



MANUAL DEL PROPIETARIO

EDIFICIOS

LAS MALVAS 788, LAS CONDES

INES DE SUAREZ 7990, LA FLORIDA

WALKER MARTINEZ 1165, LA FLORIDA

ARGOMEDO 459, SANTIAGO

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	3	SALA DE CALDERAS Y TERMO:	21
GARANTÍAS LEGALES Y RESPONSABILIDADES		ÁREAS COMUNES DEL EDIFICIO:	22
.....	5	RECOMENDACIONES	23
PLAZOS LEGALES DE RESPONSABILIDAD		GENERALES:	23
(ARTÍCULO 18 LGUC):	5	HUMEDAD:	23
OBLIGACIONES DE LA INMOBILIARIA:	6	VENTILACIÓN:	25
OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO:	6	EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN:	26
EXCLUSIONES DE GARANTÍA:	7	FIJACIONES A MURO Y CIELO:	28
GARANTÍAS DE FABRICANTES Y PROVEEDORES: 7		CIELOS:	29
RESUMEN DE GARANTÍAS ESPECÍFICAS DE ESTE		IMPERMEABILIZACIÓN:	29
MANUAL:	7	PUERTAS Y VENTANAS:	29
TRANSFORMACIONES EN SU VIVIENDA	9	QUINCALLERÍA	32
EFFECTOS NATURALES	10	TERRAZAS:	33
SÍSMICOS:	10	CALEFACCIÓN:	33
DECOLORACIÓN:	10	REVESTIMIENTOS:	34
RADIACIÓN SOLAR:	10	PINTURAS	37
ELECTROMAGNÉTICOS:	10	GRIFERÍA, ARTEFACTOS Y MUEBLES	38
OXIDACIÓN:	10	INSTALACIONES SANITARIAS	44
EFFECTOS DEL USO:	11	INSTALACIONES A GAS	45
SISTEMAS DE SEGURIDAD E INSTALACIONES		INSTALACIONES ELÉCTRICAS	45
COMUNES:	12	RECUERDE	47
SISTEMA CONTRA ROBO:	12	PROCEDIMIENTO PARA POST VENTA	49
CÁMARAS DE SEGURIDAD:	12		
ZONA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO:	12		
ZONAS VERTICALES DE SEGURIDAD:	13		
RED SECA:	14		
RED INERTE:	14		
RED HÚMEDA:	14		
GRUPO GENERADOR PARA ALUMBRADO DE			
EMERGENCIA:	15		
TABLERO GENERAL DE ELECTRICIDAD:	16		
CITÓFONO:	17		
AIRE ACONDICIONADO:	17		
EXTRACCIÓN DE BASURA:	17		
VEX:	18		
ASCENSORES:	19		
SALA DE BOMBAS:	19		
EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS:	20		
ILUMINACIÓN EN ÁREAS COMUNES:	20		
ACCESOS AL EDIFICIO PORTON Y PUERTA			
ACCESO:	20		
CUBIERTA DEL EDIFICIO Y EXTRACCION:	20		

INTRODUCCIÓN

Junto con agradecerles por haber comprado un departamento en uno de nuestros edificios, proyectado por Inmobiliaria Aqua, entregamos a usted en este Manual del Propietario, como una guía práctica que aclara todos los aspectos relacionados con el uso y mantención de su vivienda, así como también del conjunto del cual forma parte, siendo una ayuda fundamental para cada propietario con el fin de resguardar la calidad e integridad de su departamento.

Antes de entregar a usted su vivienda, la Inmobiliaria ha realizado minuciosas revisiones de terminaciones y funcionamiento. Sin embargo, a pesar de los controles ejercidos durante la construcción, pueden surgir algunos inconvenientes posteriores.

Dado esto, informamos a usted que la calidad de su vivienda está garantizada y la Inmobiliaria cuenta con un Servicio de Post-Venta que acogerá sus inquietudes.

Con el uso y el paso del tiempo y las condiciones propias de la naturaleza, una construcción o vivienda se va deteriorando. Esto es algo normal, para lo cual se pueden tomar algunas medidas preventivas que permitan neutralizar este efecto.

Cada propietario debe informarse de lo que sucede al interior de su vivienda, como también del funcionamiento del edificio en el cual habitan, ya que existen lugares de uso común cuyo cuidado está a cargo de la Administración del Edificio, lo que no excluye que los propietarios puedan cumplir una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios conformadas para este propósito.

Por otro lado, las imperfecciones que se detecten no siempre se deben a defectos en la construcción o al uso de materiales inadecuados, puesto que éstos últimos no siempre son inertes, por lo que, con el paso del tiempo y la acción del medio ambiente, sufren deformaciones o tienen reacciones que no constituyen fallas propiamente tal, no correspondiendo su reemplazo o reparación, al menos en lo inmediato.

Para un mejor conocimiento de los detalles, tanto de la construcción de la vivienda como de los cuidados necesarios para lograr la adecuada vida útil de la propiedad y el máximo bienestar de

quienes la habitan, se entrega el presente “MANUAL DEL PROPIETARIO” que contiene las principales recomendaciones para obtener los objetivos señalados.

Las garantías específicas establecidas en el presente manual se extinguirán en el evento que NO SE CUMPLA con las pautas de uso y mantención establecidas en cada caso, o bien, la propiedad fuera intervenida por un tercero. Lo anterior es sin perjuicio de las garantías legales del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, descritas en el capítulo siguiente.

GARANTÍAS LEGALES Y RESPONSABILIDADES

La calidad de las viviendas nuevas en Chile se encuentra protegida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458, de 1975, del MINVU) y su Ordenanza General (OGUC). Conforme al artículo 18 de dicha ley, el propietario primer vendedor (en este caso, la Inmobiliaria) es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de la construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, dentro de los plazos que se indican en este capítulo.

Esta responsabilidad legal es independiente y complementaria de las garantías específicas y de las pautas de mantención contenidas en este manual, las cuales en ningún caso limitan ni restringen los derechos que la ley otorga al comprador.

PLAZOS LEGALES DE RESPONSABILIDAD (ARTÍCULO 18 LGUC):

La ley distingue tres plazos de responsabilidad, según la naturaleza de la falla o defecto:

TIPO DE FALLA O DEFECTO	EJEMPLOS DE PARTIDAS	PLAZO	SE CUENTA DESDE
Estructura soportante del inmueble	Cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbre y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.	10 años	La recepción definitiva de la obra por la Dirección de Obras Municipales (DOM).
Elementos constructivos e instalaciones	Cubiertas de techumbre, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico; redes eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas y sanitarias; redes húmedas y secas de incendio; sistemas de evacuación de basuras; ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.	5 años	La recepción definitiva de la obra por la DOM.
Terminaciones o acabados	Cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas interiores y exteriores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.	3 años	La inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.
Otras fallas o defectos no comprendidos en las categorías anteriores	Fallas o defectos que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en las categorías anteriores.	5 años	La recepción definitiva de la obra por la DOM.

Las acciones para hacer efectivas estas responsabilidades prescriben en los plazos señalados. Para las unidades que forman parte de un condominio o edificio acogido a copropiedad inmobiliaria, los mismos plazos se aplican respecto de los bienes comunes, correspondiendo su ejercicio a la Administración o a los copropietarios, según el caso.

OBLIGACIONES DE LA INMOBILIARIA:

- Responder, dentro de los plazos legales indicados, por las fallas o defectos que tengan su origen en vicios de la construcción, de los materiales o del suelo, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos.
- Entregar la vivienda con su recepción definitiva otorgada por la Dirección de Obras Municipales y con sus instalaciones aprobadas por los organismos competentes.
- Entregar junto con la vivienda la documentación correspondiente: el presente Manual; los manuales, certificados y garantías de los equipos y artefactos de cada fabricante, instalador o proveedor; y el Reglamento de Copropiedad, cuando corresponda.
- Reparar los defectos u observaciones consignados en el acta de entrega de la vivienda.
- Mantener un Servicio de Post-Venta que reciba, inspeccione y resuelva los requerimientos cubiertos por garantía, conforme al procedimiento descrito al final de este manual.

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO:

- Usar la vivienda, sus instalaciones y los espacios comunes en forma adecuada y conforme a su destino, siguiendo las indicaciones de este manual y de los manuales de los fabricantes.
- Ejecutar oportunamente y a su costo las mantenciones periódicas indicadas en este manual, conservando los comprobantes y el registro de mantenciones, los que podrán ser requeridos al momento de hacer efectiva una garantía.
- Informar por escrito al Servicio de Post-Venta tan pronto detecte una falla o defecto, y adoptar las medidas inmediatas y razonables para evitar que el daño se extienda (por ejemplo, cerrar la llave de paso ante una filtración).
- No ejecutar transformaciones, ampliaciones o intervenciones sin los permisos municipales y las autorizaciones señaladas en el capítulo respectivo de este manual, y hacerlo siempre con profesionales calificados.
- Otorgar las facilidades de acceso necesarias para las visitas inspectivas y la ejecución de las reparaciones de post-venta.
- Contratar los seguros individuales que estime pertinentes (sismo, incendio, filtraciones), ya que los daños provocados por fenómenos de la naturaleza no forman parte de la garantía de la Inmobiliaria.
- En su calidad de copropietario, concurrir al pago de los gastos comunes y velar, a través del

Comité de Administración, por que la Administración ejecute las mantenciones de las instalaciones y espacios comunes indicadas en este manual.

EXCLUSIONES DE GARANTÍA:

No son imputables a la Inmobiliaria, y por tanto no están cubiertas por la garantía, las fallas o daños que se originen en:

- El vencimiento de los plazos legales o convencionales correspondientes.
- La falta de mantención, o una mantención inadecuada o no acreditada, respecto de las pautas informadas en este manual y en los manuales de los fabricantes.
- La intervención de terceros, las reparaciones no autorizadas y los trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados con posterioridad a la compraventa.
- El uso inadecuado o indebido de la vivienda, sus instalaciones o artefactos, y los accidentes domésticos.
- El desgaste natural de los materiales por el uso y el paso del tiempo, su estabilización y su exposición al medio ambiente (fisuras superficiales, decoloraciones, contracciones y dilataciones descritas en este manual).
- Los fenómenos de la naturaleza, tales como sismos, temporales o tormentas eléctricas, cuya cobertura corresponde a los seguros del propietario y de la comunidad.
- Los bienes muebles y los elementos de comodidad u ornato, conforme al artículo 572 del Código Civil.
- El incumplimiento del Reglamento de Copropiedad o de las instrucciones contenidas en los manuales entregados.

GARANTÍAS DE FABRICANTES Y PROVEEDORES:

Los equipos y artefactos incorporados a la vivienda (encimera, horno, campana, termo, grifería, ascensores y calderas, entre otros) cuentan con la garantía propia de su fabricante, instalador o proveedor, en los plazos y condiciones señalados en sus respectivos manuales y certificados, entregados junto con la vivienda. Estas garantías exigen que las mantenciones periódicas hayan sido realizadas por personal calificado y que ello pueda acreditarse. Las solicitudes pueden canalizarse directamente con el servicio técnico del proveedor o a través del Servicio de Post-Venta.

RESUMEN DE GARANTÍAS ESPECÍFICAS DE ESTE MANUAL:

Sin perjuicio de los plazos legales del artículo 18 de la LGUC, este manual establece las siguientes coberturas específicas, cuya vigencia exige el cumplimiento de las pautas de uso y mantención indicadas en cada capítulo:

PARTIDA	COBERTURA	PLAZO (DESDE LA ENTREGA)
Ajuste de puertas	Un ajuste por desajuste propio de la madera, por una sola vez.	6 meses
Cerraduras y chapas	Reparación o reposición por defectos de fabricación (1 año) y por falta de lubricación de los accesorios (6 meses). No incluye rayaduras.	1 año / 6 meses
Sellos de silicona de artefactos y muebles	Estado de los sellos al momento de la entrega. Su revisión y renovación posterior es mantención del propietario.	6 meses
Grifería y flexibles de conexión a agua potable	Fallas de los elementos, siempre que no hayan sido manipulados ni limpiados con productos abrasivos.	1 año
Flexible de conexión del WC	Fallas del adaptador flexible, en las mismas condiciones anteriores.	1 año
Extractores de baño y logia	Funcionamiento del artefacto.	6 meses
Desagües obstruidos	Reparación de obstrucciones no imputables al uso o a negligencia del usuario.	30 días
Fisuras en muros y tabiques	Reparación, por una única vez, de fisuras de más de 3 mm de ancho, retocando con el color de pintura original.	12 meses
Artefactos de cocina y equipamiento	Garantía directa del fabricante o proveedor, a través de su servicio técnico.	1 año (proveedor)

Los plazos convencionales anteriores complementan las garantías legales y no las sustituyen ni las limitan. Ante cualquier diferencia, prevalecen los plazos y derechos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas aplicables.

