

MANUAL
DEL
PROPIETARIO

1) Habitando su vivienda	pág. 3
2) Introduccion	pág. 4
3) Modificaciones	pág. 5
4) Contratacion servicios adicionales	pág. 6
5) Servicios basicos	pág. 6
6) Precauciones al decorar y amueblar su vivienda	pág. 7
7) Contacto postventa	pág. 8
8) Pautas de respuesta servicio post venta	pág. 9
9) Preguntas frecuentes	pág. 10
10) Descripcion del departamento	pág. 12
11) Procesos naturales	pág. 12
12) Detalles de elementos de su departamento	pág. 14
A) Revestimientos de muros y tabiques	pág. 14
i) pintura	pág. 14
ii) papel mural	pág. 15
iii) ceramica	pág. 16
iv) espejos	pág. 16
v) molduras	pág. 17
B) Revestimientos de piso	pág. 17
C) Cielos	pág. 18
D) Canterias	pág. 19
E) Puertas y quincalleria	pág. 19
i) puertas	pág. 19
ii) bisagras	pág. 20
iii) chapas	pág. 20
F) ventanas	pág. 21
G) muebles incorporados	pág. 22
i) muebles de cocina	pág. 22
ii) muebles de closets	pág. 22
iii) muebles de baños	pág. 23
H) terrazas	pág. 24
i) instalacion sanitaria	pág. 24
i) red agua fria y caliente	pág. 24
ii) artefactos sanitarios	pág. 24
iii) aireadores	pág. 25
J) Alcantarillado	pág. 26
K) Instalacion electrica	pág. 27
L) Instalaciones de gas	pág. 28
M) Calefacion	pág. 28
N) Conexión antena, tv cable	pág. 29
O) Telefono y citofono	pág. 29
P) Ventilacion	pág. 29
Q) Instalaciones comunes	pág. 29
i) extraccion de basura	pág. 29
ii) ascensores	pág. 30
iii) sistema iluminacion emergencia	pág. 30
iv) incendio y temblores	pág. 30
R) Planos	pág. 31
Resumen mantencion	pág. 33



01 HABITANDO SU VIVIENDA

Conscientes que cada propietario ha hecho un gran esfuerzo en la adquisición de su vivienda, es que hemos considerado importante darles a conocer este Manual, en el que se indican las situaciones que pueden afectar la buena marcha del edificio, de manera de así poder entregarles no solo un grato lugar donde vivir, sino que también proteger su inversión.

Asimismo, este Manual le permitirá conocer en detalle las distintas instalaciones, elementos y materiales que constituyen su vivienda, entregándole información de utilidad para su cuidado y mantenimiento.

Por todo lo anterior, les damos la bienvenida a su proyecto de vivienda, esperando entregarles una buena asesoría en la mantención que se debe realizar a esta importante adquisición.



02

INTRODUCCIÓN

Es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones, si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto. El Manual del Propietario de Inmobiliaria Portugal SpA ha sido diseñado para ayudarle en la mantención de su departamento. La información que aquí presentamos responderá muchas preguntas y le preparará para cada caso que lo necesite.

Desde ya estaremos atentos a cualquier consulta que desee realizar en relación a su vivienda, la cual trataremos de responder de la mejor manera y utilizando nuestra experiencia acumulada por años. Además, estaremos muy interesados en conocer sus recomendaciones y especialmente la opinión respecto a su vivienda y a nuestro Servicio de Post-Venta.

A continuación, le invitamos a leer este manual, en donde encontrará información sobre aspectos relacionados con la mantención general de su vivienda y de las medidas preventivas que se deben considerar para obtener su máximo bienestar en el departamento. Este manual le proporciona pautas de mantenimiento y una descripción de nuestro programa de Post Venta.

