se encuentran presentes.

5.6.5. -Proceso de Evacuación:

Dada la orden de evacuación se deberá cumplir el siguiente procedimiento:

- Mantenga siempre la calma.
- Baje por las escaleras.
- Las acciones de evacuación están determinadas según el tipo de siniestro, ejemplo si es un incendio o un sismo.
- Camine gateando si existe humo en la ruta de evacuación.
- Camine en silencio.
- No corra.
- Evite formar aglomeraciones en las vías de evacuación.
- Antes de abrir una puerta, palpe su temperatura en su parte superior, para saber si hay una fuerte presión de calor en la dependencia a la cual se va a trasladar.
- Permanezca en la Zona de Seguridad.
- Nunca regrese a menos que reciba una instrucción.

- Si alguna persona se negase a abandonar el recinto, se le tratará de explicar brevemente la situación informándole del riesgo al cual se expone. Si aún así no desea evacuar, una vez en el primer piso, se dará aviso a Bomberos y Carabineros, para que estos se hagan cargo de la situación.

Si la persona no desea bajar, porque el pánico no le permite reaccionar, se deberá designar a dos personas para que estas le den confianza y acompañen mientras bajan las escaleras y se dirijan a la Zona de Seguridad. Luego deberá ser chequeada por personal de salud.

5.6.6. -Recomendaciones Generales en una Evacuación:

- No se debe correr; los desplazamientos deben ser rápidos y en silencio.
- Los ocupantes no deben devolverse por ningún motivo.
- En caso que haya humo, desplazarse agachado.
- Mantener la calma, ya que así se puede evitar la posibilidad del pánico colectivo.
- Diríjase a su Punto de Reunión; no se quede en otro sitio que no corresponda.

Lo anterior con los siguientes propósitos:

- a. Que el tráfico de las personas sea expedito sin sufrir contratiempos que puedan derivar en accidentes.
- b. Que los grupos de personas sean guiados en forma compacta y ordenada hasta llegar al Punto de Reunión.

No se permitirá la entrada ni salida de ningún automóvil mientras dure la etapa crítica.

PROCEDIMIENTO ATENCION DE POSTVENTA

Estimado Cliente,

Es necesario definir que el servicio de postventa responde exclusivamente por posibles defectos constructivos de su vivienda (*atribuibles a la etapa de construcción*) como por ejemplo fallas de materiales dentro de garantía o instalación deficiente, no es un servicio de mantención que responda al desgaste propio por uso u operación del departamento.

Cualquier piquete o trizadura en artefactos sanitarios (*wc, lavamanos, tinas, lavaplatos*), cerámicas, porcelanatos, papel mural, piso flotante, muebles, ventanas, cristales ó cubiertas, entre otros, debe ser advertida al momento de entrega del departamento y quedar registrada en el acta correspondiente. Revise acuciosamente estos elementos al momento de recibir su departamento.

Para detectar eventuales filtraciones le recomendamos revisar lo antes posible el correcto funcionamiento de artefactos sanitarios y sus respectivos sifones y escurrimiento de agua, intentando detectar posibles gotas, filtraciones ó problemas en sellos.

Finalmente favor consultar el Manual del Propietario para mayor información sobre una correcta mantención de su nueva vivienda y evitar deterioros por esta causa.

En la Tabla n° 1 le presentamos un cuadro resumen con los procedimientos a seguir según los distintos tipos de observaciones que se podrían presentar.