TRANSFORMACIONES EN SU VIVIENDA

Como primer paso, es importante que esté informado que, si desea realizar alguna transformación en su vivienda, ésta debe contar con la aprobación de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de su comuna, de la Administración y de la Junta de Vigilancia del edificio.

Asimismo, es importante que antes de realizar alguna transformación cuente con la aprobación y supervisión de un profesional idóneo que se haga responsable de ésta, debido a que puede afectar o causar un daño que puede ser perjudicial tanto para su departamento como para el resto de las unidades del edificio.

Por otro lado, los muros perimetrales de su departamento por ningún motivo pueden ser modificados, debido a que estos pueden afectar la fachada del edificio, las soluciones térmicas y de impermeabilización que estos contienen, los muros medianeros con vecinos o el pasillo común.

Aquellos muros interiores que sean indicados por el ingeniero estructural del edificio como no estructurales pueden ser modificados, teniendo en cuenta el cuidado o retiro (en caso de demolición) previo de las instalaciones, ya sean eléctricas o sanitarias.

Si realiza algún cambio en el revestimiento de piso (pavimento), debe analizarse bien el tipo de material a utilizar, para no tener ningún problema con la nivelación de piso, así como también el tipo de material que dicho pavimento contiene para el uso del sistema de calefacción eléctrico adecuado que forma parte de su departamento.

Queda expresamente prohibido a los co-propietarios, respecto de los espacios comunes correspondientes a la cubierta del edificio, ejecutar construcciones en estos espacios que impliquen perforaciones en la estructura de cubierta, ni intervenir de manera alguna en las acometidas de las instalaciones presentes.

EFFECTOS NATURALES

SÍSMICOS:

Este edificio está diseñado según las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, se debe tener en cuenta que es posible que de existir un encuentro entre dos materiales de diferente elasticidad se pueden producir fisuras. La garantía de la Inmobiliaria no cubre los daños que los fenómenos de la naturaleza tales como terremotos, tormentas eléctricas, o huracanes, puedan ocasionar a la vivienda. **Cada propietario deberá contar con un seguro individual para estos efectos**, adicional al seguro colectivo que toma la Administración del Edificio para el resguardo de los espacios comunes.

DECOLORACIÓN:

Los rayos solares, la lluvia y el viento producen efectos de tonalidad en muros (revestimientos) y pisos provocando la decoloración de estos que producen la pérdida de la tonalidad original, de manera que se responsabiliza al propietario de tomar las precauciones necesarias para que esto no ocurra. La garantía de la Inmobiliaria no cubre los daños provocados por estos efectos.

RADIACIÓN SOLAR:

La radiación solar, junto con provocar que los cambios de temperatura dilaten y contraigan los diferentes materiales, también produce sequedad en los mismos haciendo que algunos pierdan sus propiedades, elasticidad y color, tal como sucede con pinturas, barnices, entre otros. De esta manera, se recomienda hacerles una revisión periódica y repararlos. La garantía de la Inmobiliaria no cubre los daños provocados por estos efectos.

ELECTROMAGNÉTICOS:

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. Sin embargo, hay fenómenos como las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, golpes de corriente en la red pública, etc., los cuales escapan del control de la empresa y que pueden provocar alteración del funcionamiento de los aparatos electrónicos. La garantía de la Inmobiliaria no cubre los daños provocados por estos efectos.

OXIDACIÓN:

Oxidación se define como el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua y el oxígeno. La oxidación no solamente provoca un deterioro estético, sino que también, disminuye la capacidad de resistencia del material.

Como recomendación, es importante que en cuanto vea la aparición de óxido en algún metal, éste

pueda limpiarse, puliéndolo y posteriormente aplicando antióxido, para luego ser pintado con esmalte.

EFFECTOS DEL USO:

En el interior de su departamento notará que comenzarán a ocurrir ciertos efectos propios del uso, como, por ejemplo: decoloración de la pintura en la zona donde se ha colocado un mueble, cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; marcas de las bases, patas y soportes de los muebles sobre el piso foto laminado, flotante o vinílico, según corresponda en cada edificio; sellos de artefactos sueltos o vencidos, fragües sueltos o vencidos, etc. El que esto ocurra es un proceso natural y por ningún motivo se debe atribuir a una mala calidad de los materiales o de la ejecución del proceso constructivo, se recomienda que los sellos se deben renovar de forma anual y el fragüe de los baños según requiera el propietario, después de un año que presenta leves fisuras en el por naturalidad.

La mantención es importante porque sin ella su vivienda se deteriora:

Su departamento ha sido construido con materiales de primera calidad, profesionales capacitados y mano de obra especializada. Todos ellos cumplen con altos estándares de calidad, pero este hecho no significa que no requiera cuidados y mantenciones periódicas.

Una buena mantención es primordial para proporcionar a usted un departamento para toda la vida, por lo tanto, es vital que siga las indicaciones expuestas en este Manual, ya que la acción del medio ambiente y el paso del tiempo actúan sobre el inmueble y sus accesorios en forma rápida e implacable si el usuario no se preocupa de él.

En los casos que requiera adquirir productos y materiales para efectuar las mantenciones y cuidados necesarios, le recomendamos comprar lo mejor que encuentre en el mercado nacional, a pesar de que su costo sea mayor, pues esto apoyará su gestión y conseguirá aumentar la durabilidad de su departamento. Como guía para la obtención de productos y servicios puede consultar al área de post venta contactos y datos para comprar productos o contratar servicios de mantención.

SISTEMAS DE SEGURIDAD E INSTALACIONES COMUNES:

SISTEMA CONTRA ROBO:

Los departamentos del segundo y tercer piso para algunos edificios cuentan con sistema de alarma instalada en el acceso principal y ventanas. Los departamentos de los pisos terceros al último solo cuentan con alarma instalada en la puerta de acceso principal. Al activarse la alarma ésta es visualizada en conserjería. Las Alarmas instaladas son inalámbricas, con una minicentral de alarmas, los imanes de las ventanas llevan una pila las cuales deben cambiarse una vez al año o cuando se desgasten. Este sistema debe contar con mantención periódica por parte de la Administración en la central y del propietario al menos una vez cada 6 meses o 1 año.

CÁMARAS DE SEGURIDAD:

Existen cámaras de seguridad en el acceso del edificio (peatonal y vehicular), una en acceso y zonas de subterráneos, hall de los pasillos de todos los pisos y ascensores en algunos de los edificios, todas registrables vía Circuito Cerrado de Televisión (CCTV) desde un monitor en conserjería y con grabador ubicado en el lugar definido para cada proyecto. Este sistema debe contar con mantención periódica por parte de la Administración al menos una vez cada 3 o 6 meses.

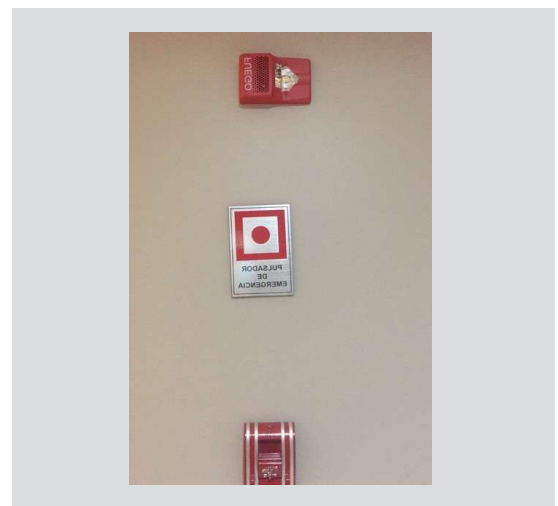
ZONA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO:

Los edificios cuentan con sensores de humo los cuales detectan el comienzo de un incendio, indicando en el panel de control la zona afectada. Además, se cuenta con pulsadores de emergencia con chicharra y con luz electroboscópica, para activar la alarma manualmente en hall de recepción.

La Administración debe contratar una mantención periódica para este sistema al menos una vez cada 3 meses o 6 meses.

Los sensores de humo se encuentran ubicados en: hall de todos los pisos y shaft de basura.

Los pulsadores de emergencia se ubican en los halls de piso de los departamentos.



ZONAS VERTICALES DE SEGURIDAD:

Los edificios cuentan con escaleras de emergencia presurizadas, cuyo número y configuración dependen de cada proyecto (algunos contemplan, además, escaleras con ventilación). Estas escaleras de emergencia van desde el primer piso al último piso y una de ellas hasta el último subterráneo, lo que permite la protección contra efectos del fuego, humo y gases, como también evacuar masiva y rápidamente el edificio.

La presurización corresponde a la inyección mecánica de aire exterior a la caja de escaleras o al núcleo de circulación vertical, según corresponda, lo cual genera una presión positiva que impide el ingreso de los productos de combustión dentro de las vías de escape, lo cual ayuda a la hora de realizar una evacuación ya que evita o disminuye la propagación vertical del incendio.

Esta se encuentra dotada de iluminación de emergencia auto energizadas, con kit de emergencia, puerta de acceso de simple paso en subterráneo y barra antipánico en el primer piso únicamente, con brazo hidráulico en todos los pisos.

En caso de incendio o sismo no deben usarse los ascensores, sino únicamente las escaleras como vías de escape

Por otro lado, la presurización, iluminación de emergencia, brazos hidráulicos y puertas de escalera deben contar con **mantención periódica mensual de parte de la Administración.**

Además, las salidas a las escaleras cuentan con un letrero indicando la palabra “Salida”, el cual se enciende automáticamente al cortarse la luz, al igual que las luces de hall que son auto energizadas.



RED SECA:

Esta tiene salida en todos los pisos, es un sistema de cañerías sin agua, de uso exclusivo de bomberos. Al llegar personal de bomberos al lugar deberán unir el carro bomba, mediante una manguera, a la entrada de la red seca ubicada al exterior del edificio, enviado agua por medio de presión hacia los pisos superiores. El agua será liberada únicamente al abrir la llave de paso según cual sea el piso damnificado.

Se encuentra ubicada en el interior del shaft de medidores de agua que indica su nombre, en los halls de piso de los departamentos.



RED INERTE:

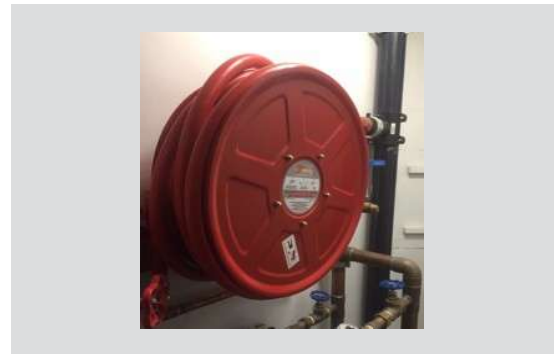
Este es un sistema de alimentación eléctrica sin corriente para uso de bomberos, el cual se encuentra ubicado en todos los halls del edificio donde indica su señalética.



RED HÚMEDA:

Esta es una manguera roja conectada a una llave de agua para ser usada por los habitantes del edificio ante el comienzo de un incendio. Para su operación debe considerar:

- Colocar el carrete en posición de desarrollo
- Tirar y extender por completo la manguera.
- Abrir la llave de la válvula y pitón.
- Conservar la calma y actuar con serenidad.
- Dirigir chorro de agua a la base del fuego.



Se encuentra ubicada en los pasillos de todos los pisos del edificio dentro del shaft y en el área de estacionamientos, con una señalética que indica su nombre.

Se recomienda que cada propietario cuente con un extinguidor de polvo químico y uno de agua a presión, en un lugar de fácil acceso en su departamento.

GRUPO GENERADOR PARA ALUMBRADO DE EMERGENCIA:

Este se enciende automáticamente al cortarse la luz, se encuentra ubicado en el segundo subterráneo.

Al encenderse el generador se activan automáticamente las luces de emergencia de las escaleras del edificio, hall de acceso, sala de bombas de agua, central de alarma de incendio, sistema de presurización y ascensores. Estos deberán contar con mantenimiento periódica por parte de la Administración.

Si por algún motivo el grupo electrógeno no partiera automáticamente puede ser conectado manualmente por el conserje, quien tiene en su poder todas las indicaciones para realizar esta operación.



