



**Manual de Usuario, Mantenciones
y Garantías
“LA DEHESA WORK PLAZA”**

landes.cl



Introducción

INMOBILIARIA IANDES, le da la más cordial bienvenida a la propiedad que usted ha adquirido, cumple con las comodidades, seguridad, espacio, excelente calidad de materiales de construcción, distribución interior y estética exterior, en un excelente sector de la comuna de Lo Barnechea, que cuenta con conectividad privilegiada.

A continuación se presenta este manual del propietario, que tiene el propósito de que conozca su propiedad y sepa realizar las mantenciones a tiempo para así prolongar la vida útil de ésta.

Con este manual pretendemos sugerir o recomendar a cada propietario algunos aspectos relacionados con la utilización y mantención adecuada de los elementos de su propiedad. Señalamos también algunas medidas preventivas a considerar para prolongar la duración y calidad de los materiales y elementos que lo componen, como también las obligaciones de cada propietario con su bien raíz. En el caso que se requiera comprar materiales para el mantenimiento de los departamentos, se recomienda adquirir productos de la misma marca y calidad de los existentes. Incluimos en este Manual los nombres de los proveedores que proporcionaron los materiales y equipos para esta obra, a los que se les podrá consultar en forma directa por la funcionalidad de cada material o elemento. También hacemos presente que eventualmente pueden producirse fallas o defectos que, por su persistencia o importancia, sea recomendable consultar al profesional respectivo que participó en el proyecto o la construcción de la obra. Para ello se recomienda consultar al instalador o proyectista correspondiente.

Es de suma importancia que el usuario tenga presente que cada uno de los materiales y equipos que han sido incorporados al Edificio Work Plaza tendrán desgaste o deterioro normal por el uso, el tiempo y agentes externos difícilmente controlables, tales como humedad ambiental, contaminación, rayos infrarrojos y ultravioletas, roce, etc., por lo que se deberán tomar medidas preventivas oportunamente para contrarrestar sus efectos. Conscientes de que los propietarios han hecho un gran esfuerzo en la adquisición de su inmueble, es que hemos considerado importante darles a conocer este manual, en el que se indican situaciones que pueden afectar la buena marcha del edificio, de manera de poder entregarles no solo un grato lugar donde permanecer, sino también protegerles su inversión.

Descripción General del Edificio

Edificio La Dehesa Work Plaza, ubicado Avenida La Dehesa 222, Lo Barnechea.

El terreno tiene 3.698,47 m² de acuerdo a lo establecido en plano de subdivisión inscrito en Conservador de bienes raíces de Santiago.

El proyecto considera una torre o bloque de 8 pisos sobre el nivel de la calle, un nivel zócalo denominado piso Work Plaza, más 8 niveles subterráneos.

El Conjunto albergará Locales comerciales en piso 1° y piso Work Plaza. Considera instalaciones para un restaurant y para una cafetería. Considera 7 pisos para usos de oficinas, pisos 2° al 8° incluidos (Alt. piso a piso 3,10 mts.).

Adicionalmente considera oficinas en pisos 1°, piso work plaza y primer subterráneo. Se contará con 596 estacionamientos (incluyendo estacionamientos de camiones, estacionamientos dobles o tándem). Además, se consideran bodegas para oficinas y bodegas para locales comerciales.

Adicionalmente al mesón de recepción en el Lobby del proyecto, se considera sala de seguridad y sala de administración, ubicados en primer subterráneo.

El edificio cuenta con instalaciones sanitarias de agua potable con sistema hidroneumático, alcantarillado y con instalaciones de agua potable.

Asimismo cuenta con instalaciones eléctricas de fuerza para motores y equipos, de 220V para iluminación y enchufes, corrientes de bajo voltaje para telefonía e intercomunicación, detección y protección contra incendios, sistemas de manejo de basura, instalaciones de corrientes débiles, otros.

El edificio cuenta con otros servicios especiales como grupo electrógeno para emergencias, consultado para mantener operativos todos los servicios vitales en caso de fallas en la red pública, así como para servicios en oficinas ; monitoreo y control de accesos a través de sistema de televisión por circuito cerrado; otros.

Considera escalera presurizada desde el octavo subterráneo hasta el piso técnico.

El conjunto tiene un total de 8 ascensores, marca Schindler modelo 5500, con terminación ac. inox. Cepillado y altura de 2,70 mts, distribuidos en dos núcleos de 4 ascensores c/u, más un ascensor adicional entre pisos 1° y WP.

Las oficinas contarán con un sistema de climatización de aire acondicionado frío-calor, por medio de fan coils de cielo instalados bajo losa, que inyectarán aire por medio de ductos y difusores de inyección. Los Baños tendrán extracción forzada.

El proyecto considera ventanas termopanel de piso a cielo, en base a termopanel compuesto por cristal laminado o templado de 6 mm low-e por lado interior, cámara de aire de 12 mm y cristal tipo clear de 6 mm por lado exterior. Los mullions o costillas se consultan en cristal por el exterior.

1-Ampliaciones o Modificaciones

Este proyecto ha sido construido y recibido de acuerdo a un proyecto aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias de:

- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y D.S. Minvu 46/1998 que la reglamenta.
- Instrumentos de planificación vigentes.

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.

En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda, o intervenir el circuito de alguna instalación.

Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación para intervenir los bienes comunes.

Es necesario tener en cuenta también, que no serán imputables al propietario primer vendedor:

- Los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.
- Los defectos o fallas que se presenten en los bienes muebles, y las cosas de comodidad u ornato de acuerdo a lo que señala el artículo 572 del Código Civil.

Todas las modificaciones deben ser realizadas por personal calificado

2-Obra Gruesa

Estructura ejecutada en base a hormigón armado, fundaciones, pilares, muros, losas y vigas, según normativa Chilena que rige actualmente.



3-Terminaciones

3.1-Revestimientos de muros

3.1.1 Papel Mural

Papel Mural Vinílico de 280 grs/mt2 aprox. P.D.E. NIZA W. SOFT, modelo niza GRAFITO.
Código 15071E4G28.

Recomendación: La limpieza se puede realizar con agua y jabón.

Proveedor: Carpenter S.A.

