



MANUAL DEL PROPIETARIO

2 0 2 6

EUROINMOBILIARIA.CL

1. BIENVENIDA	03	E. VENTANAS	11
2. INTRODUCCIÓN	04	F. MUEBLES INCORPORADOS	12
		Muebles de cocina	12
3. GENERALIDADES	05	Muebles de clóset	13
A. MODIFICACIONES	05	G. TERRAZAS	13
B. PROCESOS NATURALES	06	H. INSTALACIÓN SANITARIA	13
Expansión y contracción de los materiales	06	Red de agua fría y caliente	13
Decoloración	06	Artefactos sanitarios y grifería	14
Efectos sísmicos	06	Alcantarillado	14
Condensación	06	I. INSTALACIÓN DE GAS	14
Efectos de la radiación solar	08	J. INSTALACIÓN ELÉCTRICA	15
Efectos electro - magnéticos	08	K. EQUIPAMIENTO DE COCINA	16
Oxidación	08	L. CONEXIÓN TV CABLE Y TELÉFONO	16
Seguros	08	M. TELÉFONO Y CITÓFONO	16
Efectos del uso	08	N. EXTRACCIÓN DE BASURA	16
C. PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO	08	O. ASCENSORES	17
4. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO	09	P. EMERGENCIAS	17
A. REVESTIMIENTOS DE MUROS	09	5. RESUMEN MANTENCIÓN INTERIOR DE DEPARTAMENTOS	19
Papel mural	09		
Cerámica	09		
Espejos	10		
B. REVESTIMIENTOS DE PISOS	10		
Piso flotante fotolaminado	10		
Cerámica	10		
C. CIELOS	11		
D. PUERTAS Y QUINCALLERÍA	11		
Puertas de departamentos y áreas comunes	11		
Bisagras	11		
Cerraduras	11		





1. BIENVENIDA

Estimado residente

Le damos la más cordial bienvenida a su nuevo departamento de Euroinmobiliaria. Queremos agradecer su preferencia y confianza al elegirnos. Es de nuestro interés y preocupación entregarle un servicio de excelencia, para lo cual es importante que tenga en consideración los siguientes datos:





2. INTRODUCCIÓN

- Su departamento y los elementos que lo constituyen, siempre estarán expuestos al uso, el cual genera un normal deterioro y desgaste. El sentido de este documento es ayudarle a prolongar la vida útil de su vivienda, mediante algunas medidas preventivas y recomendaciones de uso y mantención. Conscientes del valor de una vivienda, es que hemos considerado importante darles a conocer este manual, en que se indican las situaciones que pueden afectar la buena marcha de su departamento y del Edificio, de manera de poder, así, entregarles no solo un grato lugar donde vivir, sino que también ayudarles a proteger su inversión.

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

- De acuerdo a lo expresado, los temas de mantención se presentan en dos manuales: **Manual del Propietario y Manual del Administrador.**

- **Manual del Propietario:** Entrega las herramientas para el cuidado al interior de cada departamento, se le muestra al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales, qué prácticas debe realizar para evitar deteriorarlo. Además se le indican qué cosas se pueden hacer en cuanto a

modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlas.

- **Manual del Administrador:** Tiene relación con la preservación de los espacios y bienes comunes, está en poder de la Administración donde habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica, se dan pautas de procedimientos que debe realizar la Administración y las recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento y asegurar que los procedimientos se cumplan. Finalmente, se incorporan al manual planos y esquemas de las instalaciones como un programa de mantención preventivo.

3. GENERALIDADES

- Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar, como los siguientes:

A.- Las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento.

B.- Los procesos naturales, como: la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y también el uso.

C.- Las precauciones al alhajar.

A. 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 la

Administración y Comité de Administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del propietario mandante de los trabajos.

- Para todas las modificaciones estructurales; ya sea en muros o losas de hormigón, se deberá contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua, electricidad, calefacción y gas.

- Los muros del departamento que se deslinden con la fachada del edificio, departamento vecino y áreas comunes, en ningún caso pueden ser modificados ya que está prohibido en el reglamento de copropiedad elaborado conforme a la ley N° 19.537.

- Los muros interiores que el calculista defina como no estructurales pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas o sanitarias que existan en el interior.