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A
Tabla n° 1

PROTOCOLO GARANTIA POST VENTA					
OBSERVACION TIPO 1	Entrega	Plazo		Detalles	Derivar
		Al momento de la entrega		Trizaduras, piquetes, rayados en artefactos sanitarios (wc, lavamanos, tinas, lava platos, cerámicas, porcelanatos, papel mural, piso flotante, muebles, ventanas. Cristales, cubiertas, muebles, etc.	Identificar en acta de recepción
OBSERVACION TIPO 2	Según LGUC	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Terminaciones	3	Entrega a propietario	postventa@almanova.cl
		Instalaciones	5	Recepción final	
Estructural	10	Recepción final			
OBSERVACION TIPO 3	Accesorios	Manillas, seguros, ventanales, accesorios, estanque wc, entre otros	1	Entrega a propietario	postventa@almanova.cl
OBSERVACION TIPO 4	Accesorios	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Calefont	1	Entrega a propietario	Servicio técnico de la Marca correspondiente
		Horno	1	Entrega a propietario	
		Encimera	1	Entrega a propietario	
Campana	1	Entrega a propietario			
OBSERVACION TIPO 5	Accesorios	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Flexibles	1	Entrega a propietario	Cada propietario es responsable de estas mantenciones anuales
		Artefactos	1	Entrega a propietario	
		Sellos baños y cocina	1	Entrega a propietario	

Procedimiento:

1. Para el detalle del tipo observación 2 o 3, ingresar requerimientos a postventa@almanova.cl
2. Si corresponde se fijara visita de inspección para revisar problema.
3. Aprobada la postventa se acordará día y horario de visita de reparación.

PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA

Cualquier requerimiento, incluidas emergencias, debe ser canalizado a través de la Inmobiliaria.

Contacto de la Inmobiliaria para Postventas en edificio torre A Almanova es:

Elizabeth Helene Ramos Vicencio

Teléfono: +569 81856165 Correo: postventa@almanova.cl

www.ivitalia.cl

1.- Postventas Departamentos.-

La coordinación se realiza entre propietario e inmobiliaria fijando una fecha y hora ya sea para la inspección o reparación. El propietario es quien solicita la visita por tanto es él quien autoriza la entrada del personal de postventa a su departamento. Se debe tratar al personal de postventa como una “visita” al departamento, es decir, notificando al propietario. Si la administración no permite el ingreso, el personal de postventa se retirará y se notificará a propietario que no es posible atender su reclamo.

2.- Postventas en Áreas Comunes (*incluidas emergencias*).-

Se tratará a la administración como el "propietario" que solicita el diagnóstico/reparación: la administración debe avisar a la inmobiliaria quien coordinará fecha y hora de ingreso para diagnóstico y reparación si corresponde.

3.- Intervención en Áreas Comunes.-

Para cualquier intervención en áreas comunes y sus instalaciones, necesarias de ejecutar sin un requerimiento previo de la administración, la inmobiliaria informará por escrito a la administración con la debida antelación indicando “fecha, hora, duración y motivo de la intervención” para proceder a esperar su conformidad.

GARANTÍAS – LEY N° 20.016 VIGENTE ACERCA DE LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.-

La Ley N° 20.016 introdujo modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcción (*LGUC*), que establece las normas relativas a la calidad de la construcción, y estipula que hay plazos diferenciados de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas, errores o defectos en la construcción, y que son los siguientes:

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICIO COPERNICO TORRE A

- **3 años** si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de **terminaciones** o de acabado de las obras.
- Ejemplos: cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.
Plazo de prescripción cuenta desde: la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

- **5 años** cuando se trate de fallas o defectos de los **elementos constructivos o de las instalaciones**.
- Ejemplos: cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y de cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, o de las instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas, y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.-
Plazo de prescripción cuenta desde: la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

- **10 años** en el caso de fallas o defectos que afecten a la **estructura soportante del inmueble**. Ejemplos: cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.-
Plazo de prescripción cuenta desde: la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Consideraciones:

Las garantías antes mencionadas rigen en la medida que se cumpla que:

- Los elementos sean utilizados bajo condiciones normales de operatividad.
- Se respeten las recomendaciones entregadas por el fabricante.
- Se hayan realizado las mantenciones respectivas (como limpieza de sifones, cambio de sellos, ventilación adecuada, limpieza correcta del piso flotante, mantención y limpieza de techumbres y cubiertas de edificios etc.) Además, debe considerarse que aquellos elementos que sean afectados por el uso, como bisagras y ajustes de cerraduras en general serán de responsabilidad del Cliente.