Contacto: Gonzalo Garay, +569 5334446



3.1.2 Pinturas

PISO	ELEMENTO	TIPO DE PINTURA	CÓDIGO O COLOR	MARCA
-8 a -1	MUROS PERIMETRALES	LOSALIN CUBRITEX	BLANCO, GRANO MEDIO	IRIS
-8 a -1	MUROS Y PILARES	ESMALTE	6941,6536,6433,6692,6244,6495,6705	SHERWIN WILLIAMS
-8 a -1	PUERTAS Y BODEGAS	ÓLEO SINTÉTICO SEMIBRILLO	BLANCO, GRANO MEDIO	SHERWIN WILLIAMS
-8 a -1	DEMARCACIONES	ESTAC, LÍNEA Y CEBRA	NEGRO ALTO TRÁFICO	SHERWIN WILLIAMS
-8 a -1	DEMARCACIONES	MINUSVÁLIDO	FONDO AZUL Y LOGO BLANCO , ALTO TRÁFICO	SHERWIN WILLIAMS
LOBBY	MUROS	ESMALTE	7016	SHERWIN WILLIAMS
LOBBY	CIELOS	LÁTEX	7016	SHERWIN WILLIAMS
LOBBY	PUERTAS Y MARCOS	ESMALTE	7017	SHERWIN WILLIAMS
LOBBY	NÚCLEOS SERVICIOS	ESMALTE	7069	SHERWIN WILLIAMS
1	MUROS Y PILARES	ESMALTE	7016	SHERWIN WILLIAMS
1	CIELOS	LÁTEX	7017	SHERWIN WILLIAMS
1	PUERTAS Y MARCOS	ESMALTE	7016	SHERWIN WILLIAMS
2 a 8	MUROS PASILLO	ESMALTE	7016	SHERWIN WILLIAMS
2 a 8	BAÑO COMPLETO	ESMALTE	7016	SHERWIN WILLIAMS
2 a 8	PUERTA DE BAÑO	ESMALTE	7016	SHERWIN WILLIAMS
2 a 8	PUERTA OFICINA	ESMALTE SUPERPAINT	7740,6180,6280,6404,7605,7045,7069,7046,7048,7017	SHERWIN WILLIAMS
ESCALAS	MUROS	LOSALIN CUBRITEX	BLANCO, GRANO MEDIO	SHERWIN WILLIAMS
ESCALAS	PISOS Y GRADAS	EPÓXICO ANTIDELIZANTE	Gris	SHERWIN WILLIAMS
ESCALAS	PASAMNOS	ÓLEO SINTÉTICO	7016	SHERWIN WILLIAMS
ESCALAS	PUERTAS	ESMALTE	7017	SHERWIN WILLIAMS
VESTIBULOS	MUROS	LOSALIN	BLANCO, GRANO MEDIO	SHERWIN WILLIAMS
VESTIBULOS	PISOS	EPÓXICO	7016	SHERWIN WILLIAMS
FACHADA	MUROS	MARTELINA	CAFÉ CLARO, SEGÚN MUESTRA SW LOCAL LA DEHESA	SHERWIN WILLIAMS SHERWIN WILLIAMS
EEMM	AZOTEA	ESMALTE SINTÉTICO	CAFÉ CLARO, SEGÚN MUESTRA SW LOCAL VIVACETA	SHERWIN WILLIAMS SHERWIN WILLIAMS
2 a 8	OFICINA SIN CIELO MODULAR	ESMALTE	7018	SHERWIN WILLIAMS

3.2- Revestimientos de pisos

3.2.1 Alfombra

Alfombra OK CARPETS; MODELO FRAMEWORK 005; 100% PP; 600gm/sqm; formato 50x50; backing. Adhesivos para alfombra en palmetas alto tráfico y oficina.

Proveedor: Bercia S.A.

Contacto: Nicolás Avalos +569 32532376

3.2.2 Concrete seal

Sello sustentable diseñado para evitar emanaciones de polvo de pisos de hormigón, de aplicación manual. Es un sello fácil de aplicar y lavable de terminación brillante e incoloro

Proveedor: CABM S.A.

Contacto: Carlos Bustos +569 93386055

3.2.3 SPC

Piso SPC en baños oficinas y sector Amenities, modelo SPC TEKLOOR color OSLO, espesor 6mm. Formato 1220x180x6, composición SPC 4,5 MM+ manta IXPE 1,5 MM, bisel pintado. Guardapolvos y cubrejunta mismo modelo y proveedor.

Proveedor: AB Kupfer.

Contacto: María Inés Grandón+569 45902946; mariaines@abkupfer.cl

Recomendaciones para el cuidado y limpieza de revestimiento SPC

Para la limpieza diaria y de mantención de piso tipo SPC, se recomienda utilizar solo agua y una mopa. En el caso de ser necesario, debido a alto tránsito, se puede aplicar limpiadores neutros no abrasivos y se debe enjuagar bien el área luego de su aplicación.

3.2.4 Porcelanatos

3.2.4.1 Porcelanato pasillos comunes y hall de ascensores, modelo GDO CODE INKJET SAND 60 X 60 AIR SAND de ATIKA

Proveedor: Atika

Contacto: Vivian Motzfeld+569 95841316; v.motzfeld@atika.cl

3.2.4.2 Porcelanato pasillo piso 1, modelo PIETRA VENATA GRIGIO CHIARO 45x90 (Código KPP-10-0482) de MK.

Proveedor: Comercial K SPA (MK)

Contacto: Alexandra Ballevona+569 88885494; a.ballevona@mk.cl

3.2.4.3 Porcelanato hall de acceso 1er piso, piso lobby interior, modelo PIETRA VENATA GRIGRIO CHIARO 60x120 (Código KPP-10-0470) de MK

Proveedor: Comercial K SPA (MK)

Contacto: Alexandra Ballevona+569 88885494; a.ballevona@mk.cl

3.2.4.4 Porcelanato terraza piso lobby interior, modelo PIETRA VENATA GRIGRIO 60x120 (Código KPP-10-0039) de MK

Proveedor: Comercial K SPA (MK)

Contacto: Alexandra Ballevona+569 88885494; a.ballevona@mk.cl

3.2.4.5 Porcelanato oficina Maestra, modelo GDO, New Town, Porc., InkjetSand 45x90 de ATIKA.

Proveedor: Atika

Contacto: Vivian Motzfeld+569 95841316; v.motzfeld@atika.cl

Recomendaciones para el cuidado y limpieza de revestimiento porcelanatos

Para la limpieza diaria y de mantención de cerámicas esmaltadas, porcelanatos esmaltados y/o Técnicos, se recomienda utilizar solo agua y una mopa. En el caso de ser necesario, debido a alto tránsito, solo se deben aplicar limpiadores neutros no abrasivos y se debe enjuagar bien el área luego de su aplicación. Nunca utilizar productos cerosos.

El ácido muriático quema el esmalte y en el caso de los porcelanatos técnicos perjudica especialmente a los pulidos y siempre ataca el fraguado (penetrando por las juntas). NO se recomienda utilizar Ácido Muriático.

- NO UTILICE LIMPIADORES A BASE DE ACIDO FLUOR HIDRICO
- NO SE RECOMIENDA EL USO DE CERAS DE NINGÚN TIPO
- PARA LIPIEZA DE MANCHAS ESPECÍFICAS CONSULTAR LA FICHA TÉCNICA DEL FABRICANTE.

3.2.5 Pintura en pisos

En gradas y descansos de escalas piso -8 a terraza, vestíbulos escalas y sala eléctrica y clima, se aplica pintura epóxica antideslizante color gris, marca Sherwin Williams.

Proveedor: SC Ernesto Araya

Contacto: Ernesto Araya+569 88107453; ernestoaraya1972@hotmail.com

3.2.6 Adoquines

En acceso vehicular a edificio se instala adoquín rugoso formato 13x18x6, instalación trabada. En acceso peatonal se instala adoquín liso, ídem formato e instalación.