- Si se va hacer un cambio de revestimiento de piso, debe planificarse bien el tipo de material que se usará, pues puede producir un cambio en el nivel del piso, lo que afectará la apertura de puertas.

- Las modificaciones efectuadas por un propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuentan todos los vecinos. Por lo tanto, si así ocurriera, no es responsabilidad del

propietario primer vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan.

B. PROCESOS NATURALES

La garantía del Propietario Primer Vendedor no cubre los daños que los fenómenos de la naturaleza tales como terremotos, tormentas eléctricas, o huracanes, puedan ocasionar a la vivienda. Tampoco se hace responsable de otros fenómenos naturales, que no son tan violentos y tienen su origen en procesos físicos, químicos, eléctricos, etc., como los que se describen a continuación.

Expansión y contracción de los materiales

- Ningún material al interior del departamento, es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.
- Por ello es que se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes para, de esta manera, encausar 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, pinturas o alguna silicona.

Decoloración

- Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que ello suceda.
- La garantía del propietario primer vendedor no cubre los daños de decoloración.

Efectos sísmicos

- El Edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico de intensidad, se puedan producir fisuras similares a las descritas en el capítulo anterior.

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 y las partículas de agua suspendidas en el aire, producto de la evaporación, se encuentran con una superficie fría.
- En toda vivienda esto ocurre y suele manifestarse con mayor intensidad en la época de invierno afectando los vidrios, muros, interior de clóset y esquinas, principalmente a nivel de piso y en aquellos lugares que sufren de poca ventilación.
- La humedad, producto de la condensación, deteriora inexorablemente los materiales. Se manifiesta a través de manchas, hongos o desprendimientos de pintura o papel, alojándose en zonas tales como: muros, acusados de infiltración de aguas del exterior, cielos de baño y cocinas, guardapolvos y cornisas, en los clóset y sus ropas, en la maderas afecta su equilibrio de humedad por lo que tienden a deformarse y en algunos casos a pudrirse y en elementos metálicos (oxidación).
- Uno de los factores decisivos para que se produzca la condensación es la generación de vapor al interior del departamento, que se produce por diferentes factores: habitantes (transpiración y respiración), baños (uso de agua caliente), cocina (artefactos de cocción), secado de ropa por calefacción, uso de estufas de parafina o gas licuado.

Se recomienda seguir las siguientes acciones para reducir los efectos de la condensación:

- Mantener una adecuada ventilación, lo que significa una renovación constante de aire al interior de su vivienda.
- Se recomienda usar calefacción seca (radiadores y estufas eléctricas), ya que no generan vapor.
- Limitar el uso de estufas a gas o parafina. Cuando éstas se mantengan encendidas, mantener alguna ventana entreabierta para que se produzca alguna corriente de aire o ventilar periódicamente.
- Evitar secar ropa en el interior del departamento, se recomienda realizar solo en recintos ventilados.
- Evitar tener un gran número de plantas de interior de la vivienda, si las tiene no regar de manera excesiva.
- Evite planchar ropa en habitaciones sin ventilación.
- No obstruir de ninguna manera los sistemas de ventilación incorporados a la vivienda.
- Para evitar la humedad se recomienda que al ducharse y al cocinar no se mantengan cerradas las puertas y que estén funcionando los extractores de aire; que se ventile constantemente produciendo corrientes de aire, abriendo puertas y ventanas; secar con un paño la humedad en ventanas y muros; ventilar los clóset y en invierno usar una calefacción seca.
- Por recomendaciones del fabricante de los extractores de los baños, no se deben tener funcionando por un período prolongado, por no más de tres horas encendidos.

La garantía del propietario primer vendedor excluye los efectos negativos de la humedad por condensación.



• Efectos de la radiación solar

La radiación solar, aparte de los cambios de temperatura que dilatan y contraen los materiales, produce que éstos se resequen, en algunos casos pierden su elasticidad y su color; las pinturas y barnices pierden sus propiedades, etc., de manera que hay que revisarlos periódicamente y repararlos.

• Efectos electro - magnéticos

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como: las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los golpes de corriente en la red pública, etc., que escapan al control de la empresa y que pueden alterar el funcionamiento de los aparatos electrónicos.