TABLERO GENERAL DE ELECTRICIDAD:

El edificio cuenta con tableros generales de electricidad los que se encuentran ubicados en el primer subterráneo, acceso por sector de estacionamientos. Cada departamento cuenta con un tablero individual en su acceso, cada uno con un automático de corte general. Además, en el pasillo de cada hall de piso, se encuentra el medidor general de cada departamento, debidamente señalizado en el closet correspondiente.

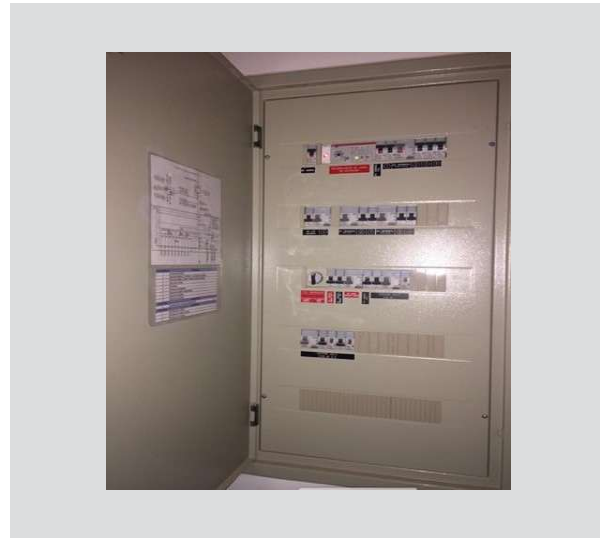
En caso de un corte de luz, los proyectos cuentan con un circuito de emergencia cuya configuración depende de cada proyecto: enchufes de emergencia al interior de los departamentos (por ejemplo, enchufe para refrigerador en cocina y enchufe e iluminación en el hall de acceso) o enchufes de emergencia en los pasillos comunes.

Para activar este circuito se deben realizar los siguientes pasos (en los proyectos con circuito de emergencia al interior de los departamentos):

1. Circuitos en forma normal con luz general activada: perilla de circuito de emergencia hacia la derecha, automático de emergencia hacia abajo, como muestra la imagen.
2. Circuito para activar emergencia si se corta la luz de la calle y se activa el grupo electrógeno:

Primero girar perilla de emergencia hacia el lado izquierdo y posteriormente subir el automático de emergencia ubicado al costado derecho de la misma perilla.

3. Una vez que llegue la luz, se debe reestablecer los circuitos nuevamente como estaban.



CONEXIÓN TV CABLE:

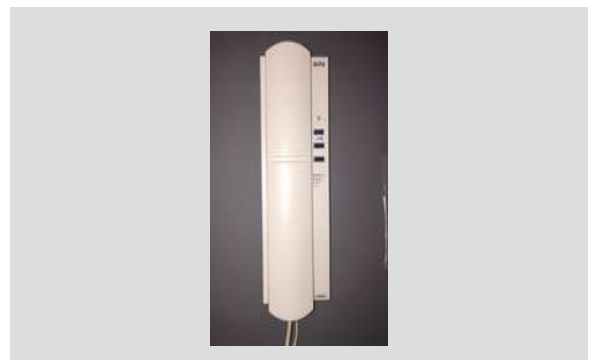
Cada departamento cuenta con ductos para TV Cable el cual viene con el módulo, además de otras cajas disponibles según la nueva norma de ley de ductos, ubicadas según proyecto en la caja Pau, la cual se encuentra ubicada en closet o cocina según corresponda, la cual es utilizada para terminación de fibra óptica en telecomunicaciones. Si desea contar con este servicio debe contactarse con el Departamento Comercial de la empresa correspondiente, quién le conectará la señal.



CITÓFONO:

Cada departamento cuenta con un Citófono ubicado en la cocina o en hall de entrada. Se podrá comunicar con conserjería presionando el botón.

Estos deben contar con mantención por parte de la Administración cada 6 meses.



AIRE ACONDICIONADO:

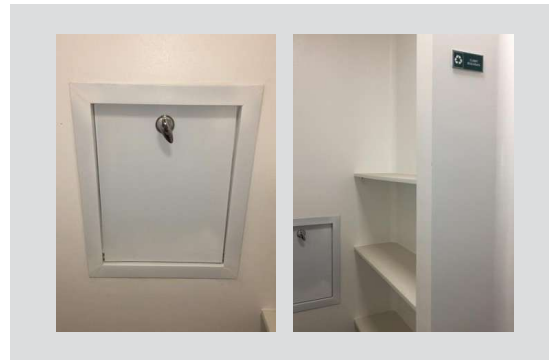
En los proyectos que lo contemplan, cada departamento cuenta con pasada para poder instalar aire acondicionado; esta conexión debe ser realizada directamente por cada propietario.

EXTRACCIÓN DE BASURA:

En cada piso existe una tolva para la descarga de basuras, debidamente señalizada, ubicada en los closets de los pasillos del edificio. La basura, salvo botellas y cartones, deben guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas y del tamaño adecuado para que entren por la apertura de la tolva.

No se deben arrojar líquidos inflamables u objetos de vidrio o corto punzantes por las tolvas, ya que pueden producir accidentes a las personas que manipulan la basura; para estos elementos existe un espacio en la misma área de la tolva. Otra precaución especial es con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios.

Existe además un closet ecológico con repisas destinado para dejar botellas y cartones al costado de cada tolva de basura.

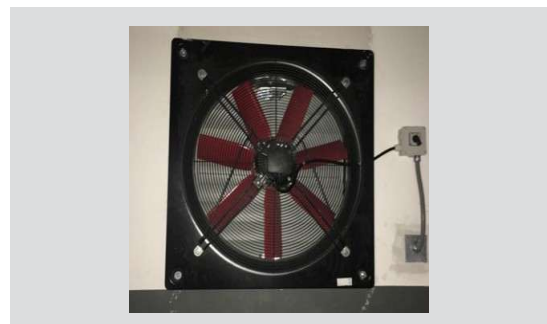


En el primer subterráneo se encuentran ubicadas las salas de basura del edificio (algunos proyectos contemplan salas adicionales en otros niveles), en las cuales se almacenan todos los residuos que caen por los shafts. Esta zona, sobre todo el desagüe, debe contar con mantención mensual por parte de la Administración.

En caso de incendio exclusivamente, existe en las tolvas del último piso una challa que se activa desde conserjería.

VEX:

Para extraer el monóxido de carbono de los subterráneos, se instalaron sistemas de extracción. Estos deberán contar con mantención al menos trimestral por parte de la Administración.



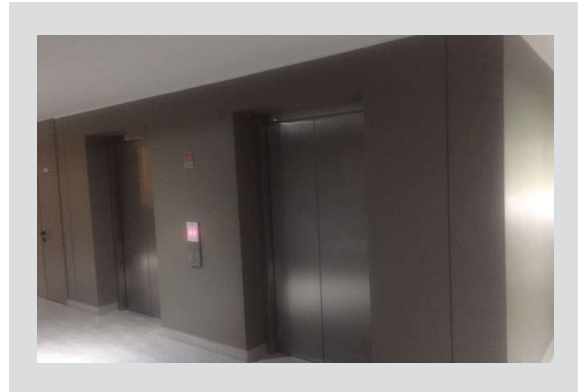
ASCENSORES:

Los edificios cuentan con dos o más ascensores marca Schindler, en el número especificado en cada proyecto.

Durante el primer período es normal que los ascensores presenten problemas con frecuencia, debido a que su ajuste requiere de un buen tiempo de uso.

Con el propósito de hacer que los ascensores se mantengan en óptimo estado, es necesario seguir las siguientes recomendaciones:

El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. 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. De todas maneras, cuenta con sensor de cierre de puertas.

Al viajar en la cabina hay que tener presente no saltar dentro de ella, no interferir en los mecanismos de operación y mantenerlo limpio y en buen estado.

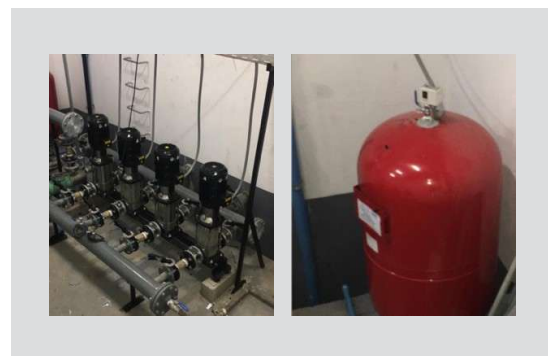
En caso de quedar atrapado, los ascensores cuentan con un botón de alarma que hay en el panel de la cabina. El personal del edificio está capacitado para poder llevar manualmente el ascensor al nivel del piso más cercano y poder abrir la puerta con una llave especial.

Los Ascensores cuentan con conexión de citófono directo con la conserjería la que deberá contar con mantenimiento mensual por el mismo mantenedor de ascensores.

Los Ascensores deben contar con mantenimiento mensual por parte de la Administración.

SALA DE BOMBAS:

El edificio cuenta con una sala de bombas con acceso en un subterráneo bajo el -2, por lo que es muy importante tomar la precaución al bajar a la sala. El sistema cuenta con dos estanques de acumulación que se recargan automáticamente. Cuenta además con bombas de impulsión y dos estanques hidroneumáticos según corresponda cada proyecto.



Esta sala además está conectada a una Sentina que cuenta con alarma en caso de que se produzca el rebalse de los estanques. Su función es evacuar las aguas elevándolas directamente al alcantarillado. La Administración debe contratar mantención mensual para estas instalaciones.

EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS:

Las aguas lluvias se encuentran evacuadas a través de drenes ubicados en el segundo subterráneo, las cámaras de estos drenes deben ser limpiadas y mantenidas al menos cada 3 o 6 meses por la Administración del edificio.

ILUMINACIÓN EN ÁREAS COMUNES:

Toda la iluminación de las áreas comunes se encuentra comandada desde conserjería o tablero general. Por otro lado, según el proyecto, las áreas comunes cuentan con sensores de movimiento o con interruptores para encender la luz previo al uso de la zona, de manera de procurar un consumo eficiente de electricidad. El resto de las zonas se comandan directamente.

ACCESOS AL EDIFICIO PORTON Y PUERTA ACCESO:

El acceso al estacionamiento subterráneo desde la calle cuenta con un portón eléctrico solo con apertura a control remoto para el caso de los propietarios y habitantes que compraron estacionamiento en los Edificios, en caso de no tener y querer ingresar, se debe contactar y llamar a conserjería a través del mismo citófono que las visitas, comandado además desde conserjería.

El acceso peatonal principal cuenta con destrabador eléctrico comandado desde conserjería.

Ambos accesos deben contar con mantención de parte de la Administración al menos cada 3 o 6 meses, de manera de lubricar, ajustar y chequear ambos accesos.

CUBIERTA DEL EDIFICIO Y EXTRACCION:

La cubierta debe contar con mantención anual sin excepción, de parte de la Administración, principalmente revisando sus sellos, de manera de evitar daños producto de las lluvias a los departamentos inferiores.

Si resultase algún daño producto de falta de mantención, estos serán de costo de la comunidad. Por otro lado, se debe revisar también la posición de los gorros que cubren las ventilaciones de los diferentes shafts, de manera de evitar el ingreso de aguas lluvias por los mismos y la limpieza periódica de las canaletas y gárgolas de aguas lluvias.

En este sector se encuentran ubicados los extractores de baños y cocinas, los cuales también

deben contar con Mantenimiento al menos trimestral o semestral por parte de la Administración, procurar inspeccionar al menos cada 2 semanas que los equipos se encuentren en su funcionamiento correcto, sobre todo después de un corte de luz.

SALA DE CALDERAS Y TERMO:

En los proyectos con sistema central de agua caliente, la sala de calderas se encuentra ubicada en la cubierta, con acceso desde el último piso. Cuenta con calderas, boilers de acumulación de agua e hidropack, según lo especificado en cada proyecto.

Estos artefactos deberán contar con mantenimiento por parte de personal especializado de manera mensual, contratada por parte de la Administración. Se recomienda que el primer año la mantención sea realizada por el proveedor e instalador del proyecto.

En los proyectos con termo eléctrico individual, cada departamento cuenta con un termo eléctrico galvanizado. A los propietarios se les debe entregar el manual de instrucciones de uso y mantención del termo, la que debe realizarse al menos una vez al año por parte del propietario. En caso de que el termo presente alguna falla y no cuente con su mantención al día, la Inmobiliaria no se hace responsable en garantía del equipo.



Debe prevenir encender el termo cuando no mantenga agua en el interior ya que puede quemar la resistencia y este daño no es parte de garantía, si no prevención y mantención del propietario.