Proveedor: SC piedra azul

Contacto: Jonathan Cancino +569 76685398; ventasjcancino@gmail.com

3.2.7 Baldosa microvibrada

En acceso peatonal (vereda interna edificio) se instala baldosa microvibrada granallada, formato 60x40, terminación hormigón negro.

Proveedor: Budnik

Contacto: Verónica Garrido +569 84293050; vgarrido@budnik.cl

3.3-Revestimientos Cielos.

3.3.1 Cielos modulares Acustiplak

En oficinas habilitadas piso 2 al 8, se instala Cielo americano acustiplak, modelo Gyp-C, Palmeta de 610x1220x7, incluye perfil 15/16 para cielos sísmicos

Proveedor: Design Ltda.

Contacto: Carlos Rojas +569 93440882; crojas@escd.cl

3.3.2 Cielos modulares metálico Tyle

En pasillo de oficinas piso 2 al 8, se instala Cielo americano H. Douglas modelo Tile Lay-In textura perforada 103 con viledon acústico negro módulo 1220x610 mm perfil GridLine 9/16 color Blanco - Instalado incluye protocolo sísmico.

Proveedor: Ventas y servicio Donoso Ltda.

Contacto: Sergio Fernández +569 83381330; sfernandez@donosoltda.cl

3.4- Muros cortinas, puertas vidriadas y acristalamientos

Los cerramientos acristalados del edificio consisten principalmente en un sistema de cinta ventana, correspondiendo al sistema con costillas de cristal o arbotantes por el exterior, sin estructura visible de aluminio al exterior. Adicionalmente, en áreas comerciales de piso 1° y otras áreas comunes indicadas de piso 1° y WP, se consulta un sistema de cinta ventana con estructuración en aluminio por la cara interior, prescindiendo de costillas de cristal. Las Fachadas de la Torre pisos -1° al 8° serán de cristal de piso a piso, a excepción de casos indicados, se considera cristal con prestación climática, la fachada irá fijada a la

obra gruesa mediante insertos y perfiles de aluminio o acero. Se incluyen zócalos de aluminio para instalaciones eléctricas y de cc.dd. en unidades indicadas en proyecto eléctrico. Termopanele está compuesto de:

Cristal Exterior AGC STOPRAY VISION 52 6mm. (Crudo) + Separador 12mm + Cristal Interior 6mm. Incoloro (Crudo), con Lamina de Seguridad por el Interior hasta una Altura de 1000mm.

Proveedor: Glasstech S.A.

Contacto: Rubén Coronado+56983549538;r.coronado@glasstech.cl

Recomendaciones para el cuidado y limpieza:

1. Para el proceso de limpieza, todas las herramientas deben ser de madera o plástico, por ningún motivo se deben usar cuchillos tipo cartoneros o espátulas de fierro
2. Todas las impregnaciones de mortero o yeso se deben remover en seco con una espátula de madera o plástica u otra herramienta adecuada. Los residuos deben ser sacudidos con brocha ancha y seca. Por ningún motivo se debe pasar paño mojado, ya que los residuos de mezcla se impregnan en el paño y rayan el cristal producto de la fricción
3. Solo se debe usar líquido o limpiavidrios cuando los residuos de mezcla hayan sido correctamente retirados, como se explica en el punto anterior
4. La limpieza de fachada se debe realizar según lo requiera el propietario con empresas especializadas. Para esto, se proyectó un sistema de limpiafachadas.
5. Solicitar al proveedor la solución adecuada para su desmanche en caso de haber daños superficiales.
6. Revisar anualmentesellos climáticos correspondientes a siliconas estructurales.
7. No se debe modificar el espesor de los cristales existentes, ya que éstos han sido instalados de acuerdo a normas, y a especificaciones para proveer aislación acústica y térmica
8. Los sellos exteriores de cada marco de aluminio deben ser revisados antes de la época de lluvias, cada año. Se deberá evitar limpiar estos sectores de unión con objetos punzantes o recortarlos, de modo de no dañar su estanqueidad.
9. Las sombras interiores y exteriores son dañinas para los cristales pudiendo producir un fenómeno denominado stress térmico. En particular, se podrían dar las condiciones para producir roturas por stress térmico debido a la presencia de las losetas sobre las ventanas que hacen sombra sobre los cristales (ver figura y anexo), de la misma forma, pero por el interior, no acumular materiales ni elementos en gran volumen cerca de los cristales termopanel dado que puede producirse también un

diferencial térmico que puede llevar a rotura del cristal. Asimismo, evite acercar cuerpos extraños, filosos o cortantes al ventanal ya que pueden generar rayas e incluso romper el vidrio.

10. No golpear los ventanales al cerrarlos, ya que esto deteriora el muro o tabique de donde cuelgan.
11. No utilizar productos abrasivos o químicos inadecuados, ya que pueden eliminar la capa protectora de la carpintería.
12. Los mecanismos de las quincallerías y anclajes deben ser re apretados trimestralmente (o cuando se vean sueltos) y lubricados.

3.5-Puertas

3.5.1 Protex

En el proyecto TODAS las puertas de cristal tipo Protex, consultadas en el proyecto, estos son, las correspondientes a accesos a locales comerciales ubicados en pisos WP y 1°; todas las puertas y sus paños fijos laterales y superiores, de áreas comunes interiores y exteriores en pisos WP y 1° y todas las puertas y sus paños fijos laterales y superiores de halles de ascensores en pisos -1° a -8°. Deberán contemplar cristales clear templados de 12 mm de espesor.

Se consideró quicios y herrajes para control de acceso. Incluye cerradura doble con manillones de acero inoxidable por ambas caras.

Proveedor: Glasstech S.A.

Contacto: Rubén Coronado +569 83549538; r.coronado@glasstech.cl

3.5.2 Madera

3.5.2.1 Puertas de acceso a oficinas.

Con resistencia al fuego F-30

El interior será relleno Promatec 8 mm y Lana mineral 25 mm Cubierto por ambas caras con MDF 6 mm., densidad 0,8 TONxM3.

Se detalla quincallería modelo “Cerradura eléctrica IT 100 por Italinnea”, instalación por exterior.

3.5.2.2 Puertas de acceso a baños de oficinas y baños de áreas comunes piso WP

Marcos, impostas, pilastras y hojas.

Estructura interior formada por bastidor REFORZADO de 2x2" de pino tipo finger-joint. El interior es de Honey comb 420 grs/m². Cubierto por ambas caras con MDF de 4 mm.

Terminación lisa. 45 mm. Espesor final. Bisagras mod. 479 de 3,5"x3,5" acero inox. canto curvo, Italinnea. (4 por hoja). Topes de puertas. Mod. 5, cromo satinado, Italinnea.

Cerradura baño bloqueo corta mod. L2 EVOLUTION, niquelada, AGB, Italinnea .