Pensamos, además, que el propietario no sólo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda si no

que también como funciona el edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes sobre los cuales tiene también derechos. Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del edificio, los propietarios deben ejercer su labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios. (ver Manual del Administrador que se entrega en conjunto)

Por otro lado, y conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones art. N° 18 es necesario tener presente los siguientes plazos para hacer efectivas las responsabilidades de la Inmobiliaria como primer vendedor:

- Diez (10) años, desde la fecha de recepción final del edificio, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble
- Cinco (5) años, desde la fecha de recepción final del edificio, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- Tres (3) años, desde la fecha de inscripción de su vivienda en el Conservador de Bienes Raíces, si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

MODIFICACIONES

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago como de los otros organismos que correspondan según la ley. Además, la Administración y Junta de Vigilancia deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.

Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua, electricidad, calefacción y gas.

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados, perforados o

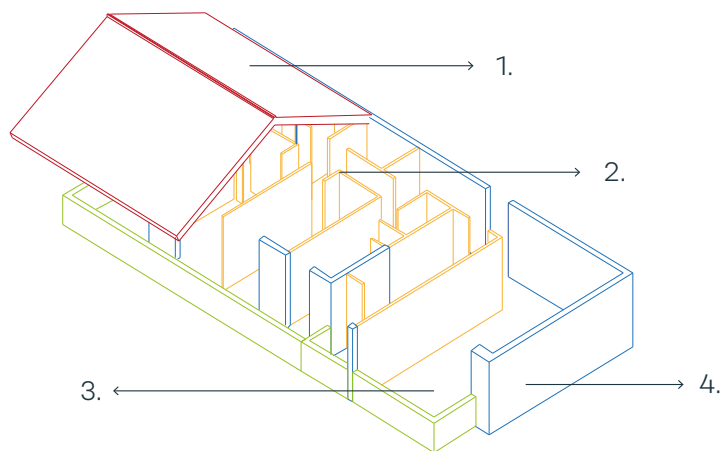
desbastados, dado que, si dan al exterior, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el reglamento de copropiedad. Si son interiores corresponderán, ya sea a muros medianeros con los vecinos o darán al hall de ascensores del piso, por lo que tampoco pueden ser alterados.

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

En tanto, el cambio de revestimiento de piso, como, por ejemplo: el reemplazo de la cerámica, piso u otro, es probable que produzca un cambio en el nivel del piso terminado y cambio en la insonorización del departamento.

IMPORTANTE: el departamento está formado por una estructura resistente y por tabiques no estructurales. Cuando usted quiera hacer modificaciones interiores o exteriores (ampliaciones u otros.) es indispensable consultar previamente a un profesional calificado, ya que de otra forma pueden cometerse errores que traen graves consecuencias y problemas de tipo técnico, estructural, de costos, legales y de ordenanza municipal.

Vivienda



Departamentos

1. Cubierta elemento estructural de la vivienda.
2. Tabiques elemento no estructural.
3. Losa elemento estructural.
4. Muros elemento estructural.

04

CONTRATACIONES SERVICIOS ADICIONALES

Dada la entrada en vigencia de la ley de ductos N°20.808 el 03 de septiembre del 2018, la cual promueva la libre elección de los servicios de cable, telefonía e internet descartando la exclusividad en servicios de telecomunicaciones, por lo cual su unidad está habilitada para recibir cualquier compañía que tenga factibilidad de servicio y que el propietario estime conveniente para su contratación.

De igual manera el edificio cuenta con la señal de TV abierta disponible en cada departamento para la conexión a su libre disposición.

05

SERVICIOS BÁSICOS

Las empresas que le darán los Servicios Básicos en su nuevo Departamento son las siguientes:

Empresa Sanitaria (agua potable fría y alcantarillado)

AGUAS ANDINAS S.A. FONO: 2 27312482

Empresa Eléctrica

ENEL S.A. FONO: 6006960000

Empresa Gas

METROGAS. S.A. FONO: 2 23378000

En caso de que Ud. tenga un problema o falla con algunos de estos servicios, le sugerimos llame a estos teléfonos, ya que estas empresas son las que realizaron las instalaciones de estos servicios y son ellas las que pueden dar una solución definitiva a cualquier problema para estos casos.