• Oxidación

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café. Cuando esto sucede, no solamente ocurre un deterioro estético si no que, y esto es lo más importante, disminuye la capacidad de resistencia del material.

Por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarla con dos manos de esmalte.

• Seguros

Se recomienda que el Propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto e inundaciones, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de la construcción.

• Efectos del uso

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: diferente decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre la zona que está sobre un calefactor, debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; las marcas de las patas de los muebles sobre la alfombra; el aplastamiento de la lana de la alfombra por el tránsito. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

C. PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

- Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliqués, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua o gas (si es que hubiere), desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

- Junto con lo anterior, hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean de tabique de yeso o de otros elementos no estructurales. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

- Finalmente, hay que tener presente que los pavimentos y muros son revisados por los especialistas y se entregan en óptimas condiciones. Además, están diseñados para el tránsito y uso normal de personas, de manera que cualquier acción como arrastrar un mueble u objeto pesado, la caída de un artefacto

pesado o punzante, los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo, el contacto de un elemento corrosivo, puede causar un daño de consideración, que no está cubierto por la garantía.

4. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

A. REVESTIMIENTOS DE MUROS

- Antes que nada 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 tener presente esta información al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

- En los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y al colocar una fijación hay que cuidar de no dañar alguna instalación de electricidad, agua o calefacción que vaya por su interior.

Papel mural

- Su departamento tiene este recubrimiento en dormitorios, clóset, pasillo, estar, comedor y acceso. El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a estar protegida por la cortina, de manera que es normal que por efecto del sol se decolore. También es frecuente, que si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, éste se humedezca y se suelte. Estos efectos no los cubre la garantía.
- Para mantener en buenas condiciones el papel mural, mantenga una pequeña distancia con los muebles adosados al muro, de modo que no deterioren el empapelado. Si se suelta cualquier esquina o unión, péguela de

inmediato con pegamento para papel mural. No se apoye ni apoye objetos en el muro, ya que el papel con el tiempo se puede pelar.

- Su aseo se debe efectuar con la espuma que genera un jabón neutro en una esponja, es decir en seco, si la mancha fuese difícil de eliminar se puede ayudar con un cepillo (tipo cepillo dental de cerdas suaves). Después de este lavado asegurarse de secar bien la superficie, idealmente con papel absorbente.

Cerámica

En general su departamento cuenta con revestimientos ceramicos en sectores como cocinas y baños, es por eso que debe considerar lo siguiente:

- La limpieza de la cerámica se debe realizar con agua y detergente, evitar el uso de cloro porque degrada el fragüe. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.
- Si el fragüe se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina y una lavaza con detergente suave. No utilice detergentes o limpiadores de color, ya que los fragües se tiñen fácilmente deteriorando su aspecto.
- Es normal que se produzcan ligeras separaciones en el fragüe entre baldosas. El fragüe es solo para fines decorativos, no sostiene las cerámicas. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas. Siga las instrucciones del envase. Es posible que el fragüe nuevo quede de distinto color o tono al antiguo.
- 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, el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.

También es importante preocuparse de los sellos de silicona en el encuentro de los artefactos con los muros, los que con el tiempo se cristalizan y desprenden. Tanto el fragüe como la silicona debe reponerse oportunamente teniendo en cuenta que el material debe tener propiedades antihongos. Los fabricantes recomiendan reemplazar los sellos de silicona en baños y zonas húmedas una vez al año, dependiendo de su estado. Su reemplazo debe ser con un sello 100% silicona (para evitar pérdida de volumen).

Espejos

- Para limpiar espejos use líquido limpiavidrios, que puede adquirir en la mayoría de los supermercados. Evite limpiadores ácidos y la salpicadura de agua bajo el espejo, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore. Tenga cuidado de que no caiga limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas deterioran el acabado. Si va a agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, no instale las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede trizar el espejo.
- Los espejos tienen un sello de silicona el que hay que mantener siguiendo las mismas recomendaciones que figuran en el capítulo anterior.

B. REVESTIMIENTOS DE PISOS

Dependiendo del recinto, los departamentos tienen distintos tipos de pavimentos.