La Inmobiliaria debe entregar el termo en buen funcionamiento al momento de la entrega, hacer pruebas de uso y otorgar las instrucciones correspondientes.

ÁREAS COMUNES DEL EDIFICIO:

En los pasillos se encuentran ubicados los ítems que se detallan a continuación:

- Closet de Basura y repisas ecológicas
- Closet Red seca, red húmeda, agua fría y caliente
- Closet eléctrico (Tablero general y corrientes débiles)
- Ascensores, en el número especificado en cada proyecto

En el primer piso se encuentran:

- Oficinas (según proyecto).
- Bodega Delivery. / Mueble de conserjería
- Área de personal.
- Baños minusválidos.
- Sala de uso múltiple.
- Enfermería.
- Piscina.
- Biciletero (exterior)
- Zona de jardines.

RECOMENDACIONES GENERALES:

HUMEDAD:

Humedad del primer año:

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

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en su totalidad.

Por lo tanto, es fundamental durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para lo cual se **debe ventilar el departamento diariamente y en forma generosa.** Igualmente debe procurarse emplear calefacción seca.

La humedad, a su vez, se ve agravada también por la falta de ventilación de las habitaciones o el baño en caso de usarlo y no tener la ventilación adecuado, cabe mencionar que el extractor según especificación es acorde a los m² de sector, pero es importante que el resto del departamento también lo ventile para evitar aglomeración de humedad, lo que lleva tener hongos y en muchas ocasiones causa problemas en las puertas ya que se aplica pintura a base de agua, el secado de ropa al interior de la vivienda en puntos sin extracción forzada, vapores de cocinas mal ventilados, que son algunos de los factores que contribuyen a mantener la humedad dentro de los recintos y perjudicar a madera y MDF.

Humedad de condensación:

Con seguridad, en los meses de otoño-invierno, usted verá que las paredes “chorrean” abundante agua o en los cristales de las ventanas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior.

Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama “Condensación”.

La condensación se produce en el interior de su vivienda, debido a que la humedad del aire interior se convierte en líquido al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas.

Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el lado Sur.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad. Se favorece la

humedad del aire interior ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada y teniendo abierto grifos de agua caliente en forma prolongada.

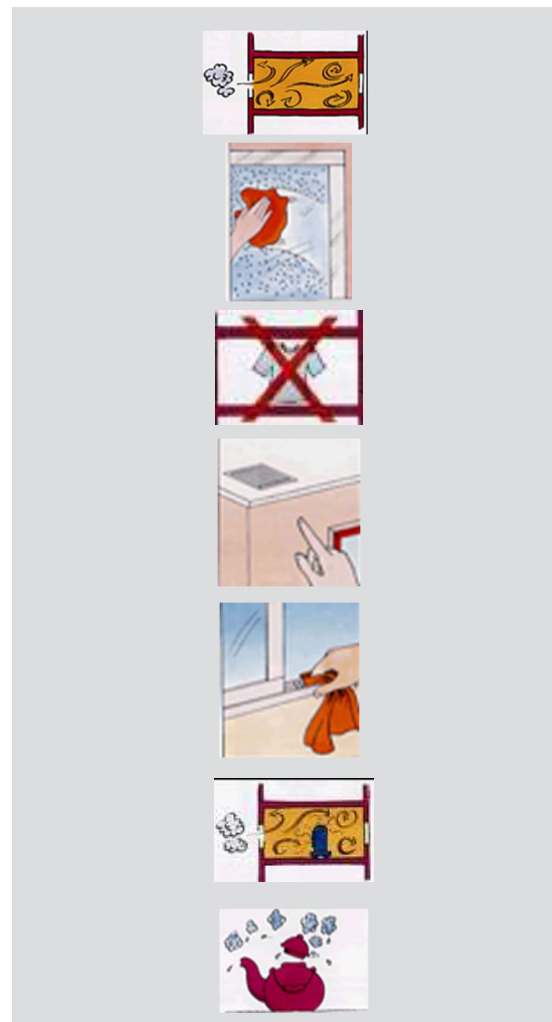
El problema que se genera con la condensación en general tiene consecuencias graves, ya **que mancha y suelta las pinturas y se favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud.**

El problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso de la vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.



Recomendaciones:

- Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- No secar ropa al interior de la vivienda en lugares cerrados que no cuenten con extracción forzada.
- No planchar con las ventanas cerradas y menos ropa húmeda, ya que puede provocar la aparición de hongos.
- No tape celosías de ventilación en cielos, puertas o ventanas.
- Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera en sus marcos inferiores.
- En lo posible durante el día si se tienen calefactores, se recomienda mantener en alguna parte de la vivienda una ventana entreabierta para permitir circulación de aire.

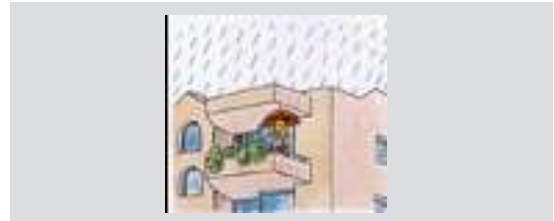


- Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- Se recomienda, al tomar una ducha, verificar que el extractor esté funcionando para que no se acumule dentro del baño la gran cantidad de vapor producido. Una vez terminada, dejar abierta la puerta para acelerar la ventilación.
- Evite dejar teteras u ollas que hiervan más de lo necesario.
- Otra forma de aminorar los efectos de la condensación es evitar que las cortinas queden extremadamente pegadas a los muros, procurando que, al instalarlas, se genere un espacio entre ellas y el muro de a lo menos 5 centímetros para facilitar la ventilación. Lo mismo sucede con las camas y muebles en general; es recomendable dejarlas separados de los muros para procurar ventilación y evitar así la aparición de hongos.
- Periódicamente revise detrás de muebles, cortinas e interiores de clósets para secar las humedades antes que aparezcan los hongos.

La condensación es el resultado del estilo de vida de una familia. Ni la Inmobiliaria ni la Constructora tienen control sobre este fenómeno.

Humedad de lluvia y otros

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso debe revisarse periódicamente el estado de los balcones de las terrazas de su departamento.



VENTILACIÓN:

- Se define como el proceso de renovación del aire viciado.
- Este se puede definir también como la técnica de sustituir el aire ambiente interior.
- La ventilación sirve para evitar todo tipo de olores y mantener seca la vivienda. Para esto es fundamental una ventilación prolongada y habitual.



La ventilación es un factor de suma importancia en su vivienda tanto para evitar todo tipo de olores como para mantener seco su departamento, y así evacuar correctamente los gases que se generan al interior del inmueble, cuando usted cocina, toma una ducha, etc.

Recomendamos que ventile en forma diaria al menos 1 hora abriendo ventanas que produzcan una leve corriente de aire, abra las cortinas de par en par en forma diaria al momento de ventilar, especialmente en esquinas; evite tener hervidores u ollas que hiervan más de lo necesario arrojando

grandes cantidades de humedad al recinto; no riegue en exceso plantas interiores; no secar ropa al interior del departamento; **solo está permitido el uso alternativo de calefacción en base a electricidad.**

Tenga presente además que su departamento ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes para la evacuación de gases y olores, por cuanto es primordial que Usted mantenga despejadas y descubiertas rejillas y celosías de ventilación, no obstruya ductos de evacuación de gases, utilice la campana de cocina y los extractores provistos en su propiedad y no cierre los recintos de su departamento en forma hermética, tal como dormitorios; a fin de mantener una buena y alta temperatura en el interior; ya que eso sumado al agua que usted y sus habitantes liberan al respirar, comer, dormir, etc., seguramente será sinónimo de posteriores problemas por falta de ventilación.

Recomendaciones:

Recordar siempre, que los hongos se desarrollan en ambientes oscuros y húmedos, por lo que se recomienda recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones y abrir un periodo también las puertas de closet.

Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y cambiarlos periódicamente según la recomendación del fabricante, mantener limpios los extractores de baños, así como mantener la limpieza de aquellas rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN:

Cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o se contraigan. Las fisuras que suelen aparecer en las viviendas, en general, se pueden calificar de normales y no son signos de mala construcción, sino que del comportamiento propio que tienen los materiales empleados al reaccionar frente a estos fenómenos.

En los primeros dos a tres años de terminada la construcción aparecen fisuras en los muros antes señalados producto de la retracción de fraguado del hormigón y de los morteros. Ayuda, además, a la aparición de las fisuras, el hecho de que continuamente el departamento está sometido a sismos muchas veces no perceptibles, y a bruscos cambios de temperatura. En general, estas fisuras no son motivo de preocupación y no hay riesgo de daños estructurales en la edificación.

Debe entenderse, que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo luego de terminada su construcción.

Existe además otro tipo de fisuras que corresponden a la unión entre distintos tipos de tabiques y de tabiques con muros. En estos encuentros muchas veces se diseñan juntas, denominadas “de dilatación”, que tienen por objeto dirigir en lo posible la fisura que con el tiempo se presentará en la unión de elementos y materiales distintos, que trabajan en forma diferente.

Con la llegada del verano, la madera expulsa el agua al aire (seco) y se retrae en su volumen. Estos cambios en su tamaño son los que producen las grietas o fisuras en los encuentros de planchas de

vulcanita y en los encuentros de tabiques con marcos de puertas, cornisas, guardapolvos y piernas de clóset, entre otros. Son absolutamente inevitables. Al pasar los años, la madera se va estabilizando y alcanzando una humedad de equilibrio que minimiza estas fisuras, pero que no impide que estén presentes. En ningún caso comprometen la estabilidad estructural por lo que no requieren reparación.

Cabe hacer notar que el hecho que los tabiques y cielos se encuentren conformados en un 90% en perfiles galvanizados (vulcometal) reduce la posibilidad de torceduras y fisuras, pero no impide que estas aparezcan. Estas grietas o fisuras incluso pueden hacerse visibles sobre elementos con pintura o con cerámicos y no representan ningún tipo de problema estructural.

Conscientes que esto sucede, para unir los distintos elementos, se han usado diferentes tipos de sellos los cuales sufren desgaste natural por el paso del tiempo. Por esto, **es responsabilidad del propietario su mantención y recambio cuando corresponda se recomienda una vez al año. Estos sellos se deben revisar a lo menos una vez cada 6 meses y si se encuentran en mal estado deben cambiarse inmediatamente.**

La garantía de la Inmobiliaria excluye los daños que se pueden producir por los efectos del medio ambiente en la aparición de fisuras descritas anteriormente.

Las fisuras que aparezcan en cielos en todos y cada uno de los departamentos en caso de ocurrencia, son parte de la mantención propia del propietario.

En general, podemos afirmar que las fisuras no deben preocuparlo, pues está previsto que ellas ocurran.

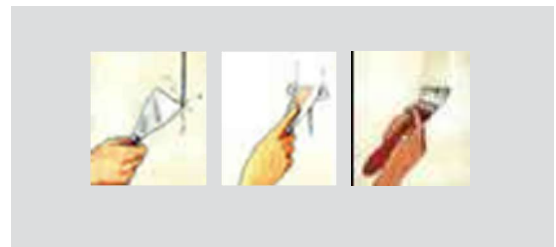
La inmobiliaria, a través del departamento de Post Venta reparará, a su costo, las fisuras que sobrepasen los 3 mm, de ancho por una única vez durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda, para lo cual retocará el área afectada utilizando el mismo color de pintura con el cual su vivienda fue entregada. Los retoques podrían ser visibles.

Usted también es responsable por los colores de pintura especiales que se haya instalado con posterioridad a la entrega. Asimismo, Post Venta de la Inmobiliaria no reparará imperfecciones en los tabiques que sólo son visibles bajo condiciones de iluminación natural o artificial.

Recomendaciones:

En caso de que la fisura tenga un efecto estético muy importante, puede disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca usando el siguiente procedimiento:

- 1.-Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 a 3 mm, en



profundidad y ancho.

2.-Selle la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él.

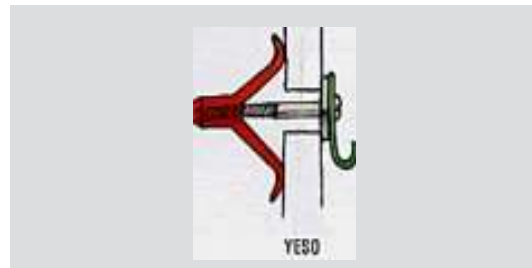
3.-Vuelva a pintar.