La red particular (interior) de teléfonos y timbres de los departamentos, como asimismo los medidores de electricidad, gas y agua potable fría que se encuentren instalados en esos inmuebles y sirvan exclusivamente a ellos, son de propiedad individual y de cargo exclusivo de los dueños de cada uno de esos inmuebles, por lo que, pertenecen en forma exclusiva a cada propietario. Si existiera algún inconveniente con su funcionamiento, deberá dirigirse a las empresas mencionadas.

No así los medidores y remarcadores de agua caliente y calefacción (si existieran en caso de contar con central térmica), cuya propiedad es de la Comunidad, como también la responsabilidad de su mantención.



06

PRECAUCIONES AL DECORAR Y AMUEBLAR SU VIVIENDA

Para la fijación de cualquier objeto en paredes, como cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, calefacción, desagües o energía eléctrica. Los planos de todos los proyectos involucrados están a disposición de la comunidad a través de la administración del edificio.

IMPORTANTE: las instalaciones señaladas en los planos están representadas en forma esquemática, de acuerdo a su naturaleza los distanciamientos y recorridos no necesariamente corresponden a la realidad exacta, por lo cual la precaución es igualmente necesaria al decidir intervenir algún elemento de su vivienda.

Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón o de bloques de yeso - isomuro. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

Se recomienda no hacer perforaciones en zonas cercanas a interruptores o cajas eléctricas sobre todo en la línea hacia arriba o debajo de la caja, ya que por esas zonas circulan ductos eléctricos y cualquier daño a éstos puede producir cortocircuitos en el departamento. Esta recomendación es válida tanto para muros y losas, así como para tabiques de Volcanita o tabiques en general.

Muros revestidos en cerámicas	- Realizar con taladro utilizando primero una broca muy fina para lograr romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero se puede introducir una broca de mayor diámetro. Utilizar brocas especiales para cerámicas. - El diámetro de la broca debe ser del mismo que el diámetro del tarugo que va a utilizar. - Nunca intente perforar con un clavo directamente la cerámica, ésta inevitablemente se trizará
Tabiques de Volcanita	- Usar un sólo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de Volcanita son especiales, en el mercado se le denomina "tarugo paloma". No utilizar otro tipo de tarugos, ni clavos. - Evite fijar los soportes de las cortinas en tabiques, prefiera fijar los soportes al cielo si éste es una losa de hormigón. - La vibración que produce la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique. - Evite colgar elementos en los cielos falsos. Si usted persiste en colgar un elemento en el cielo falso verifique que la fijación sea a un elemento de madera o montante metálico de la estructuración del cielo.

Muros de hormigón	Para hacer perforaciones en superficies de hormigón utilice brocas para concreto y tarugos plásticos tipo "fischer" u otra marca para hormigón. No perforar más de 1.
Losas de hormigón	Verifique que el área donde usted desea perforar no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación. NO PERFORAR MÁS DE 1" = (2,5cm) y utilizar tarugos de 6 mm. Se recomienda no hacer perforaciones en zonas cercanas a interruptores o cajas eléctricas. Se han definido "zonas de seguridad" para hacer perforaciones en losas de hormigón para la colocación de lámparas o cortinas. Estas zonas son: Área de 10 cm desde el centro o arranque eléctricos. Franja 20 cm desde plomo de ventanales hacia interior para la colocación de cortinas y cenefas. No se debe perforar fuera de esa área, por ningún motivo, ya que esto puede acarrear daños o roturas en tuberías embutidas en losa como redes de agua potable o calefacción. Los daños por este concepto no están dentro de la responsabilidad de la Inmobiliaria.

Finalmente hay que tener presente que los pavimentos y muros son revisados por los especialistas y se entregan en óptimas condiciones. Además, están diseñados para el tránsito y uso normal de personas de manera que cualquier acción como: arrastrar un mueble u objeto pesado; la caída de un artefacto pesado o punzante; los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo; el contacto de un elemento corrosivo, puede causar un daño de consideración, que no está cubierto por la garantía.

07

CONTACTO POST VENTA

Inmobiliaria Portugal SpA cuenta con un Servicio de Post Venta cuya finalidad es coordinar y ejecutar de la mejor manera posible sus requerimientos, en caso que correspondan a nuestra responsabilidad.