Manillas 2015, ac. Inox. satinado, Italinnea. Seguro de baño mod. 8103, Ac. Inox. , Italine.

3.5.2.3 Puertas de acceso a bodegas.

Estructura interior formada por bastidor REFORZADO de 2x2" de pino tipo finger-joint. El interior es de Honeycomb 420 grs/m². Cubierto por ambas caras con MDF de 3 mm.

Terminación lisa. 40 mm. Espesor final. Bisagras mod. 479 de 3,5"x3,5" aceroinox. canto curvo, Italinnea. (3 por hoja). Topes de puertas. Mod. 5, cromo satinado, Italinnea.

Cerradura modeloAndeslock/Cerr.Pomo Bola/Acceso Principal/Acero Inox, proveedor Scanavini.

3.5.2.4 Puertas Sala de presurización, seguridad administración y salas técnicas en -1 y -4

Marcos, impostas, pilastras y hojas para recibir pintura.

óleo sintético satinado. Estructura interior formada por bastidor REFORZADO de 2x2" de pino tipo finger-joint. El interior será de Honeycomb 420 grs/m² o similar. Cubierto por ambas caras con MDF de 4 mm. Terminación lisa. 45 mm. Espesor final. Bisagras mod. 479 de 3,5"x3,5"acero inox. canto curvo, Italinnea. (4 por hoja). Topes de puertas. Mod. 5, cromo satinado, Italinnea

Cerradura seguridad mod. L4-SL, niquelada, AGB, Italinnea. Cilindro llave/llave, AGB, niquelada 70 mm., Italinnea. Manilla mod. 2015, ac. Inox. satinado, Italinnea.

3.5.2.5 Puertas de seguridad en accesos a cajas de escaleras pisos -8° al piso técnico, y en vestíbulos pisos WP al piso técnico, con resistencia al fuego F-60:

El interior será relleno Promatec 8 mm y Lana mineral 25 mm Cubierto por ambas caras con MDF 6 mm., densidad 0,8 TONxM3.Incluyen barra antipánico Modelo: 80 nox F-60 tráfico medio, Italinnea, instalada por sentido de escape. En cara opuesta a dirección de salida, MANILLA ANTIPÁNICO 80L Inox, trafico medio, Italinnea. Clasificación de Resistencia al Fuego F-60, según Informe de Ensaye N702253 de DICTUC. Cierrapuertas hidráulico marca Italinnea modelo Delta 1800 color plata. Bisagras mod. 479 de 3,5"x3,5" acero inox. canto curvo, Italinnea. (4 por hoja). Topes de puertas. Mod. 5, cromo satinado, Italinnea.

3.5.2.6 Puertas de seguridad en accesos a shafts de basura, salas técnicas, de clima y eléctrico en pisos WP al 8°

Marcos, impostas, pilastras y hojas. Estructura interior formada por bastidor REFORZADO de 2x2" de pino tipo finger-joint. El interior es de Honeycomb 420 grs/m2. Cubierto por ambas caras con MDF de 4 mm. Terminación lisa. 45 mm. Espesor final. Bisagras mod. 479 de 3,5"x3,5" acero inox. canto curvo, Italinnea. (4 por hoja). Topes de puertas. Mod. 5, cromo satinado, Italinnea. CERRADURA L3 F-60 Cortafuego, AGB, Italinnea. Clasificación de Resistencia al Fuego F-60 y, según Informe de Ensayo N702253 de DICTUC. Manillas mod. 2015, ac. Inox. satinado. Bisagras mod. 479 de 3,5"x3,5" acero inox. canto curvo, Italinnea. (4 por hoja). Topes de puertas. Mod. 5, cromo satinado, Italinnea.

Proveedor: Maderas Flores S.A.

Contacto: Sergio Gutiérrez+56992586278; sergiogutierrezq@gmail.com

Recomendaciones para el cuidado y vida útil de puertas:

1. La limpieza de las puertas debe hacerse con plumero para retirar el polvo y paño levemente húmedo para retirar el polvo más adherido.
2. Se recomienda pintar puertas y marcos cada dos años.
3. Se debe evitar cerrar las puertas en forma violenta (portazos), ya que esto daña las cerraduras y terminan soltando las hojas de los marcos.
4. No es conveniente retirar los topes de puertas instalados por la empresa constructora. Eso evita que las cerraduras golpeen contra los paramentos verticales aledaños, dañándolas y provocando abolladuras a éstos.
5. No limpiar marcos ni puertas usando solventes ni virutillas.
6. De ser necesario, lubricar las cerraduras de las puertas con un lubricante a prueba de agua. Evite el aceite, pues daña las articulaciones de las cerraduras.
7. Se recomienda mantener una adecuada ventilación de los recintos y una temperatura estable entre ellos, con el fin de evitar cambios bruscos de temperaturas que puedan generar contracción o expansión de los paneles componentes de las puertas de madera.
8. Las quincallerías deben ser re apretadas periódicamente, porque sus componentes pueden desajustarse producto del uso permanente.

3.5-Tabiques vidriados Sector Amenities

Los tabiques están confeccionados en aluminio con cristal incoloro, considera agarre superior e inferior. Fue suministrado e instalado por la empresa Glasstech, de acuerdo a las especificaciones entregadas. Su limpieza no utilizar detergentes abrasivos, ni tampoco herramientas como escobillas o esponjas abrasivas.

Evite colocar cajas o muebles apoyados en los cristales. No ocupe los cristales como pizarras.

Para la mantención estos elementos debe periódicamente re apretarse los herrajes y cada un año revisar y repasar los sellos de silicona.

Proveedor: Glasstech S.A.

Contacto: Rubén Coronado +569 83549538; r.coronado@glasstech.cl

3.6-Muebles

3.6.1 Baños y Camarines

Mueble de estructura metálica con Cubierta cuarzo. Mod. Spanish Olive, Qstone.

Proveedor: Sistema Muebles S.A.

Contacto: Cristian Lanz +569 92319956; clanz@sistemamuebles.cl

3.6.2 Baños Oficinas

Mueble monroe 60x45x26 coloralballalde de CHC comercial hispano chilena.

Proveedor: Comercial Hispano Chilena CHC

Contacto: Paula Brill +569 93352246; pbrill@chc.cl

3.6.3 Mueble de Recepción

Mueble ejecutado en base a estructura metálica, madera y vidrio, revestido en porcelanato. Madera corresponde a cubierta de melaminanegro ultra mate.

Proveedor: Sistema Muebles S.A.

Contacto: Cristian Lanz +569 92319956; clanz@sistemamuebles.cl

3.6.4 Mueble de Cartero

Mueble ejecutado en base a melamina negro ultra mate. Y considera un cierre de platina perimetral de hierro Oxidado.

Proveedor: Sistema Muebles S.A.