Al momento de la entrega de su propiedad, verificamos que todas las superficies estén en buenas condiciones. Repararemos los defectos constructivos que se presenten y que consten en la respectiva acta de entrega de su propiedad.

No se repararán aquellos piquetes, saltaduras, o fisuras que sean producto de golpes o daños producidos con posterioridad a la recepción de la vivienda por el propietario.

FIJACIONES A MURO Y CIELO:

Para este tipo de fijaciones es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos, con una profundidad de no más de 2 cm.



Recomendaciones:

Fijación para muros revestidos con cerámica:

Constatar el material específico con que está construido el muro revestido de cerámica.

Para hacer las perforaciones deseadas, estas se deben hacer con taladro utilizando broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta (broca punta flecha). Una vez hecho el agujero se puede introducir una broca del diámetro del tarugo utilizado. Tener en cuenta que al perforar una cerámica directamente con un clavo ésta se trizará.

Fijación para muros de hormigón o albañilería estucados:

Para hacer perforaciones en estos tipos de muros, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos.

Fijaciones en Tabiques:

Para realizar perforaciones en este tipo de muros, deberá usar una broca adecuada y tarugos de paloma para afianzar mejor el peso.

Fijaciones a losas de hormigón:

Verificar que el área donde se desea perforar no coincida con el tendido de red de cañerías de instalaciones de agua, electricidad, calefacción u otro tipo de instalación.

Se recomienda además tener presente, al utilizar taladros para hacer perforaciones en los muros,

el riesgo de interferir cables eléctricos que al hacer puente con el taladro pueda ocasionar un accidente grave.

CIELOS:

Todos los cielos bajo losa en el interior de los departamentos y áreas comunes son enlucidos, salvo muros y cielos de subterráneos que son empastados en las zonas de unión de moldaje y terminados con pintura lisa en todos los recintos, estas dado que no son enlucidas, pueden mostrar pequeñas ondulaciones bajo determinadas condiciones de luz las cuales son perfectamente normales.

Es posible que, debido a las retracciones propias del hormigón, se presenten pequeñas fisuras en las losas. Estas fisuras en ningún caso comprometen su estabilidad estructural, por lo que no requieren reparación. En caso de desear disimularlas, bastará con repintar el cielo con alguna pintura elástica del tipo plastiflex o elastoméricas.

En general las viviendas están constituidas por materiales que interactúan con el medio ambiente; las losas están constituidas de hormigón armado, por lo que es absolutamente inevitable y normal la aparición de fisuras en todos estos elementos producto de la acción del medio ambiente y del comportamiento propio de cada material.

Al instalar las cortinas en su vivienda, debe tener especial cuidado al perforar la cadena de hormigón armado, debido a que esta se encuentra enlucida, y puede provocar el desprendimiento de este recubrimiento.

IMPERMEABILIZACIÓN:

Las losas en cocinas y en baños bajo las tinas, cuentan con impermeabilizaciones de acuerdo con especificaciones y cumplen las exigencias contenidas en las normas respectivas.

Recomendaciones:

Si va a efectuar algún tipo de reparación o modificación de las instalaciones sanitarias o eléctricas que van a través del piso, estas pueden dañar la impermeabilización de las zonas húmedas donde haya sido instalada. Para esto deberá contar con el apoyo de un profesional que le asegure que las reparaciones o modificaciones han sido bien ejecutadas.

PUERTAS Y VENTANAS:

Puertas

Las puertas de madera sufren contracción y expansión por diferencias de humedad y temperatura, por lo tanto, es normal que se aprieten o suenen durante las estaciones más frías o cálidas del año. No cepille las puertas si se trancan a menos que se sigan trancando después de periodos húmedos.

Dependiendo de la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se dé, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el lacado o barniz y principalmente “desajustarse”.

En algunas ocasiones no es recomendable ajustar las puertas de madera, ya que el desajuste es sólo un cambio temporal, y de ajustarla, al contraerse quedará con demasiada holgura.

Las puertas no están diseñadas para colgar accesorios, ya que podrían dañarse.

Al golpear las puertas, abriendo o cerrando bruscamente, éstas se dañan y deterioran o fisuran el marco, muros o tabiques donde se cuelgan.

Según el proyecto, las puertas son enchapadas y barnizadas según el tono solicitado por el Arquitecto, o bien pintadas. En las puertas enchapadas es muy probable que, entre una puerta y otra, o entre zonas de la misma puerta o marcos, los tonos no sean idénticos; esto sucede debido a que la chapa de madera natural absorbe de manera diferente la tonalidad del barniz. En las puertas pintadas estos detalles pueden apreciarse con mayor frecuencia.

Para su limpieza use solo un paño seco y si las manchas persisten puede usarse un paño húmedo y luego secarlas bien, pues como ya le indicamos la madera se deforma con la humedad.

Evite portazos que dañan las puertas, marcos, chapas y bisagras que producen grietas en las uniones de marcos con los muros o tabiques donde descansan y pilastras. Evite también corrientes de aire, utilizando fijaciones o cierra puertas hidráulicas.

Se garantiza el ajuste de puertas durante un período de 6 meses a partir de la entrega o realizado el ajuste autorizado por el propietario solo una vez; luego de ello será responsabilidad del propietario su ajuste, respecto a las chapas, estas cuentan también con garantía de 6 meses.

Ventanas

En las ventanas de correderas de marco PVC o Aluminio, se deben mantener los rieles limpios, además deben ser lubricados periódicamente (cada 6 meses) para facilitar el trabajo de apertura y cierre. También verifique que no haya obstáculos en el orificio de drenaje para evitar problemas de humedad. En las ventanas oscilobatientes se debe tomar la precaución para cerrarlas de tomarla también del lado contrario de la manilla para así asegurar un buen funcionamiento del cierre de esta.

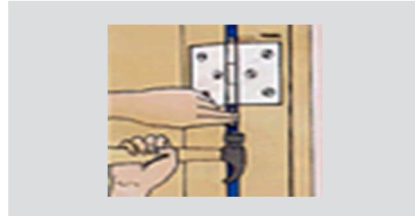
Además, tener la precaución de limpiar solamente con agua los marcos de estas, de manera de no dañar el material de terminación. Se recomienda una revisión anual para el funcionamiento de los mecanismos más los sellados de los marcos, es recomendable cambiar de vez en cuando, para ventanas de aluminio se recomienda lubricar cada 6 meses y de PVC cada 1 año.

Recomendaciones

1.- Con respecto a los ventanales y ventanas, recomendamos cerrar las ventanas en forma suave y ver el funcionamiento de las manillas y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y el maltrato. Esto corresponde a mantención del propietario.

2.- Es importante no golpear las puertas al cerrarla ya que éstas se deterioran o dañan el muro o tabique de donde cuelgan.

3.- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras o suelto algún tornillo de ellas. Ante la existencia de una considerable



humedad ambiental dentro del departamento producida por condensación (ver capítulo de humedad), es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajas y recorrer con cepillo la puerta ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede con el ciclo verano-invierno).

4.- Para corregir defectos de bisagras debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla, puesto que deteriorará el pavimento y la puerta misma.

5.- En puertas y ventanas, deben limpiarse los perfiles inferiores evitando así dañar correderas. Antes de la época de lluvias, es aconsejable revisar el sellado de los marcos de ventanas tanto exterior como interiormente, de manera de evitar que el agua ingrese a la vivienda provocando daños (la inspección debe realizarse a lo menos cada seis meses y se debe cambiar los sellos si estos se encuentran dañados). Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar. Además, deben limpiarse los desagües (perforaciones de los rieles).



La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en las ventanas, incluyendo vidrios y marcos al momento de la entrega de su departamento. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de ellas (cambio de felpas, lubricaciones, cambio de ruedas, etc). No se acogerán a garantías piquetes, trizaduras y/o rayas informadas con posterioridad a la entrega.

Además, existe un fenómeno llamado “Stress térmico” el cual se produce cuando un área del vidrio se calienta más que el área adyacente. Si el estrés es muy grande, el vidrio se trizará.

Durante el año, el sol cambia su curso a través del cielo. Los periodos más desafiantes son la primavera y el otoño cuando los ángulos del sol son bajos y las noches frías. En verano los cantos del vidrio estarán calientes de todas maneras y el curso del sol es más directo desde arriba, por lo

que hay menos calor directo hacia el vidrio. **Esto no está cubierto por la garantía de la Inmobiliaria.**

QUINCALLERÍA

La quincallería está compuesta por cerraduras, bisagras, manillas y pestillos, y así como cualquier otro elemento de su departamento debe cuidarse y mantenerse. La quincallería en general se limpia solo con un paño húmedo y se debe evitar su contacto con productos o superficies abrasivas, ya que pueden rayar y sacar el color original. En el mercado nacional puede encontrar productos que aportan brillo, los cuales deben ser usados de acuerdo a las instrucciones del fabricante.

Las cerraduras deben ser tratadas con suavidad, es normal que se suelten producto del uso y corresponde al propietario como mantención de su vivienda apretarlas cada vez que sea necesario, así como apretar tornillos de las mismas y de las bisagras o aceitar solo su mecanismo.

Para evitar el ruido de bisagras, que con el tiempo es normal que chirreen, se recomienda retirar el pasador y aplicar 1 vez al año WD-40 o algún producto similar. No utilice aceites que produzcan una película de grasa o goma sobre ellas, ya que con el tiempo afectarán el funcionamiento de éstas o simplemente atraerán polvo y suciedad en mayor proporción. Enséñeles a los niños y residentes a no colgarse de las manillas o cerraduras de puertas y ventanas, esto afloja los herrajes y hace que los elementos se arrastren.

La Inmobiliaria se responsabilizará por un periodo de 1 año a partir de la fecha de entrega a propietario, comprometiéndose a reparar y/o reponer cualquier cerradura que presente defectos de fabricación y por 6 meses cuando se trate de falta de lubricación en los accesorios, lo que no incluye ralladuras en ellas.

Además, se recomienda el cambio de cilindro una vez habitado el departamento, lo cual corresponde al propietario.

Recomendaciones

Periódicamente revise los tornillos de las cerraduras y ajústelos cuando sea necesario, esto corresponde a mantención del propietario.

Lubrique periódicamente el interior de la cerradura, para asegurar un adecuado funcionamiento.

La quincallería está expuesta a variadas condiciones ambientales y de limpieza, por este motivo se descolora o raya. Recomendamos limpiarlas con un paño húmedo y por ningún motivo usar agentes abrasivos.

Las bisagras, con el uso, liberan un polvo negro, lo cual es completamente normal. Este debe limpiarse con un paño seco. Esto será temporal, debiendo cuidar la lubricación de éstas periódicamente.

Mantenga las bisagras periódicamente lubricadas, para su protección y buen funcionamiento. No

limpie las bisagras con productos abrasivos.

Las bisagras pueden tender a oxidarse, por lo que es muy importante que usted mantenga ventilados los sectores de la vivienda, principalmente los baños.

Periódicamente revise los tornillos de las bisagras y ajústelos cuando sea necesario.

TERRAZAS:

Al ser recintos abiertos pueden constituir una fuente de humedad en épocas de frío y lluvias. Se recomienda mantener limpios los desagües que dan al exterior. Se debe entender que las terrazas si bien son de uso personal, una parte de ella afecta a la comunidad y sus vecinos, por tanto, a los propietarios que tengan mascota, ocupar implementos para el uso de la mascota que no genere alguna caída de orina y heces por el despiche de la terraza. Es parte de la Administración advertir que no se puede lanzar agua desde las terrazas por motivos de regadío de plantas o lavado de piso, es responsabilidad del propietario realizar una limpieza con los debidos cuidados que requiere evitar molestar al resto de los propietarios con caída de agua.

El uso del despiche es exclusivo y netamente para evitar acumulación de agua natural debido a las fuertes lluvias.

Por otro lado, tener precaución al colocar plantas en maceteros, de manera de no dañar la impermeabilización y no mantener agua apozada en esas zonas. Además, se deben mantener los fragües periódicamente.

Recomendaciones:

Limpiar y secar en casos de lluvias, para que el agua que se pueda acumular en algún lugar de estos recintos no traspase al interior del departamento. Jamás regar o aplicar baldes con aguas, solo limpiar con paño húmedo.

CALEFACCIÓN:

Este ítem solo aplica para los proyectos que contemplan sistema de calefacción eléctrica.