Al tomar contacto con nosotros por los canales que se informan en este manual, Usted nos puede ayudar a atenderlo mejor proporcionándonos información completa, que incluya:

- Nombre, dirección y números de teléfonos donde se le pueda encontrar en horas hábiles.
- Una descripción completa del problema, por ejemplo: "baño de visitas: la cañería de agua fría se filtra bajo el lavamanos", en lugar de "problema de cañerías".

Cuando recibamos su solicitud, nuestro servicio de Post Venta, activará el sistema de gestión y nos contactaremos con usted para concertar una visita de diagnóstico.

Nosotros inspeccionamos los requerimientos indicados en su solicitud, evaluamos si corresponde a nuestra responsabilidad y determinamos según corresponda a la garantía vigente de postventa, los trabajos que se coordinarán nuevamente con Usted.

Nuestro servicio de Atención Call center Post-venta es de lunes a jueves, de 9:00 a 14 hrs. y de 15 a 18:30 hrs y los días Viernes 9:00 a 14:00 jornada continua.

Procedimiento Postventa



- De responsabilidad de la Inmobiliaria
- Por garantías externas (ej. Equipamiento de cocina -artefactos, Grifería y quincallería)

Nuestra intención es atenderlo programando la visita de inspección dentro de los 5 días hábiles siguientes a su solicitud, y la ejecución de los trabajos que correspondan en un máximo de 20 días hábiles después de la visita.

Existen excepciones dependiendo de la complejidad y tipo de trabajos a ejecutar, o la disponibilidad de algunos insumos y materiales en el mercado, en cuyo caso nos mantendremos en contacto con Ud. para mantenerle informado del proceso. Si su solicitud está fuera de la responsabilidad de la inmobiliaria, repasaremos con usted los pasos de mantenimiento y le ofreceremos toda la ayuda que podamos en forma de información.

Para su mejor atención, comuníquese a nuestro

Depto. de Post Venta al teléfono

Teléfonos fijos: 800 422 727

Celular: 988894612 - 986826248

postventa@_ingevec@ingevec.cl

O ingrese su requerimiento directamente en nuestra pagina web en el botón : **POSTVENTA**



08

PAUTAS DE RESPUESTA SERVICIO POST-VENTA

Este manual incluye detalles sobre la garantía de los materiales y estándares de su vivienda. El propósito es hacerle saber cuál es nuestro estándar de calidad para las preocupaciones típicas que se presentan en un departamento nuevo.

Los criterios para calificar las reparaciones de nuestra responsabilidad están basados en las responsabilidades indicadas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las especificaciones del proyecto y de los materiales entregados por los proveedores, en el uso dado a estos y en general a prácticas normales de la industria de nuestro país.

Nuestro sistema de Servicio de Post-Venta está diseñado para atender solicitudes mediante el proceso informado anteriormente (visita diagnostico, evaluación y respuesta)

De acuerdo a lo anterior No estamos definidos como un servicio de emergencia.

Esto nos permite a nosotros operar eficazmente, proporcionando así un servicio eficiente a todos los propietarios. No obstante, lo anterior, podemos abordar solicitudes urgentes en nuestro horario de trabajo dependiendo del tipo de requerimiento y nuestra disponibilidad inmediata.

Los trabajos de Postventa constructora, se realizarán en el siguiente horario:

Lunes a Jueves 9:00 a 13:00 y 14:00 a 18:30.

Viernes 9:00 a 13:00 y 14:00 a 18:00

En caso de emergencia fuera de este horario, se debe contactar a los canales de comunicación indicados anteriormente, para que sea instruido y continuar con el proceso correspondiente.



09

PREGUNTAS FRECUENTES

UTILIDAD

1. ¿Por qué es de utilidad conocer el “Manual del Propietario”?

El manual del propietario es una completa guía para ayudarlo a mantener su propiedad en óptimas condiciones, previniendo posibles inconvenientes, manteniendo adecuadamente y solucionando problemas de manera rápida y eficaz. Además ayuda a conocer aspectos “técnicos” de su vivienda, los que en ocasiones no son conocidos por todos, pero que pueden ser de importancia.