Contacto: Cristian Lanz +569 92319956; clanz@sistemamuebles.cl

Recomendaciones para el cuidado y vida útil de muebles:

Una limpieza adecuada es fundamental para mantenerlos en buen estado durante mucho tiempo. Por lo mismo, la empresa fabricante, entrega las siguientes recomendaciones de limpieza:

Para los muebles madera, se recomienda lo siguiente:

1. Para limpieza diaria use una franela limpia y seca.
2. También puede usar la franela un poco húmeda en agua.
3. Los muebles no se pueden mojar ni colocar en lugares húmedos.
4. En la limpieza diaria no use productos de limpieza que contengan alcohol.
5. No arrastrar el mueble y evitar ponerlo contra la pared, esto para mejorar la ventilación y evitar humedad.
6. No los exponga a lugares húmedos o a la luz solar directa, así como junto a otra fuente de calor.
7. Reapriete de todas las quincallerías cada 6 meses es recomendable.

3.7-Revestimientos especiales

3.7.1 Laminam

Revestimiento exterior en la totalidad de las fachadas desde piso -1 a 8, corresponde a revestimiento de cerámica en 3mm de espesor modelo colección Avorio.

Proveedor: Bercia S.A.

Contacto: Nicolás Avalos +569 32532376; nicolas.abalos@bercia.cl

3.7.2 Malla Hunter Douglas

En núcleos de servicio, ascensor parking, escala principal Lobby, escala acceso norte, acometida eléctrica y tabique recepción, se instala malla Hunter Douglas modelo Arequipa 16x11x3x2 mm. Terminación pintura electropolvo color Antracita según carta HD.

Proveedor: Ventas y servicio Donoso Ltda.

Contacto: Sergio Fernández +569 83381330; sfernandez@donosoltda.cl

3.8- Artefactos sanitarios

Los artefactos sanitarios, tales como WC, lavamanos, urinarios, entre otros, fueron suministrados e instalados de acuerdo a las indicaciones entregadas en las especificaciones técnicas y planos de proyecto, así como también las modificaciones debidamente aprobadas por la inspección técnica de obra.

Un uso correcto y una limpieza periódica, permiten mantener los artefactos por más tiempo y en buen estado. Los artefactos sanitarios son los siguientes:

Ubicación	Artefacto /marca	Proveedor	modelo	Código proveedor
Piso -1 y Amenities. En Baños y Camarines Oficina 623	TAZA WC AKIM2 DISCAPACITADO ECOLOGICO SALIDA DUAL SS.	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA.	AKIM2	TAS165
Piso 5, Sector Maestra. Baño Universal.	WC Santorini ADA-N Muro Rimble	Comercial K SPA.	Santorini ADA- NRimble	VCS-31-0202
Piso 2 al 4 En Baño de Oficinas	TAZA WC LOFTY SALIDA DUAL	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA.	LOFTY SALIDA DUAL	TAS168
Piso 6 al 8 En Baño de Oficinas.	LEAST TAZA WC	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA	SANITARIO LEAST HORIZONTAL / VERTICAL	HU2011001 HU2011005 HU2011002
Piso -1. En Baños y Camarines	SS.Lavabo Knut2 sobremueble de 61 x 46 cm con rebalse, Bath co.	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA.	Knut2 sobremueblede 61 x 46	TAS183
LOBBY	LAVABO LIZT2 SUSPENDIDO PARA DISCAPACITADOS DE 50X50 CM	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA.	LAVABO LIZT2	TAS184
Piso -1	LAVABO GEBBO RECTANGULAR BAJO ENCIMERA 55X35X19.5 CM. C/REBALSE	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA.	LAVABO GEBBO	TAS182
Piso 5 Maestra	Lavamanos mural para discapacitados con frente cóncavo	COMERCIAL K SPA	LAVAMANOS L.VELA C/REBALSE	MSB014
Piso 5 Maestra	URINARIO A MURO F/EXPUESTO C/FIJACIONES	COMERCIAL K SPA	U.ECO F/EXPUESTO COD: ICP-31-0161 U	TAS084

Recomendaciones para el cuidado y vida útil de artefactos:

1. No utilizar limpiadores abrasivos, ya que pueden producir rayones y opacan la superficie.
2. Aplicar los limpiadores para la taza del WC solamente al interior de la misma.
3. No utilizar los limpiadores para el inodoro que se disponen en el interior del estanque de agua, ya que pueden dañar la válvula de descarga u otros mecanismos necesarios para el buen funcionamiento del artefacto.
4. Limpiar inmediatamente cualquier salpicadura de soluciones de limpieza que caiga sobre las superficies de revestimiento de pavimentos de pavimentos o muros aledaños.
5. No utilizar fibras metálicas, cepillos de alambre o esponjas abrasivas. Estos pueden causar rayas o dañar seriamente el esmalte de los artefactos.
6. Asegurarse de no dejar materiales que manchen al contacto con las superficies esmaltadas por periodos prolongados.
7. No golpear los artefactos sanitarios.
8. Es normal que con el constante uso. Las tapas de WC requieran apriete, sobre todo los primeros meses, mientras las conexiones se ajustan. Para esto, realice apriete de las fijaciones, procurando no aplicar demasiada fuerza.
9. No utilice herramientas para el apriete de tuercas plásticas.
10. Los sellos de los artefactos contra piso y revestimientos, deben ser revisados periódicamente, repuestos cuando se detecten roturas y en general re hacerlos una vez al año, para evitar filtraciones de aguas y malos olores.

4-Instalaciones

4.1 Ascensores

Se comprende la provisión, instalación y puesta en marcha de 8 ascensores, ubicados en 2 núcleos indicados en planos de Arquitectura, denominados ascensores de oficinas y un ascensor adicional para minusválidos.

Los ascensores darán cumplimiento a la totalidad de los elementos establecidos en la ordenanza de urbanismo y construcción art. 4.1.11 y 4.1.12.

Los ascensores consideran el cumplimiento de lo definido en el artículo 5.9.5 de la Ordenanza General.

Estructura de acero correspondiente a ascensor de minusválidos, pisos 1° y WP. Todas las estructuras y subestructuras deberán recibir tratamiento anticorrosivo de acuerdo a lo indicado en PINTURAS, PROTECCIONES Y BARNICES.

ITEM	UBICACIÓN	CANTIDAD	CAPACIDAD	VELOCIDAD	PUERTAS	PARADAS
ASCENSOR DEL 1 AL 4	HALL SUR DEL PISO -8 AL 8	4	1000 kg / 13 pasajeros	2.5 m/s	2	17
ASCENSOR DEL 5 AL 8	HALL SUR DEL PISO -8 AL 8	4	1000 kg / 13 pasajeros	2.5 m/s	2	17
ASCENSOR AL LOBBY	LOBBY	1	1000 kg / 13 pasajeros	2.5 m/s	2	2

La empresa instaladora, Schindler, los ascensores instalados en los edificios, cuentan con los siguientes sistemas de seguridad:

1. Protección eléctrica de sobrecarga, para el motor y la operación de puertas.
2. Paragolpes de sobre recorrido de cabina y contrapeso.
3. Enclavamientos electromecánicos en todas las puertas de piso, que impiden poner en marcha el ascensor con las puertas abiertas, e impiden la apertura de las mismas mientras el ascensor se encuentra entre pisos.
4. Detector de sobrecarga de pasajeros.
5. Sistema de acuñamiento mecánico en rieles de cabina.
6. Sensor sísmico.
7. Cables de tracción, con diseño de acuerdo a norma.
8. Limitador de velocidad.
9. Citófono y alarma de emergencia.