Este proyecto cuenta con una innovadora modalidad de calefacción de Primaterm SpA (marca Jolly), la cual es completamente eléctrica y de consumo eficiente; en pisos flotantes se instaló dos tipos de malla, Ecofilm con láminas de 140w por m² para zonas no húmedas y bajo se instaló Alumatt en zonas húmedas. Las zonas que tienen porcelanato no cuentan con calefacción. El baño principal cuenta además con un secador de toallas. Este sistema demora en calentar aproximadamente 2 horas y cuenta con termostatos sectorizados según proyecto de instalación, los cuales son programables, la temperatura máxima a la que llega es de 20 grados.

Debido a que bajo las zonas mencionadas de piso se encuentra la malla de calefacción No se deben

fijar elementos anclados al piso, esto para no afectar la malla de calefacción, lo cual es causal de la pérdida de la garantía por parte de la Inmobiliaria.

REVESTIMIENTOS:

Piso Flotante (según proyecto):

Este material es un piso foto laminado de alta resistencia, apto para el constante tránsito de personas.

Debe tenerse especial precaución con la humedad, ya que ésta puede hinchar el piso y dañarlo. Por esto se recomienda ser muy cuidadoso al momento de limpiarlo, siguiendo las indicaciones dadas en este manual.

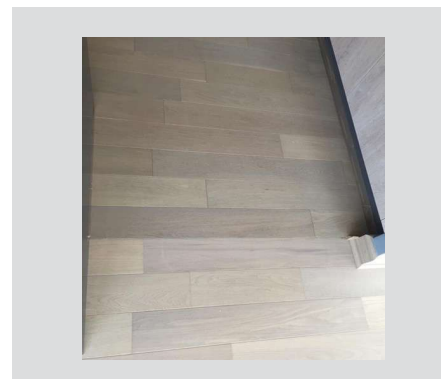
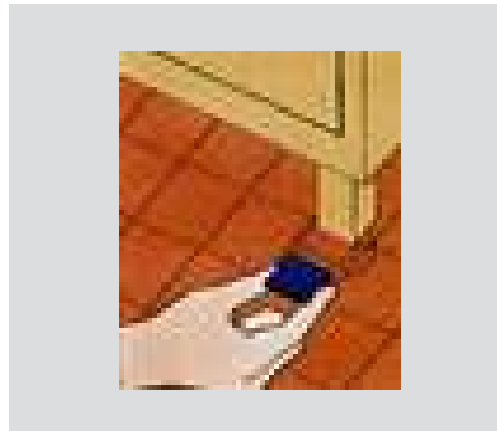
Como material altamente activo frente a la acción del medio ambiente y como todo piso de madera o similar, sufre deformaciones durante toda su vida útil. Ellas se manifiestan en la apertura de las uniones y en el alabeo y combado de las tablas, entre otras. Son absolutamente normales e inevitables.

En pisos laminados se recomienda proteger con felpa todos los apoyos de los muebles que tengan contacto con el piso y en el caso de tener muebles con ruedas, estas deben ser especiales para este tipo de pisos, para evitar posibles daños como rayones o desgastes.

Además, se debe proteger la base de los maceteros para impedir el contacto con la humedad. La exposición directa a la luz solar puede alterar el color de la madera. Por esto es aconsejable usar persianas o cortinas y en el caso de tener alfombras, cambiarlas periódicamente de lugar.

Por otro lado, se debe evitar las concentraciones de peso en áreas reducidas del piso, las que generan hundimientos o hendiduras.

La limpieza del piso flotante es simple, basta con mantener sin polvo la superficie con una escoba suave o una aspiradora. La limpieza de pisos laminados se realiza con un paño húmedo, muy bien estrujado, y luego con paño seco, limpio y suave. No se lava directamente con agua, ya que el exceso de humedad puede penetrar en las uniones de ensamble, produciendo el hinchamiento de la madera y la posible separación de las piezas, además de afectar potencialmente el funcionamiento del sistema de



calefacción. Se recomienda secar inmediatamente las acumulaciones de líquido. No se debe usar cera ni limpiadores abrasivos que pueden provocar rayas en el barniz. Si se derrama algún líquido, secar inmediatamente.

Por otro lado en las zonas húmedas de cocinas y baños se ha aplicado un producto protector que ayude en caso de derrame de agua a evitar que las tablas sean dañadas, es posible que note una pequeña diferencia de brillo en las zonas donde se ha aplicado.

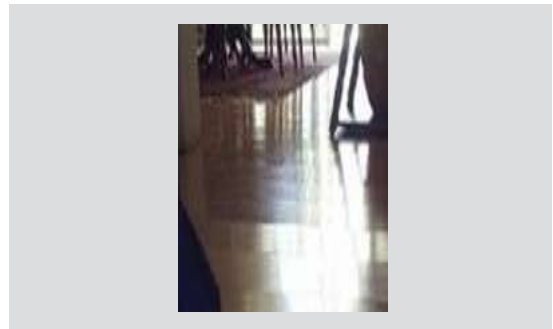
No utilice ceras o limpiadores abrasivos ya que pueden provocar manchas, ni tampoco los productos que se encuentran

a la venta en el mercado para piso flotante, y por ningún motivo moje el piso para limpiarlo, ya que los usos de cualquiera de estos productos deterioran el piso y esto no está cubierto por garantía.

En los ingresos a las áreas con este tipo de pisos, se recomienda usar limpia pies, en especial si previamente se transita por zonas que contengan maicillo o partículas abrasivas que puedan dañar la foto lámina.

Por ningún motivo se debe vitrificar el piso foto laminado debido a que la cubierta melamínica está hecha de poros tan cerrados que difícilmente se va a adherir alguna sustancia y si se logra pegar, se perderá la resistencia del material.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en el piso al momento de la entrega, o en caso de que la empresa contratista indique que es un problema de fabricación. Después de la entrega, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de éstos.



La imagen muestra un Piso foto laminado levantado en las uniones producto de exceso de productos de limpieza y humedad.

PISO VINÍLICO (según proyecto):

Los pavimentos

Cerámicos o Porcelanatos:

Los pavimentos de baños y terrazas, y en algunos casos también los muros, están recubiertos con palmetas de cerámicas o porcelanatos de distintos colores, texturas y tamaños; pero todas con un alto estándar de calidad que asegura su durabilidad y resistencia en el tiempo; siempre y cuando se sigan los pasos recomendados de mantención y no sufra daños por golpes o caídas de elementos. Proveedor MK (Comercial K).

Con motivo de obtener una mejor terminación, entre las palmetas se ha colocado una pasta llamada “fragüe” que colabora a la impermeabilización del muro o piso y no cumple ninguna finalidad de unión. Es posible que se produzcan separaciones del fragüe entre palmetas, las cuales se pueden rellenar con fragüe disponible en todo el mercado nacional y siguiendo las instrucciones del envase. Es posible que el tono sea distinto al color original o tono antiguo, esto producto del uso cotidiano de su departamento.

Los porcelanatos y cerámicas se caracterizan por su alta facilidad de limpieza, de preservación de la suciedad y de cualquier tipo de contaminación.

Su limpieza se realiza con facilidad simplemente con un paño húmedo y, si la superficie presenta suciedad o grasa, se pueden añadir agentes de limpieza como detergentes, jabón no abrasivo o limpiadores de baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado del producto y pueden acabar por mancharlo.

Dada la condición de los recintos donde se utilizan los porcelanatos o cerámicas, es altamente probable la formación de hongos por lo que se recomienda su mantención periódica, revisar y fraguar cuando este se haya quebrado o deteriorado y esté permitiendo el paso de agua a muros, pisos y tabiques.

Las palmetas de porcelanato y cerámica son frágiles a los impactos, no así a las cargas uniformemente repartidas. Por lo tanto, se debe evitar la caída de elementos contundentes, como herramientas o utensilios de cocina, sobre este tipo de pisos.

Los pisos de porcelanato y cerámica deben ser aseados periódicamente, aspirando y luego limpiados con un trapo húmedo con detergente suave. Se debe evitar el uso de productos abrasivos como esponjas de acero, escobillas o polvos (tipo purex), que pueden dañar la superficie de las palmetas y también el fragüe. Estas recomendaciones son válidas igualmente para los porcelanatos de los muros.

Los pisos de porcelanato y cerámica son ejecutados manualmente, por lo que pueden presentar pequeños desniveles entre palmetas. Este rango de tolerancia está establecido en el manual de la Cámara Chilena de Construcción, al igual que el sonido hueco de las palmetas.

En el caso que se deba incurrir en reemplazos de palmetas por fisuras de retracción o sonido hueco de la superficie de cada unidad, siempre que presenten levantamiento con un porcentaje al 70% inferior de la palmeta, el propietario se compromete a aceptar la alternativa similar ofrecida por el fabricante y se cambiará solo la palmeta afectada.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en la cerámica al momento de la entrega ya sea de terminación o de fisuras. Después, es responsabilidad del propietario cualquier ralladura, saltadura o quebradura presente en las cerámicas.

Cubrejuntas:

En las uniones de diferentes pavimentos se utilizan cubrejuntas las que, con el tránsito y uso continuo, es normal que se despeguen o se rompan, por lo que al detectar esto deben ser reparadas como parte de la mantención del propietario.

PINTURAS

En su departamento se utilizaron SHERWIN WILLIAMS, esmaltes al agua en todo el departamento y recintos comunes, salvo subterráneos que contemplan látex, cuya duración está definida por el correcto uso de su propiedad y la mantención adecuada que se les dé a las pinturas.

Las fachadas contemplan textura orgánica.

En general, debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por efectos del tiempo, del sol y especialmente de la humedad las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a englobarse o desprenderse.

Forman parte de la garantía todas aquellas observaciones de pintura que se hagan al momento de la entrega de la vivienda, las fisuras superficiales producto del movimiento de la estructura corresponden a mantención del propietario y no serán reparadas por la Inmobiliaria.

La Inmobiliaria no puede garantizar que, al efectuar alguna reparación de pintura, podría sufrir una diferencia respecto al color original, debido al uso, por diferencias de pigmentos del fabricante o por el sólo hecho de estar expuesto a la luz natural. En estos casos sólo se pintará el sector afectado por la reparación.

La Inmobiliaria no puede garantizar que al efectuar alguna reparación se encuentre en el mercado nacional o extranjero la reposición exacta del modelo original del material utilizado. En estos casos sólo se cambiará lo necesario para efectuar la reparación.

Recomendaciones:

- 1.- Cielos de zonas húmedas como baños, cocina y terraza: repintar cada 1 año y revisar sellos cada 6 meses.
- 2.- Otras pinturas interiores: repintar o repasar a lo menos cada 2 años.
- 3.- Elementos metálicos: revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido. En ese caso repintar previa limpieza con un anticorrosivo convertidor del óxido.
- 4.- Considere barnizar todos aquellos elementos de madera con esta terminación al menos cada 2 años

Con el uso normal y con el paso del tiempo, las pinturas y pisos, se van ensuciando, desgastando, manchando o decolorando. Por ejemplo, las pinturas se decoloran en zonas donde se ha colgado un cuadro, el color de los cielos de los baños y cocina cambia por la acción de la humedad, los pisos se marcan por efecto de la luz solar directa, de las patas de los muebles o bien por el constante tránsito de las personas. El que esto ocurra es algo normal debido al paso del tiempo y, en ningún caso, puede ser atribuido a la calidad de los materiales; por lo tanto, el desgaste propio de los elementos no es aplicable a la garantía de la propiedad.

GRIFERÍA, ARTEFACTOS Y MUEBLES

Grifería:

Cuenta con garantía del proveedor, los cuales son de Comercial K (MK), para tal requerimiento favor enviar su solicitud a post venta de la constructora el cual se contactará con el proveedor para gestionar el requerimiento. Se debe tener especial cuidado en la limpieza de estas griferías, las cuales son de color negro, por lo que se debe procurar no pasar esponjas u otros accesorios que puedan rallarlas.

Recomendamos hacer una mantención periódica y oportuna, esta deberá ser efectuada por un gasfiter experimentado, el cual deberá mantener sellos de teflón, cambiar las suelas de las llaves, limpiar sifones (pelos y basuras), reapriete de uniones, etc., esto debido a que las gomas de ajuste y cierre se dañan por efecto de la arenilla que trae el agua potable y por la dureza de la misma.

Cuando se produzca filtración (agua) por pequeña que sea, usted deberá consultar de inmediato a un especialista y buscar la causa y solución del problema y como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda.

Es importante mantener y cuidar adecuadamente las griferías. Después de usar, conviene secarlas con un paño seco, para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua, esto cobra una gran importancia, tomando en consideración que además son de color negro.