EMERGENCIAS

2. ¿Qué hacer en caso de notar alguna filtración grave en artefactos de baño o cocina?

Como primera medida, es importante dirigirse al artefacto, ubicar y cortar la llave de paso correspondiente al artefacto que podría estar causando la filtración. Si no se conoce qué artefacto es, cortar todas las que correspondan a cocina o baño, según sea el caso. Para esto, es importante que todas las personas que vivan o trabajen en su departamento conozcan dónde se ubican estas llaves, a fin de poder actuar de manera rápida si se presenta algún problema.

Luego de realizado el primer paso, contactarse con el servicio de Post-Venta, a fin de dar a conocer la situación y solicitar su solución, y avisar a conserjería en el caso de que la filtración pueda haber ocasionado daños a otros propietarios. Cortar llave en medidor si es necesario.

3. ¿Qué hacer en caso de una filtración de gas en el interior del departamento?

Se debe cortar la llave de paso correspondiente, que se encuentra en un lugar visible de la cocina, a una altura de 90 a 110 cm del suelo. Luego, cortar también la llave de paso del medidor de gas correspondiente a su departamento, ubicado en el closet de calefacción del pasillo de espacios comunes.

A continuación, contactarse con la compañía de gas y el servicio de Post-Venta, a fin de dar a conocer la situación y solicitar su solución.

4. ¿Por qué en ocasiones el automático eléctrico “se cae”?

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

- Por problemas en la red eléctrica o el mal funcionamiento de algún artefacto o electrodoméstico, por lo que es conveniente, al caer el automático, desenchufar todos los artefactos conectados a él y realizar una revisión.
- Un problema de sobreconsumo, cuando se enchufan demasiados artefactos a un circuito, y se accionan simultáneamente. Para evitar esto, es conveniente conocer los consumos de los artefactos usados en casa, en relación al amperaje instalado en cada circuito, y así poder hacer un uso racional de cada uno, evitando “caídas”.

EQUIPAMIENTO

5. ¿Qué hacer en caso de presentarse desperfectos en funcionamiento de equipamiento?

Debe contactarse con el proveedor o servicio técnico indicado en la garantía del equipo, el cual se encuentra en el archivador que le fue entregado junto con su departamento, en el separador “Garantías”.

USO DE SU VIVIENDA

6. ¿Qué consideraciones y precauciones deben tenerse al realizar una modificación o ampliación en el departamento?

- Como primera medida, leer detenidamente en este manual. “precauciones al amueblar y decorar su vivienda”, que indica las precauciones a tomar antes de colgar o fijar objetos en paredes y cielos del departamento.

- Luego, conocer los detalles técnicos de las áreas a modificar, a través de los planos de Arquitectura e instalaciones entregados a la administración.

- Ante cualquier instalación, ampliación o modificación, preocuparse de contar siempre con personal adecuado para realizar los trabajos, quienes tomen las precauciones del caso y entreguen las garantías necesarias.

7. ¿Se pueden instalar focos embutidos?

En los sectores donde el cielo es la losa del piso superior no es posible colocar focos embutidos. Los focos deben ser de tipo sobrepuesto y se deben instalar siguiendo las recomendaciones indicadas en este manual. “precauciones al alhajar el departamento”

8. ¿Qué hacer para disminuir humedad ambiente en baños y cocinas, producto del uso diario de estos recintos?

- Ventilar los recintos de manera lo más inmediata posible al momento de cocinar o usar agua caliente en duchas o tinas.

- Si existe, utilizar el extractor eléctrico. Esto ayuda en gran parte a que la humedad no dañe en mayor grado esquinas, rincones y muros.

- Ventilar de manera constante todos los recintos del departamento, tratando siempre de producir ventilación cruzada en recintos, o “corrientes de aire”, abriendo puertas y ventanas.

- Si se detecta humedad superficial en muros, ventanas, etc., se debe secar en forma inmediata.

9. ¿Qué hacer en caso de detectar una filtración menor o humedad proveniente del depto. superior?