Piso flotante fotolaminado

- El piso flotante fotolaminado va en la zona del living-comedor, pasillo y dormitorios.
- Este es un piso laminado de alta resistencia. Para el aseo diario utilice paños secos, escoba o aspiradora, no requiere ser encerado. Para una suciedad más resistente se debe usar productos especiales para pisos flotantes

siguiendo las instrucciones del fabricante, puede usar un paño húmedo muy estrujado, sin agua residual. Hay que tener especial precaución con la humedad, ya que hincha la madera y puede dañar el piso, por lo tanto, si se derrama líquido es necesario secar inmediatamente.

- Conviene colocar bajo las patas de los muebles protectores de piso, como por ejemplo trozos de fieltro o ruedas especiales.
- Es probable que en las áreas de alto tráfico se desgaste el acabado más rápido, lo que es una condición normal. Use limpiapiés en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de los pisos.
- La exposición a la luz solar directa puede causar daños irreparables a los pisos laminados. Para preservar la belleza de sus pisos, instale y use persianas o cortinajes en estas áreas.

Cerámica

- Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta, aspirarlos o a lo más pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar, puede usar jabón suave diluido en agua, teniendo el cuidado de una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.
- Si el fragüe se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina y una lavaza con detergente suave. No utilice detergentes o limpiadores de color, ya que los fragües se tiñen fácilmente deteriorando su aspecto.
- Es normal que se produzcan ligeras separaciones en el fragüe entre baldosas. El fragüe es solo para fines decorativos, no sostiene las cerámicas. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas. Siga las instrucciones del envase. Es posible que el fragüe nuevo quede de distinto color o tono al antiguo.

- La cerámica es un material frágil, motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas, etc.
- Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

C. CIELOS

- Los cielos de dormitorios, living y cocina americana van pintados con pintura látex tipo Losalín. Los baños con esmalte al agua.
- Si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica o de agua. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.
- Es conveniente tener presente que las pinturas no cumplen solamente una función estética, sino principalmente de protección, prolongando la vida útil de los materiales.
- Las pinturas que se han aplicado a los cielos, puertas, barandas y muros, son de primera calidad y poseen las características necesarias para soportar las condiciones para las que fueron especificadas. Sin embargo, todas las pinturas tienen una duración definida que depende del uso de la vivienda y de su mantención.
- Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.
- Cada dos años se recomienda pintar los cielos.

D. PUERTAS Y QUINCALLERÍA

Puertas de departamentos y áreas comunes.

- Van montadas sobre marcos con tres o cuatro bisagras de 3 ½" x 3 ½", según corresponda.
- Las cerraduras son de pomo, tubulares, terminación acero inoxidable.
- Las puertas de interior han sido pintadas con esmalte y 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.
- Las puertas de acceso son enchapadas, por lo cual se recomienda mantener su barniz de protección, aplicándose una vez por año.
- Debe evitar golpear la puerta al cerrar, ya que pueden dañar tanto puertas, como bisagras y 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.

Bisagras

- Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras. Para evitarlo, una vez al año se debe aplicar como lubricante grafito en gel. No usar aceites que se pongan gomosos.

Cerraduras

- Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con grafito en gel. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave y seco.

E. VENTANAS

- Las ventanas son de aluminio.
- Se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer trimestralmente. El fabricante ha dejado orificios en los rieles para que bote

hacia fuera el agua de condensación que aquí se pudiera acumular, de manera que es muy importante verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar. No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora el muro donde descansan.

- El aluminio puede limpiarse con agua tibia.
- Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Por tratarse de un edificio de altura, se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado y que use elementos tales como cinturones de seguridad o guías de vida. Las ventanas pueden ser sacadas por el interior del departamento para poder limpiarse, teniendo especial cuidado de que no se vaya a caer por el exterior; es una tarea que solo puede realizar una persona experta.
- Se deben revisar los sellos de silicona de las ventanas, ya que están expuestos a los cambios de clima y se queman con el tiempo. Se recomienda revisarlos una vez al año.

F. MUEBLES INCORPORADOS

- Los muebles de cocina, clóset y baño son fabricados en melamina de color de distintos espesores según corresponda.

Muebles de cocina

- Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado sin agua residual, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.
- Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas,



ya que se pueden dañar las bisagras.

Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y si es necesario, reapretarlas.