Para mantener el color, hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual normalmente se asean los baños.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de duchas-teléfono que puede enredarse y cortarse, **la Inmobiliaria solo se hará cargo de éste al momento de la entrega.** Las griferías cuentan en su boca de salida con un “aireador”, que posee un filtro muy fino. Dichos filtros suelen taparse con residuos que trae el agua, disminuyendo la presión de salida.

Cuando esto ocurre, basta con desatornillarlos, tomando en consideración colocar un paño alrededor antes de la llave para sacarlos y no rallarlos, teniendo cuidado de no maltratar el color, y destaparlos. Estos aireadores se deben limpiar periódicamente (cada 3 meses)

Las observaciones detectadas posteriores a la entrega por fallas en los elementos de griferías o flexibles de conexión a agua potable cuentan con garantía de 1 año a partir de la entrega, siempre y cuando estos no hayan sido manipulados o limpiados con elementos abrasivos.

Los principales problemas que tienen los artefactos sanitarios es que se obstruye el desagüe. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y si persiste, se debe abrir el sifón, tanto en tinajas como lavamanos y lavaplatos, teniendo en cuenta que al volver a instalarlos debe revisar que no hayan quedado filtrando.

Si usted no sabe cómo hacerlo, la mejor recomendación es que llame a un gasfiter especialista,

no intente ejecutar esta labor usted mismo si no lo ha hecho antes, ya que podría verse enfrentado a una filtración que podría dañar su vivienda y que está fuera de cualquier clase de garantía por parte de la Constructora o Inmobiliaria.

Nunca se deben destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente los ductos del alcantarillado, ni tampoco tirar objetos al desagüe que lo puedan tapar; tales como pilas, restos de desechos, pelos, basura, etc.

Cada seis meses, al menos, o cuando se detecte que los desagües no evacuan correctamente, se recomienda limpiar los sifones y rebalses, tanto de lavaplatos como de lavamanos y tina o receptáculo de ducha, ya que allí se van acumulando diferentes residuos que pueden llegar a obstruirlos y causar malos olores.

Los flexibles que conectan la red de agua potable a las griferías y artefactos se recomiendan sean cambiados, al menos cada dos años y sean revisados periódicamente, a lo menos cada 6 meses, de manera que si se detecta indicios de corrosión o filtración deberá ser reemplazado de inmediato por el propietario.

Por otro lado, no se cubren fallas de los flexibles por el uso inadecuado o por el uso de productos abrasivos en los mismos, ya sea producto del aseo diario o producto de colgar paños en los mismos.

Así mismo, todos los WC están conectados a la red de agua mediante un adaptador flexible el cual cuenta con 1 año de garantía a partir de la fecha de entrega, siempre y cuando estos no hayan sido manipulados o limpiados con elementos abrasivos. Luego de este periodo, le corresponderá al propietario su mantención.

Para limpiar: usar solamente detergente líquido de uso doméstico no abrasivo. Para pulir: usar abrillantadores sin abrasivos.

No quemar con cigarrillos o manchar con acetona, ácidos, agua fuerte, etc.

Para eliminar manchas de cigarrillo, pequeñas opacidades o ralladuras: usar pasta de pulir similares a las usadas en carrocerías de automóviles. Nunca abrasivos o esponjas metálicas.

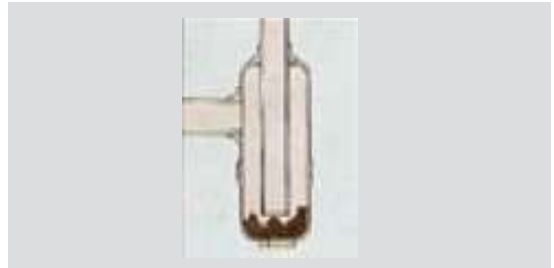
Las llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a **que las gomas de ajuste o cartuchos y cierre se dañan por efecto del uso**, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de la cal que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es rotura de gomas y las prensaestopas de las llaves.

La Inmobiliaria no reparará las gomas de ajuste, si estas no se encuentran indicadas en el acta de entrega de su propiedad, debido a que se considera mantención de parte del propietario.

Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe cambiar.

Por lo tanto, le recomendamos **revisar y mantener sus griferías en forma periódica** ya que los artefactos requieren mantenimiento.

Periódicamente **se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos, lavamanos, lavaderos y tinas**, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.



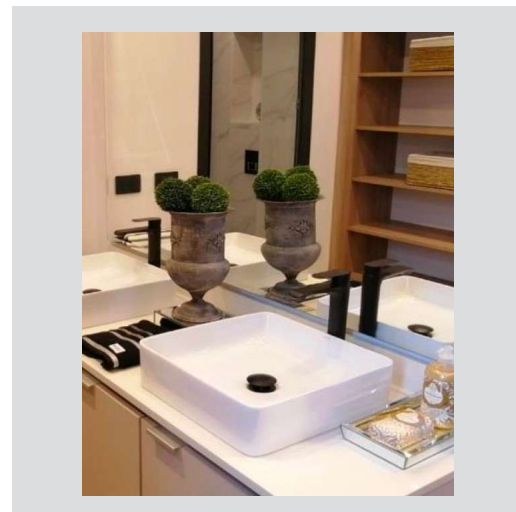
La inmobiliaria reparará los desagües obstruidos, por un período máximo de 30 días, a contar de la fecha del acta de entrega de su propiedad. Cumplido este plazo corresponderá la mantención a su propietario.

Artefactos (lavamanos, tina, receptáculo de ducha y WC):

Se deben limpiar con detergentes líquidos o jabón, nunca con productos abrasivos o detergentes en polvo.

Los artefactos de baño son de loza, que es un material frágil a los golpes. Nunca deben ser usados para pararse sobre ellos (WC) o afirmarse en ellos, puesto que se romperán, sin reparación posible. Evitar la caída de elementos pesados sobre ellos, ya que podría trizar o quebrar los artefactos.

Tener especial consideración en que los Lavamanos y muebles de los baños, no se deben cargar, no pararse sobre ellos, ya que puede provocar que estos se suelten de la sujeción del muro, lo cual no está cubierto por garantía. Los lavamanos de baño principal no cuentan con desagüe de rebalse por lo que hay que tener especial cuidado en este punto, para evitar que el agua pueda rebalsarse al dejar el tapón puesto con el agua corriendo.



Sellos de Artefactos u otros:

Los sellos fueron aplicados en todos los accesorios y artefactos de baños y cocinas tales como tinas, receptáculos de duchas, plato de ducha, puerta shower door, cubiertas de baños y cocinas, portarrollos, lavaplatos y muebles de cocina; donde corresponda.

El paso del tiempo, el agua y el clima contraerán y secarán los sellos de manera que dejarán de

proporcionar una buena protección, como por ejemplo sellos de ventanas de aluminio, marcos y pilastras de madera, artefactos de baños (lavamanos, receptáculos de ducha y tina, sobre todo) y cocinas, hojalaterías y muebles.

Es necesario revisar periódicamente los sellos de silicona de las tinas, receptáculos de ducha, lavamanos y lavaplatos, a lo menos cada seis meses. La silicona se deteriora con la limpieza y el agua, y se vence con el tiempo; si detecta que ésta se encuentra en malas condiciones reemplácela inmediatamente, ya que puede provocar daños irreparables a su vivienda o a su vecino, por causa de filtraciones de agua.

Estos sellos no están cubiertos por garantía y se consideran dentro de las mantenciones de los propietarios, la cual se recomienda ejecutar cada seis meses.

Como parte del mantenimiento de responsabilidad del propietario se recomienda tener en la vivienda algún compuesto para sellos tipo silicona y su pistola dispensadora, a fin de chequear y aplicar toda vez que sea necesario. Al recambiar los sellos, se debe remover totalmente la silicona anterior y proceder a la aplicación, usando silicona nueva. Esta mantención corresponde exclusivamente al propietario.

La Inmobiliaria garantiza los sellos por un periodo de 6 meses desde la entrega de la propiedad.

Precauciones:

Controlar periódicamente la calidad del sellado que proporciona el material de fraguado en las uniones entre cerámicas o porcelanatos en muros o pisos de baños y cocinas, así como el sellado elástico del atraque de las uniones del plato de ducha y mamparas a los muros, ya que éstos con el paso del tiempo pueden constituirse en una posibilidad de filtración de agua.

WC:

El WC está conectado a la red de agua mediante una conexión de un flexible, el cual debe revisarse periódicamente para detectar posibles filtraciones y además debe realizarse el reapriete de tuercas cuando sea necesario. Esto corresponde a mantención del propietario.

Dicho flexible cuenta con 1 año de garantía a partir de la fecha de entrega de su departamento, siempre y cuando estos no hayan sido manipulados o limpiados con elementos abrasivos. Transcurrido este periodo, el eventual cambio del flexible le corresponderá al propietario.

Para que deje de correr el agua, revise el flotador de corte del estanque. Es muy probable que encuentre que se ha levantado demasiado, impidiendo que la válvula cierre completamente. En ese caso, regule suavemente el flotador hacia abajo hasta que detenga el agua en el nivel correcto.

El flotador debe estar libre y no rozar el costado del estanque ni en ninguna otra parte. Chequee también la de los pulsadores de descarga, esta impedirá que el tapón de goma que hay al fondo del estanque selle, resultando en pérdida de agua. Esto corresponde a mantención de parte del

propietario.

Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele desregularse la presión que acciona el botón, se suelta la manguera de ingreso de agua o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario, ya que constituyen mantención.

Es importante instruir el grupo familiar de no tirar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los W.C., lavamanos, lavaplatos, receptáculos de ducha o tinas, etc. Por ejemplo, algodón, toallas, papeles, pañales, paños higiénicos, telas, toallitas húmedas, etc.



Si la obstrucción de un artefacto se ha producido por negligencia o por la acción de algún usuario, su reparación no está afecta a garantía.

Precauciones

No use soda cáustica para destapar sifones tapados.

No use el sopapo con productos químicos para limpiar el sifón.

Siga atentamente las precauciones de seguridad y las instrucciones del fabricante.

Extractor de baño y logia:

Es recomendable a lo menos una vez cada seis meses hacer una limpieza completa de este artefacto, ya que el polvo, las pelusas, etc., pueden dañar la hélice del mismo sin reparación posible, lo que corresponde a mantención del propietario. **La garantía de este artefacto es de 6 meses a partir de la fecha de entrega.**

Conexión para Lavadora:

Es recomendable al hacer la instalación de su lavadora, tener la precaución de **instalar un “capuchón”** en la descarga de la lavadora, esto evita que los malos olores de la red se devuelvan por el ducto de descarga del agua.

Lavaplatos de Acero Inoxidable:

Limpie con un paño húmedo, utilizando un producto no abrasivo de limpieza doméstica y una

esponja. No raspe la superficie con utensilios de cocina, ollas ni sartenes. No bote sobras de comida en el lavaplatos ni en el drenaje. No limpie el lavaplatos de acero inoxidable con virutas de acero o cepillos metálicos, y no ponga cubiertas de goma en el lavaplatos, porque no permiten drenar el agua y decoloran la superficie.

La cubierta de acero inoxidable no está diseñada para resistir peso sobre ellas, recomendamos no utilizarlas de apoyo para efectuar algún tipo de trabajo pesado, así evitará dañarla.

Es posible que aparezcan pequeños signos de oxidación, estos son únicamente por la oxidación del agua, por lo basta con limpiarlos para retirarlos.

Por otro lado, para la puesta en marcha del lavavajillas el propietario deberá contactar al proveedor en primera instancia.

Artefactos de Cocina:

Su departamento está equipado con cocina encimera, campana, horno microondas, horno eléctrico y refrigerador y freezer (solo en los proyectados). Estas cuentan con garantía directa del proveedor de un año, comunicarse por cualquier falla directamente **con el Servicio Técnico de MK.**

Estos productos vienen con garantías de fábrica que no dependen de la Constructora o Inmobiliaria, más una completa guía de uso y mantención que le fue entregada junto con este Manual. El hecho de que el artefacto se encuentre aún en periodo de garantía no significa que no requiera mantención, por lo que desde la entrega de su propiedad le recomendamos periódicamente contratar un servicio de mantención y guardar todos los comprobantes donde se deja constancia de los trabajos y plazos de garantía de ellos.

En general, respecto de sus artefactos de cocina, preocúpese de mantenerlos limpios de grasa y suciedad, puesto que pueden originar fallas. El fabricante recomienda que no se limpien con productos abrasivos. La campana extractora también acumula grasa y se recomienda cambiar el filtro por lo menos cada 6 meses en las que lo llevan.