4.2-Impermeabilización

CÓDIGO	ZONAS A IMPERMEABILIZAR	LO APLICADO	EJECUTOR	GARANTIAS
2.8	Impermeabilizaciones		INARCO	
2.8.1	muros perimetrales subterráneos -3 al -8	MAC DRAIN FP2L+PRERFUFE 160 R	INARCO	Garantía General de proyecto
2.8.2	muros perimetrales subterráneos -1 a lobby	MAC DRAIN FP2L+PRERFUFE 160 R	INARCO	Garantía General de proyecto
2.8.3	bajo Radier subterráneo -8	LAMINA DE HDPE Y RADIER CON XYPEX ADMIX	INARCO	Garantía General de proyecto
2.8.4	Estanques de agua	LO ESPECIFICADO + SikaTOP 107 FLEX INTERIOR DEL ESTANQUE	IMPERPRO	Garantía General de proyecto
2.8.5	Rampas vehiculares	SISTEMA DE IMPERMEABILIZACION DE PU+MATACRYL PARA LOSAS DE TRANSITO VEHICULAR (AR/346/STC)	ALTECT	Garantía General de proyecto
2.8.6	Recintos Húmedos + Baños + Camarines, Sala de Basura	ARCODECK P; MATACRYL PDS RAMPA, PLASTEC Y ARCOPROOF	IMPERPRO	Garantía General de proyecto
2.8.7	Losas Jardineras	1°) SISTEMA MEMBRANA LIQUIDA DE POLIURETA NO TRANSITABLE, ARCODECK BASE COAT (1,5MM). 2°) SISTEMA ALTECT PISTEC, ORTERO POLIMERICO DE PROTECCIÓN, 3°) SISTEMA LÁMINA DRENANTE C/GEOTEXTIL DRENTXPROTECT PLUS	IMPERPRO	garantía General de proyecto
2.8.8	Losa Cubierta	SISTEMA DE MEMBRANA LIQUIDA DE POLIURETANO TRANSITABLE ARCODECK BASE COAT (1,5 mm)	IMPERPRO	Garantía General de proyecto
2.8.9	Sobrelosa Cubierta	1°) SISTEMA MEMBRANA LIQUIDA DE POLIURETA NO TRANSITABLE, ARCODECK BASE COAT (1,5MM). 2°) SELLADOR DE POLIURETANO, SALCHICHAS 600 ML. 3°) SISTEMA DE MEMBRANA DE POLIURETANO TRANSITO PEATONAL, ARCODECK BASE COAT+ ARCODECK TOP COAT	IMPERPRO	garantía General de proyecto
2.8.10	Losa exterior 1° piso	1°) SISTEMA MEMBRANA LIQUIDA DE POLIURETA NO TRANSITABLE, ARCODECK BASE COAT (1,5MM). 2°) SISTEMA ALTECT PISTEC ORTERO POLIMÉRICO DE PROTECCIÓN	ALTECT	Garantía General de proyecto
2.8.11	Bordes de losas piso 3 al 8	Dos manos de CLEARTE en los muros exteriores del proyecto	INARCO	Garantía General de proyecto
2.8.12	Sello cordon bentonita en juntas de construcción subterráneos	Lo especificado		Garantía General de proyecto

Consideraciones para zonas húmedas

Existen ciertas indicaciones a ejecutar para minimizar los efectos que tiene la humedad en los recintos expuestos a humedad. A pesar de que en lugares tales como cocina y baños, existe un sistema de ventilación y están estructurados con muros o tabiques resistentes a la humedad, es probable que se genere condensación que puede producir daños estéticos o afectar la integridad de los materiales si no es tratada para reducir sus efectos.

Recomendaciones para evitar desgastes por la humedad:

1. Una adecuada ventilación evita la condensación por humedad. No se deben obstruir los ductos de ventilación y climatización, que ayudan a disminuir la condensación.
2. Después de largas duchas, sobre todo con agua caliente, se deben secar todos los elementos de la habitación que hayan resultado humedecidos.
3. Tener especial cuidado en mantener aquellos elementos que no cuentan con revestimiento de porcelanato, tales como cielo pintado de volcánita, ya que son más susceptibles a sufrir deterioros por la humedad.

5.-ESPECIALIDADES

5.1.1 Paisajismo

El proyecto de Paisajismo fue elaborado por Teresa Leighton Paisajismo Incl. El cual comprende árboles, arbustos, plantas, jardines secos.

Contacto: María Teresa Leighton Fono: 94338163 E-Mail: teresa@teresaleighton.cl

5.1.2 Proyecto de agua potable

Se considera el abastecimiento de agua fría, para todos los artefactos señalados en los planos de arquitectura.

El Agua Fría se obtiene de un medidor de agua potable de 80 mm, de acuerdo con Factibilidad emitida por Aguas Andinas S.A.

Con este servicio se abastecen 2 estanques desde donde se presurizará mediante equipos de bombeo la totalidad de las redes interiores.

Las redes están dimensionadas para entregar el caudal de agua fría más el de agua caliente. El agua fría se calienta mediante termos eléctricos ubicados en el primer subterráneo del edificio.

El proyecto no considera remarcadores para el control del agua potable, quedando este a cargo de la administración del edificio.

Sin embargo, se dejará remarcadores en los restaurantes del Lobby y primer piso.

Dada la cantidad de pisos a presurizar, se ha considerado una central de bombas abasteciéndolos en presión directa, instalado válvulas reductoras de presión en el piso Lobby y primer subterráneo.

Instalaciones ejecutados por Subcontrato INSAC SPA.

Contacto: Marcelo Cuevas. tef. +56994192594.

Recomendaciones para su cuidado:

1. Revisión visual periódica para verificar la no existencia de filtraciones, especialmente en las conexiones y sellos. En caso de existir alguna filtración, se recomienda cerrar la llave de paso que corresponda y llamar a personal especializado (contratista a cargo del proyecto).
2. No se deben ejecutar perforaciones o pasadas en pisos, cielos ni muros, sin consultar los planos as built del proyecto, ya que podrían producir daños en la red de tuberías.
3. Revisión del nivel de ruido, vibraciones y alternancia de los equipos, especialmente de las bombas de impulsión.

Revisión de bombas

1. Revisión de consumos eléctricos.
2. Revisión de sentido de giro del motor y bomba.
3. Evaluación del nivel de ruido y vibraciones de los equipos.
4. Revisión de sellos mecánicos.
5. Evaluación de alternancia en la operación de equipos.
6. Limpieza de equipos.
7. Inspeccionar visualmente los sellos todos los días en busca de fugas.
8. Reemplazar el sello mecánico cada año en condiciones de trabajo normales.
9. Reemplazar el sello mecánico con mayor frecuencia en condiciones de trabajo rudo.