- Se deben revisar los sellos de silicona, ya que están expuestos a deterioros y se dañan con el tiempo.

- Los gabinetes de los muebles son de masisa enchapada en melamina de color según tipo de cocina, tapacantos de PVC.

- Las repisas son de masisa enchapada en melamina de color con tapacantos del mismo color.

- Las puertas de los muebles son de masisa enchapadas en melamina de distintos colores al igual que los tapacantos.

- La cubierta de todas las cocinas para los muebles del lavaplatos será una cubierta granito.

- El granito es un carbonato de calcio, materia prima natural que posee vetas irregulares y es sensible a la acción de los ácidos. No exponga las cubiertas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que el ácido puede interactuar con la superficie y producir opacidades en esa área.

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

- La cubierta de la mesa del comedor, para el caso de los departamentos con uno o dos dormitorios, es de masisa enchapada en Fórmica de color, como también sus cantos.

- Todos los tiradores de los muebles de cocina son metálicos satinado y las bisagras son metálicas rectas.

Muebles de clóset

- Las estanterías de los clóset son de masisa

enchapada de color con tapacantos de pvc, barras de PVC con soporte.

- La limpieza de los interiores de los clóset 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 daña.

G. TERRAZAS

- En las terrazas (para los departamentos que las posean) hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la gárgola de evacuación de aguas lluvias. De lo contrario, cuando llueva se acumulará el agua ingresando al interior del departamento y también se filtrará al piso de abajo.

- Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso, ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe perforar ni anclar nada, pues se dañará la impermeabilización.

- Las barandas, son de fierro y por estar a la intemperie, deben ser pintadas al menos una vez al año o apenas se note que tienen una señal de óxido.

H. INSTALACIÓN SANITARIA

La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: red de agua fría y caliente, artefactos sanitarios, alcantarillado.

Red de agua fría y caliente.

- Cada departamento cuenta con agua fría y caliente, proviniendo esta última de una central de agua caliente ubicada en la terraza del último piso. Los consumos de agua, tanto fría como caliente, quedan registrados en un medidor individual para cada departamento ubicados en el shaft sanitario de cada piso.

- Si el departamento va estar desocupado

mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, es necesario cortar el agua desde la llave de paso del medidor.

Artefactos sanitarios y grifería.

- Los artefactos sanitarios son todos blancos de loza o de fierro estampado enlozado en el caso de la tina y de acero inoxidable el lavaplatos. La grifería es tipo monomando.
- En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos: el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe. Para limpiarlos basta usar una esponja para secar el agua y restos de jabón.
- Los WC se deben limpiar con cloro que además actúa como desinfectante.
- Después de usar la grifería conviene secarla 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 con mucho cuidado para no dañar las rejillas y remojarlas en 2 partes de agua por 1 de vinagre. Toda la grifería tiene cierre cerámico.
- Un 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 simples y de cargo del propietario.
- Las llaves de paso de los baños y cocina se encuentran dentro del mueble de cocina y vanitorio respectivamente.

- 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 de los sistemas de descarga. 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, si no sabe cómo hacerlo. 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 lavatorios, ya que ahí se acumulan los residuos que pueden llegar a obstruirlos.
- Los sellos de silicona de las tinas y artefactos tienen, en general, una vida útil de un año, por lo tanto deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones.
- Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de dos años. Vencido ese plazo se recomienda revisarlos y cambiarlos.
- Las tapas de los inodoros son para mantenerlo cerrado y no están calculadas para pararse sobre ellas o para recibir un peso mayor que el de una persona sentada.

Alcantarillado

- Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, quien deberá tomar las medidas para solucionar el problema.

I. INSTALACIÓN DE GAS

- Su departamento, puede tener conexión a Gas Natural para la cocina y calefónt. Cualquier trabajo de reparación o mantención de los artefactos a gas debe ser realizado por personal especializado.

- Cada departamento con conexión de gas, tiene un remarcador para el cálculo de sus consumos, ubicado en un clóset del pasillo en las áreas comunes del piso.

- Para la conexión de la cocina, se ha dispuesto una llave de paso de gas.

Mantenga esta llave cerrada mientras no esté cocinando y libre de obstáculos que puedan impedir el libre acceso a ella.