Se debe hacer una mantención preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

Muebles de cocina:

La cubierta de los muebles de cocina es Quartz Stone Grey Moon 20mm, material que resiste muy bien temperaturas y el uso diario. Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda no cortar directamente sobre esta superficie, ya que puede rallarla.

Tanto la cubierta como los muebles deben ser limpiados con un paño húmedo bien estrujado, ya que, el agua en exceso puede hinchar la madera, sin reparación posible. Se deben secar inmediatamente. También se recomienda **revisar el sello entre la cubierta y la cerámica del muro**

periódicamente a lo menos una vez cada 6 meses y cambiarlos si es necesario. Además, se deben reapretar los tornillos de bisagras de muebles a lo menos una vez cada 6 meses. Nunca se deben utilizar detergentes abrasivos ni virutillas, no dejar envases de aceites o cualquier líquido corrosivo, ya que puede manchar y rallar su cubierta, ni tampoco subirse o caminar sobre cubiertas o muebles. Nunca se deben cargar en exceso los cajones ni llenarlos a tal extremo que dificulten su apertura o cierre.

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que, de otra forma, se dañan las bisagras. Con respecto a la cubierta, se debe utilizar una tabla para apoyar las ollas y para picar alimentos, pues el exceso de calor la daña y los elementos cortantes la rayan. Además, se debe realizar el reapriete de tornillos periódicamente o cuando se detecte que están sueltos o las puertas cierran mal, para evitar que las bisagras sean forzadas y termine por salirse la puerta. Esto no contempla garantía por parte de post venta.

Los muebles cuentan con uniones en sus cubiertas, es posible que pueda acumularse agua en este sector, por lo que es necesario cada vez que las moje secarlas inmediatamente; **esto no está cubierto por la garantía.**

Por lo anterior, es importante mantener el sello de la silicona del artefacto alrededor del lavaplatos en óptimas condiciones, revisándolo periódicamente, **a lo menos cada seis meses, ya que se sale al limpiar con detergentes fuertes o abrasivos, corresponde a mantención del propietario su reposición.**

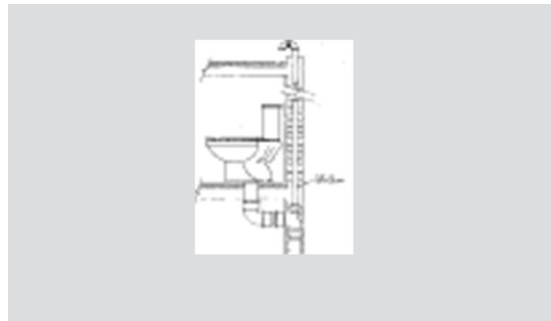
INSTALACIONES SANITARIAS

Corresponde a las instalaciones de agua potable y alcantarillado, incluyendo conexiones a redes públicas.

La red de agua fue diseñada para resistir presiones normales. En algunos sectores la presión de agua podría ser muy alta. En tales casos, se recomienda ajustar la presión en las llaves de paso de cada recinto, según su necesidad, tema que debe ser regulado por la Administración.

El efecto de trepidación o ruido en las cañerías que se suele escuchar es producto de los cambios bruscos en la presión del agua.

Las instalaciones sanitarias del edificio que usted habita cuentan con un sistema de distribución de agua con tuberías de HDPE, PPR y PP, según corresponda, el cual presenta ventajas tales como disminución en las uniones, lo que disminuye el riesgo de filtraciones; salvo la red seca que es de acero galvanizado. Cada artefacto cuenta con su propia llave de paso.



Los consumos de agua de cada departamento quedan registrados en los medidores que se ubican en el shaft de cada piso, donde se encuentran el medidor de agua fría.

INSTALACIONES A GAS

Su departamento no cuenta con instalaciones de gas, todos los artefactos son eléctricos, salvo la instalación de gas que se ocupa en la sala de calderas (ubicada en cubierta del edificio) para proporcionar agua caliente a los departamentos y recintos comunes que lo requieren según proyecto.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Su sistema eléctrico está diseñado y ejecutado para dar un servicio seguro, cumpliendo con todos los requisitos de acuerdo a las normas SEC (Superintendencia de Electricidad y Combustibles).

El proyecto e instalación del sistema eléctrico fueron realizados por profesionales autorizados por SEC y de reconocida experiencia.

Las instalaciones eléctricas están protegidas por interruptores automáticos y protectores diferenciales, ambos están ubicados en el tablero eléctrico. En caso de falla, en la instalación o en un artefacto, se cortará automáticamente la energía eléctrica.

La función de los interruptores automáticos es proteger las instalaciones de su departamento de las sobrecargas que pudiese tener al enchufar demasiados artefactos eléctricos al mismo tiempo, por ejemplo; y cuando esto ocurre “caen” estos interruptores a fin de no dañar sus artefactos o producir un daño mucho mayor.

Cada automático controla un circuito independiente que está indicado en el tablero eléctrico. En caso de un corte de energía, revise primero desconectando los artefactos enchufados al circuito con problemas, después vuelva a reconectar el automático y el protector diferencial. Si el problema persiste al ser reconectados, es señal que usted deberá consultar a un electricista autorizado por la SEC, ya que su circuito estaría con un desperfecto. No podrá reconectarse mientras no se elimine la falla del sistema.

Le recordamos que, si el problema se debe a un mal uso de sus instalaciones, modificaciones de las instalaciones o la sobrecarga de energía por parte de los propietarios, la Inmobiliaria quedará liberada de toda responsabilidad. Se debe reapretar los circuitos de los tableros una vez al año.

Recomendaciones:

- ✓ En lo que se refiere a instalaciones eléctricas, se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.
- ✓ Desde el punto de vista económico, se sugiere



colocar ampolletas de bajo consumo.

- ✓ No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores (ladrones).
- ✓ Los equipos de mayor consumo (lavadoras, secadoras, horno, encimera, estufas eléctricas, hervidores, microondas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos asesorarse apropiadamente. Es recomendable no encender al mismo tiempo elementos de alto consumo.
- ✓ No sobrecargue los circuitos ya que el uso de múltiples conexiones al mismo enchufe puede derivar en cortocircuitos y eventuales incendios.
- ✓ Verifique que estén en buen estado los cables de sus artefactos.
- ✓ En caso de que sus artefactos superen la capacidad instalada, el protector automático se desconectará.
- ✓ Si necesita para su vivienda un consumo eléctrico superior al proyectado, usted podrá contratar a su empresa administradora de energía eléctrica por un aumento en la capacidad, siempre y cuando la empresa administradora de energía se haga responsable por el aumento de capacidad.
- ✓ No efectúe reparaciones, reposiciones, ni cambios sin cortar la energía eléctrica desde el tablero general, ya que podría tener fatales consecuencias.
- ✓ Para su seguridad y la de su familia, revise que sus aparatos y equipos están provistos de un enchufe con toma de tierra (enchufe con tres patas).
- ✓ Una sobrecarga en el circuito puede producir un corte, esto ocurre cuando hay demasiados artefactos, conectados en el mismo circuito. Para reducir la carga, debe desenchufar algunos artefactos.

RECUERDE

- Por cualquier duda que tenga respecto de post venta, favor contactarnos vía mail al correo de Post-Venta informado para su proyecto.
- Solo estando la Orden de Trabajo (OT) anterior firmada podrá realizarse la siguiente OT por parte de la Empresa Constructora que atenderá el reclamo.
- En caso de no encontrar moradores en su vivienda, previa coordinación con usted se dejará constancia vía mail, con todos los datos necesarios para que Usted se comuniquen con nosotros a fin de atender en segunda instancia su reclamo.
- Para que la ejecución de las reparaciones pueda desarrollarse de la mejor manera posible, agradecemos tener presente lo siguiente:
 1. Confirmar su disponibilidad a través de este mismo medio, en un plazo máximo de 24 horas hábiles, de acuerdo a la fecha y horario propuestos.
 2. Cumplir con la fecha y horario programados de mutuo acuerdo.
 3. Que el día y la hora programada para realizar la visita y/o las reparaciones, y durante el transcurso de éstos, efectúe el retiro de los muebles, cortinas u otros artículos delicados que se encuentren en el área. Esto incluye joyas, dinero u otros objetos de valor, que puedan dañarse accidentalmente producto de los trabajos, además de todos aquellos accesorios que en forma particular usted hubiera instalado sobre los elementos de su vivienda que se deban intervenir. Nuestra empresa no se hará responsable por cualquier daño o extravío, por no contar con un área apropiada para realizar la inspección y/o los trabajos de postventa.

LA INMOBILIARIA, SE RESERVA EL DERECHO DE EFECTUAR LAS REPARACIONES PROGRAMADAS SI NO HAY MORADORES PRESENTES DURANTE LA EJECUCIÓN DE ÉSTAS.

Le informamos que la no consideración de los puntos anteriores podría significar la modificación de las fechas y/o plazos propuestos, lo que conllevará a una reprogramación de éstos.

- Una vez realizados los trabajos, usted tendrá un plazo de 5 días hábiles para devolver el acta firmada por la persona responsable de la propiedad. Si ha pasado este tiempo y no se ha firmado, la Empresa Constructora y el área de Post Venta darán por aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo por la OT mencionada.
- El propietario se compromete a llevar el registro adjunto de cada una de las mantenciones realizadas y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta, ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados, se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo a lo indicado en este Manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad.

A continuación, se detallan las mantenciones que **debe realizar**, con sus respectivos periodos mínimos para los diferentes elementos de su vivienda a fin de preservarla adecuadamente.

PARTIDA	DESCRIPCIÓN	PERIODICIDAD
PINTURA	1.-Repintar recintos interiores	Una vez cada 2 años
FLEXIBLES	1.- Cambiar los flexibles que conectan la red de agua potable a las griferías y artefactos. Revisar periódicamente a lo menos cada 6 meses, posible oxidación de los mismos.	A lo menos una vez cada 2 años como máximo
PINTURA	1.- Repintar maderas, cielos de terrazas y zonas húmedas, lijando las zonas descascaradas y aplicando idealmente un óleo o esmalte semibrillo. 2.- Repintar rejas exteriores, lijando zonas oxidadas y aplicando algún fosfatizante que neutralice el óxido; luego, se debe aplicar dos manos de anticorrosivo y, finalmente, un esmalte de terminación. 3.- Repintar cielos zonas húmedas como cocina, baños y terrazas.	Una vez al 1 año
CERRADURAS	1.- Lubricar cerraduras, aplicando un lubricante tipo WD-40 o similar.	Una vez al 1 año
SELLOS	1.- Revisar sellos de ventanas, corta goteras reponerlos o cambiarlos	A lo menos una vez al 1 año
QUINCALLERÍA	1.- Ajustar tornillos quincallería y bisagras.	A lo menos una vez al 1 año
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1.- Revisión de automáticos y sistema eléctrico. 2.- Revisión de Accesorios eléctricos como encimera, horno y campana, por instalador autorizado.	Una vez al 1 año
SIFONES	1.- Limpieza de sifones lavaplatos, tinas y lavamanos; reapriete de tuercas.	Una vez cada 6 meses
SELLOS	1.- Revisión y cambio si está deteriorado, de sellos de silicona y acrílicos en artefactos y marcos de puertas, lavamanos, lavaplatos, tinas, etc.	Una vez cada 6 meses
CHALLAS DE DUCHA	1.- Limpieza de challas de ducha y aireadores de griferías.	Una vez cada 3 meses
VENTANAS	1.- Lubricación de rieles de ventanas de aluminio.	Una vez cada 3 meses

PROCEDIMIENTO PARA POST VENTA

Antes de contactar a la Inmobiliaria, asegúrese de leer y haber comprendido en su totalidad el Manual del Propietario, un ejemplar del cual se le adjunto en la entrega.

Este Manual le permitirá determinar las posibles causas de su observación y sus posibles soluciones, además que le proporciona instrucciones sobre funcionamiento y mantenimiento de su departamento y su equipamiento.

Si aun así estima que su observación está cubierta bajo garantía, deberá comunicarse vía mail al correo de Post-Venta informado para su proyecto, en horario de atención de 8:30 a 18:00 hrs. de lunes a viernes, especificando claramente el sector y la partida de la observación encontrada. De esta manera se le tomarán sus datos principales y nuestro supervisor de post venta se comunicará con usted para coordinar una visita inspectiva en su domicilio.

Posteriormente y en conjunto con usted, procederá a hacer un diagnóstico de los desperfectos o fallas y le informará vía mail, previa coordinación, la fecha a ejecutar los trabajos pertinentes. Una vez realizados los trabajos se solicitará su conformidad con respecto a estos.