Revisión de red de impulsión y alimentación

1. Chequeo del estado de las conexiones a tuberías.

2. Verificación del estado y accionamiento de las válvulas (retención, flotación y de corte tipo bola o compuerta).
3. Verificación de estado de filtro de alimentación.
4. Revisión y mantención de cañería, fittings y manifold.
5. Reapriete de conexiones y o cambio de sello en caso de ser necesario.

Revisión de estanques y cámaras

1. Revisión de sedimentación en estanques de agua potable.
2. Revisión de sólidos en cámara de aguas servidas.
3. Revisión de funcionamiento de equipos dentro de las cámaras.
4. Chequeo de funcionamiento de alarmas.
5. Cambio de sensor de nivel por funcionamiento errático o defectuoso (según evaluación con expertos).
6. Revisión de funcionamiento de flotador de nivel y válvula solenoide en estanques.
7. Limpieza general (limpieza en equipos, tuberías, etc.)

Otras actividades de periodicidad variable

1. Lavados de estanques y cámaras.
2. Lavados y sanitización de estanques de agua potable (se recomienda lavado entre los 6 a 12 meses dependiendo de las características del agua y comuna).
3. Lavados y sanitización de cámaras de aguas grises y negras (se recomienda lavado y retiro de sedimentos cada 6 meses o según evaluación mensual).

5.1.3 Proyecto de aguas servidas

La evacuación de las aguas servidas de este inmueble se hará a través de una unión domiciliaria de 180mm hacia Avenida La Dehesa.

Este desagüe se ha proyectado conforme a Factibilidad emitida por Aguas Andinas S.A.

La evacuación de las aguas servidas de los artefactos instalados sobre la cota de solera en el punto de la Unión Domiciliaria, se harán en forma gravitacional.

Los artefactos bajo dicha cota son llevadas a una planta elevadora de aguas servidas que las enviará a la cámara N°1, pasando por cámara desaceleradora.

Este proyecto considera la posibilidad de construir baños adicionales en cada oficina. Para ello los diámetros de las descargas y ventilaciones, así como las soluciones constructivas se han diseñado en función de crear esos baños sin afectar el funcionamiento general de las oficinas.

Los diámetros de descargas de la unión domiciliaria consideran estas ampliaciones.

En primer piso y Lobby se han pensado restaurantes por lo cual se han dejado tuberías y materialidades para desaguar dichos servicios, así como la posibilidad de instalar a futuro sistemas de tratamiento de esos riles.

Instalaciones ejecutados por Subcontrato INSAC SPA.

Contacto: Marcelo Cuevas. tef. +56994192594.

Recomendaciones para la mantención:

1. Siempre consultar los planos, especificaciones o fichas técnicas cuando surja algún problema relacionado con esta red.
2. Se recomienda limpiar periódicamente todos los sifones de lavaplatos, lavamanos y receptáculos, ya que es ahí donde se acumulan los residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe. Principalmente en los receptáculos se deben retirar después de cada uso los pelos atrapados en el sifón. Esta sencilla operación evitará que se acumulen en el tiempo y se tapen (se registra levantando la tapa del desagüe)
3. En el caso de producirse alguna filtración, se debe consultar de inmediato al contratista encargado.
4. Es importante instruir al personal respecto de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de WC, lavaplatos, lavamanos o receptáculos.
5. Está totalmente prohibido el uso de la red de alcantarillado para la evacuación de productos químicos o altamente corrosivos, ya que éstos pueden dañar las tuberías o conexiones. Asimismo, no se permite arrojar aceites o restos de comidas por los desagües ya que provoca la obstrucción de las descargas del alcantarillado.

5.1.4 Proyecto de aguas lluvias

Las instalaciones domiciliarias de agua lluvias se ejecutan según lo indicado en los planos y en estas especificaciones. En caso de discrepancia, predominan estas últimas.

La solución a la evacuación e infiltración de las aguas se ha dado según la ubicación de las superficies colaborantes. Así en el perímetro del edificio se logra guiar la totalidad de las aguas lluvias mediante pendientes de la losa, para luego canalizarlas hasta zanjas drenantes tradicionales. Por otra parte, en el núcleo del inmueble, las aguas se bajan hasta el tercer subterráneo y de allí hacia los drenes verticales.

Para el retiro de aguas desde las techumbres, se consideró canaletas guiadas hacia bocas de admisión y tubos de PVC H clase 6 de 200mm, que las conducirán hacia el tercer subterráneo.

Luego enterrados conducimos las aguas por tuberías de colector C II de 200, 250 y 315mm

Para emergencias y en caso de lluvias superiores a periodos de retorno de 10 años, se consideró una bomba sentina que evacuará el excedente de aguas lluvias hacia la vía pública a través de una cámara de disipación de energía.

Las superficies de tierra sobre losa se han solucionado dando pendiente a estas superficies e instalando un geocompuestoencauzador de las aguas infiltradas.

Instalaciones ejecutados por Subcontrato INSAC SPA.

Contacto: Marcelo Cuevas. tef. +56994192594.

Recomendaciones de mantención:

1. La administración deberá revisar las canaletas y tuberías de aguas lluvia y asegurarse de que estén limpias, así como también que las bocatomas estén despejadas, de modo que evacuen normalmente las aguas.
2. Eléctrico

Instalaciones eléctricas de fuerza para motores y equipos, de 220V para iluminación y enchufes, corrientes de bajo voltaje para telefonía e intercomunicación, detección y protección contra incendios, sistemas de manejo de basura, instalaciones de corrientes débiles, otros. El edificio cuenta con otros servicios especiales como grupo electrógeno para emergencias, consultado para mantener operativos todos los servicios vitales en caso de fallas en la red pública, así como para servicios en oficinas; monitoreo y control de accesos a través de sistema de televisión por circuito cerrado.

Cumplirán con lo definido en el artículo 5.9.2 de la Ordenanza General.

El proyecto de instalaciones eléctricas, fue debidamente ejecutado de acuerdo a lo estipulado en planos de construcción y especificaciones técnicas aprobadas. Bajo este concepto, cualquier modificación, reparación o recambio de algún elemento componente del sistema, debe ser realizado por personal autorizado y capacitado (contratista a cargo del proyecto).

Instalaciones ejecutados por Subcontrato Buenos Vientos Obras Eléctricas SPA.

Contacto: Jorge Muñoz. tef. +5696677295

Recomendaciones para uso y mantención:

1. No se debe eliminar ni puentear los interruptores.
2. No se debe realizar extensiones para conectar 2 más artefactos en enchufes.
3. No se debe tocar enchufes, interruptores ni artefactos con carcasa metálica con las manos mojadas o húmedas.
4. No se debe retirar ni manipular los mecanismos de la instalación.