Calefónt

- Cada departamento cuenta con un calefont ionizado de tiro forzado, el cual funciona sin llama piloto. Se encienden y se apagan con solo abrir o cerrar la llave del agua caliente, gracias a su sensor de ionización el que corta automáticamente el flujo de gas cuando la llama se apaga.

- Como seguridad tiene un sensor de sobre temperatura que apaga automáticamente el artefacto frente a temperaturas excesivas.

- Es importante que se le realice una limpieza anual.

J. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- La energía eléctrica llega al departamento a través del concentrador de medida (medidor digital) instalado en los clósets de instalaciones, ubicados en los pasillos. En el tablero que está en el interior del departamento cercano a la puerta de acceso, hay varios interruptores automáticos y protectores diferenciales, (es aconsejable que éstos sean pulsados y reactivados mensualmente o de acuerdo a instrucciones del fabricante); éstos controlan diferentes circuitos, los que están identificados en el interior del tablero indicando su destino y 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 desconectan cuando esto ocurre. Podría

suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneos, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión.

- Cada vez que se efectúe alguna reparación al interior 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, microondas y lavadoras de ropa.

- 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 ampollitas no deben ser de más de 60 watts. Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast o transformador está gastado, lo que es común que suceda y por lo tanto, no significa una falla en la instalación.

- Respecto a las luminarias, también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y por lo tanto, deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.

- Cualquier modificación que se realice en la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un

electricista autorizado. En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.

K. EQUIPAMIENTO DE COCINA

Las cocinas de los departamentos se entregan con el siguiente equipamiento:

- Encimera eléctrica de dos o cuatro platos según corresponda.
- Horno eléctrico.
- Campana eléctrica con rejilla y filtro.

La mantención de la campana consiste en limpiar la grasa que se acumula al menos una vez al mes, aprovechando la ocasión para limpiar la rejilla-filtro.

L. CONEXIÓN TV CABLE

- Cada departamento cuenta con conexiones y dueto para el cableado de TV Cable o TV- FM.
- Si el Propietario desea contar con el servicio de TV Cable, debe contactarse con el Departamento Comercial de la Compañía correspondiente para suscribir su contrato y posteriormente le conectarán la señal. Para la conexión a la televisión abierta y FM, solo debe conectar en el terminal el televisor o el aparato FM.
- La canalización de TV Cable privado y telefonía se ejecuta según la Compañía que tiene factibilidad disponible en el sector al momento de la construcción del edificio.

M. TELÉFONO Y CITÓFONO

- Cada departamento tiene un arranque y duetos para conectar un teléfono cuyo servicio deberá contratarlo con el Departamento

Comercial de la Compañía correspondiente, quien entregará los aparatos y activará el tono. El citófono se encuentra conectado a la portería.

N. EXTRACCIÓN DE BASURA

- En pasillos de departamentos de cada piso, existen recintos donde hay una tolva para botar la basura y clóset de reciclaje.
- La basura, salvo botellas y cartones, deben guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con esta exigencia es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el dueto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos. Si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto, lo que al descomponerse producirán olores pestilentes.
- Las botellas no se deben botar por el dueto pues podrían quedar atrapadas y obstruirlo. 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 dueto. Para todo ello, existen los clóset con repisas ecológicas por cada shaft de basura.
- 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 no botar materiales inflamables o corrosivos.

O. ASCENSORES

- Si bien los ascensores están ubicados en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:
- El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez, tanto para bajar como para subir.
- Pulsar el botón repetidas veces o golpearlo no reducirá el tiempo de espera. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- Hay que evitar forzar las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.
- Al viajar en la cabina hay que tener presente no saltar dentro de ella; no interferir en los mecanismos de operación y mantenerlas limpias y en buen estado.
- Cada cabina de ascensores cuenta con un citófono de emergencia que establece comunicación directa con la conserjería del edificio.
- En caso de sismos o incendio se recomienda no utilizar ascensores.

P. EMERGENCIAS

- Es importante que entendamos por Emergencia "todo problema que afecte a los servicios básicos del Edificio y con ello ponga en riesgo la habitabilidad del departamento o comunidad.

En caso de fuga de gas

- Se debe cortar la llave de paso correspondiente de color amarillo, que se



encuentra en un lugar visible de la cocina. Luego, cortar la llave de paso del medidor de gas correspondiente a su vivienda.

En caso de filtración

- Como primera medida, es importante dirigirse a la llave de paso de agua potable o ubicar y cortar la llave de paso correspondiente al artefacto que podría estar causando la filtración. Si no se conoce que artefacto es, cortar todas las que correspondan a baño o cocina según sea el caso. Para esto, es importante que todas las personas que vivan o trabajen en su vivienda conozcan dónde se ubican estas llaves.

En caso de caída de un automático eléctrico.

La caída de un circuito eléctrico puede originarse por dos causas principales:

- Por problemas en la red eléctrica por mal funcionamiento de algún artefacto electrodoméstico, por lo que es conveniente, al caer el automático, desenchufar todos los artefactos conectados a él y realizar una revisión.

- Un problema de sobre consumo, cuando se enchufan demasiados artefactos usados en casa.

- Revise el tablero de distribución para identificar la zona donde se produjo el problema (ver rótulo con diagrama unilineal), desconecte todos los artefactos del sector. Suba nuevamente el automático, si baja, contáctese con el servicio de post-venta. Si no baja conecte uno a uno los artefactos e identifique cuál es el que realiza el corto circuito.

En caso que la emergencia se produzca en horario hábil (lunes a jueves de 9:00 a 19:00 hrs. y viernes de 9:00 a 17:30 hrs.) comuníquese con el servicio de post-venta de Euroinmobiliaria.

En caso que la emergencia se produzca en horario inhábil, es necesario que las medidas de mitigación sean tomadas por el personal del edificio, entregando a su vez el requerimiento con la mayor cantidad de antecedentes posibles, a fin de precisar la situación, con lo que se podrá evaluar si lo que acontece es o no una emergencia.

Me debo comunicar con el administrador para que le informe al supervisor de postventa que está de turno ese mes.

- El administrador es responsable de verificar que en su conserjería dispongan de estos datos para que el personal lo alerte sobre la existencia de una emergencia.

- El administrador debe contactar al supervisor vía teléfono para informar y entregar la mayor cantidad de antecedentes, considerando en ello el detalle del problema y contactos de los residentes afectados.

- Se entiende por emergencia toda situación que afecte la habitabilidad del inmueble o de algún Espacio Común.

- El turno está compuesto por un Supervisor que dispone de una cuadrilla de trabajadores para atender la emergencia que se presente.

5. RESUMEN MANTENCIÓN INTERIOR DE DEPARTAMENTOS

MENSUAL

- Limpieza rejilla filtro y filtro de carbono de la campana de cocina.
- Desengrasar la campana de cocina.
- Pulsar el botón "Test" del interruptor diferencial ubicado en el tablero eléctrico del departamento.

SEMESTRAL

- Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de los muebles de clóset y cocina, si es que los hubiere.
- Limpieza de desagües y sifones de los artefactos sanitarios.
- Limpieza challas de duchas y aireadores de grifería.
- Revisión de los flexibles de las griferías.

ANUAL

- Lubricación de chapas y bisagras de puertas. Reapriete de tornillos.
- Lubricación de carros de ventanas y ventanales. Revisión y ajuste de cierres.
- Pintar baranda de terrazas.
- Revisión de sellos de silicona en tinas y lavaplatos.
- Revisión de sellos de silicona entre cubierta (mueble) y artefactos (cocina encimera y lavaplatos).
- Reapriete de tornillos de muebles.
- Revisión y apriete de tablero eléctrico.
- Revisión y apriete de enchufes e interruptores en general.
- Revisión de alarma y citófono.
- Revisión de fragües de cerámicas de muro y pisos.
- Revisión de llaves de paso de baño y cocina.
- Revisión de instalaciones de gas (duetos, llaves de paso y calefónt), si lo hubiere.
- Limpieza de gárgolas de terrazas, balcones, logia y jardineras, si lo hubiere.

CADA DOS AÑOS

- Pintura en cielos de baños y cocina.
- Pintura de muros interiores.
- Pintura de marcos y puertas.
- Barniz de marcos y puertas.



PARA MÁS INFORMACIÓN
EUROINMOBILIARIA.CL