5. No se debe permitir cualquier tipo de acopio de materiales dentro de los shaft eléctricos y sala eléctrica.
6. Se recomienda una inspección visual, por personal capacitado, de los mecanismos interiores para posible detección de anomalías visibles. En caso de que se detecte cualquier anomalía, se deberá contactar con el personal calificado en la materia.
7. Uno de los aspectos más importantes de las mantenciones de los tableros eléctricos, tiene que ver con el reapriete de todos los terminales eléctricos ya sea de alimentadores y/o subalimentadores y bornes en protecciones eléctricas.
8. El primer reapriete se debe hacer a los 4 meses de entrega de la instalación eléctrica, ya que todos los elementos son nuevos. Luego, se debe cumplir con el programa de mantención anual y propia de las políticas internas del departamento de mantención de la propia empresa. Junto con estos reaprietes se debe realizar limpieza al interior de cada uno de los tableros con el fin de mantenerlos limpios de agentes externos que puedan producir una Fuga.

5.1.5 Clima

Las oficinas cuentan con un sistema de climatización de aire acondicionado frío-calor, por medio de fan coils de cielo instalados bajo losa, que inyectarán aire por medio de ductos y difusores de inyección. Los Baños tendrán extracción forzada. Caja escala cuenta con sistema de presurización.

Instalaciones ejecutados por Subcontrato Empresa de montaje y proyectos térmicos MPT S.A.

Contacto: Mario Walbulrg. tef. +56962290684

5.1.6 Proyecto de seguridad

5.1.6.1 Protección contra incendio

El sistema es tipo húmedo, basándose en mangueras alimentadas por sistema sanitario, además de los extintores portátiles, cumpliendo todos los requerimientos de diseño de la última edición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además se provee un sistema de Detección de Incendios y Audio evacuación, según se señala en estas especificaciones.

Se contempla dos centrales conectadas en red:

- Una central para en El edificio Oficinas-Locales Comerciales y Estacionamientos
- Una Central Para El Área de Work Plaza.

Estas tendrán un panel en el que indican el estado del sistema y le dará información al personal de seguridad de cada sector. Se provee un sistema de Detección de Incendios del

tipo Inteligente. Se instala un sistema donde los sensores definidos como inteligentes tienen la habilidad para reportar su estado de detección analógico y con esa información la Central de Alarmas es capaz de discriminar entre una condición de Alarma, una condición de Prealarma, una condición de Alerta de Mantención o una condición de Falla.

5.1.6.2 Sistema de Cctv

El sistema de CCTV permite una visualización simultánea de los accesos y otras áreas de interés. El sistema es capaz de vigilar la propiedad tanto de día como de noche, para lo cual. Se ha incorporado tecnología de punta para el monitoreo de las áreas de interés. Para ello se contempla, para la visualización y monitoreo de éstas la creación de una red de comunicaciones propietaria para seguridad, la que considero el instalar switch y concentrar en los puntos de salas técnicas y de seguridad. Para ellos los switch dispuestos son considerados para proveer de alimentación PowerOver Ethernet (PoE) (IEEE 802.3 af) o High PoE

5.1.6.3 Control de acceso

Se suministra un sistema de control de acceso con tarjetas de proximidad o un lector biométrico de huella dactilar para las personas que ingresen en el recinto, compatible con protocolo Wiegand y almacenar la información del auto o persona autorizada, hora, fecha, etc. Se provee un sistema de control distribuido con unidades controladoras, todas conectadas en red y terminadas en un computador desde donde se administrará el sistema. Cada unidad de control es capaz de operar en forma autónoma en caso de pérdida de la comunicación con el computador, para ello tiene la capacidad para almacenar los parámetros de operación, la base de datos de los clientes y los parámetros para cada usuario. También es capaz de almacenar información histórica de las transacciones que ocurre mientras funciona en el modo autónomo. Desde el computador es posible actuar sobre las unidades de control para actualizar y modificar las bases de datos de los usuarios, sus parámetros de operación y es posible también el comando de las chapas para desbloquear puertas. Puede ser capaz de emitir impreso los listados horarios y transacciones que se desee por la impresora del sistema.

5.1.6.4 Citofonía

El sistema de citofonía es de tecnología digital de 2 hilos, esta permite la comunicación entre los puntos indicados en planos y las centrales de cada edificio para lo cual soporta múltiples citofonos maestros.

Instalaciones ejecutados por Subcontrato INARCO.

Contacto: Felipe Providell. tef. +56944065368

5.1.7 Limpia fachada

Sistema suspendido en la cual cuenta con dos brazos ubicada en la parte superior de la fachada desde el cual por medio de cuerdas se cuelga un elemento que permite sostener la plataforma. Este sistema de izaje es motorizado.

Las líneas de vida están fijas a una estructura diferente a la que soporta el sistema de apoyo a la limpieza de la fachada.

Instalaciones ejecutados por Subcontrato INPROMAS.

Contacto: Humberto Lopez. tef. +56982220553

5.1.8 Basura

Se dispondrá de 1 sala de basura con una superficie útil indicada en planos:

Estas dimensiones de las salas contemplan el apropiado almacenamiento de los contenedores y el debido desplazamiento del personal en sus tareas de aseo y clasificación

El equipamiento implementado es:

- Contenedores
- Repisas metálicas
- Pavimentos
- Muros
- Esquinas-Encuentros
- Cielos
- Puerta
- Iluminación
- Extintores
- Piletas
- Utensilios
- Enchufes

Instalaciones ejecutados por Subcontrato TONINI PROYECTOS SPA.

Contacto: +562273439

6-Consideraciones a Garantía de Post Venta

El artículo N° 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Estos son:

1-Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres, y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.

2-Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, o de las instalaciones de redes de instalaciones tales como 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 tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

3-En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años. Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

7-Procedimiento Para el Ingreso de Solicitudes de Post Venta

¿Qué tengo que hacer cuando tengo un requerimiento de post venta en mi Propiedad?

Procedimiento para realizar una solicitud de post-venta

Recuerde que puede comunicarse con la administración si tiene alguna pregunta o inquietud adicional.

Ademas de ello el propietario recibirá un tutorial para hacer uso de la plataforma Mobysuite.tt5

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Para solicitar post-venta, debe ingresar a la página IANDES.CL. La página lo dirigirá a la plataforma Mobysuite, donde encontrará la información necesaria para hacer su solicitud. |
| <ul style="list-style-type: none">• Los clientes podrán ingresar con su rut y los primeros 6 dígitos del rut como contraseña y realizar la Postventa directa desde la página. |
| <ul style="list-style-type: none">• Indique el sitio y el elemento específico afectado y adjunte fotografías si es posible. |
| <ul style="list-style-type: none">• Una vez que se realice la visita de inspección, el inspector le solicitará las fechas en las que puede recibir al o los maestros, o indicar si el horario que le ofrecerá el inspector le conviene. |
| <ul style="list-style-type: none">• Tenga en cuenta que solo se agendarán 3 oportunidades para hacer la visita de inspección y 3 para agendar la reparación. Si no existe la posibilidad de agendar una visita o reparación en las oportunidades programadas, se dará por cerrada la solicitud y no podrá abrirla nuevamente. |