Como primera medida debe tomarse contacto con el vecino del depto superior, a fin de ponerlo en conocimiento y poder, en lo posible, identificar la causa del problema. Cortar la llave de paso o el artefacto que pueda estar causando la filtración. Para estos casos tome contacto con el servicio de Post-Venta de la Inmobiliaria, quienes evaluarán la situación y conocerán las causas del problema y su solución.

10. ¿Qué precauciones deben tomarse al usar ducha y tina?

Es muy importante considerar que, al usar la ducha o tina, se puede derramar agua hacia afuera de ésta, aunque sea en pequeñas cantidades, puede llegar con el tiempo a dañar muros, esquinas y guardapolvos. Para evitar esto, es útil lo siguiente:

- Cerrar adecuadamente la cortina de baño, en especial cercano a llaves y challa de ducha.

- Al terminar el uso, preocuparse de dejar siempre la ducha y flexible colgados en el soporte, no sobre la grifería.

- Si se ha derramado agua, secar con un paño o toalla.

11. ¿Por qué la grifería puede “agriparse” o tornarse de difícil manipulación?

La grifería debe ser mantenida por cada propietario en óptimas condiciones de funcionamiento, para lo cual es necesario lubricar y/o cambiar periódicamente las suelas y ajustes de goma interiores. Cuando esta mantención no es realizada oportunamente, los monomandos o “llaves” en general tienden a “trancarse” y a no abrir y cerrar suavemente, lo que es indicación de la necesidad de una mantención.

12. ¿Qué hacer si el desagüe del lavamanos, lavaplatos o tina se torna lento o difícil?

El agua se aposa en lavamanos, tinas y lavaplatos por que el sifón o desagüe se “tapa” generalmente con residuos del propio uso. Al notar esto, desatornille el sifón, limpie el interior y vuelva a colocarlo, cuidando de insertar correctamente las gomas de sello. **Se recomienda realizar mantención mínima cada 3-6 meses.**

13. ¿Cómo verificar que los sellos de tina o ducha se encuentran en buen estado de mantención?, ¿Cómo saber si es necesario renovarlos?

Los sellos de tina impiden que se acumule agua bajo ésta, por lo que debe observarse al limpiar la tina, desde cerca, si se encuentran cortados, picados, sucios o han perdido su flexibilidad. Para renovarlos debe retirarse el cordón de silicona existente, y aplicar uno enteramente nuevo. **Se recomienda realizar mantención cada 6 meses.**

14. ¿Qué hacer para evitar humedad en mueble bajo el lavaplatos?

Es muy importante mantener en óptimo estado el sello de silicona que se ubica en el encuentro entre lavaplatos, y mueble bajo él o muros de apoyo. Cuando este sello se rompe o se sale, pueden originarse “goteras” al interior del mueble, las que en un principio pueden no ser apreciables sino cuando el mueble se ha dañado al interior. Se recomienda renovar este sello al menos cada 6 meses o una vez al año como mínimo, además de cuidar que, al limpiar el sello no se raspe o se suelte. **Se recomienda renovar el sello del lavaplatos al menos cada 6 meses.**

15. ¿Qué hacer en caso de notar que las puertas están “Trabadas” o muy ajustadas?

En ningún caso debe forzarlas o golpearlas, ya que esto suelta las bisagras y descuadra el cierre de la hoja. Para solucionar el problema, debe observarse donde está topando la puerta con el marco, para luego cepillar esa cara, hasta ajustar el cierre correcto.

16. ¿Es normal que aparezcan fisuras pequeñas en cielos, tabiques y encuentros en general?

- Sí, es normal que en materiales como el hormigón aparezcan fisuras o grietas propias del proceso de retracción del material.

- Por otro lado, en encuentros de materiales distintos es normal que aparezcan fisuras o grietas, debido a la diferencia de elasticidad de los materiales.

- Estas fisuras en ningún caso inciden en la estructura del edificio.

ADMINISTRACIÓN

17. ¿Cuáles son las tareas principales del Administrador del edificio?

Estas tareas se detallan en la Ley de Copropiedad N° 20.442 y en el Reglamento de Copropiedad, y consisten principalmente en:

- Mantener en óptimo estado los espacios comunes del edificio, incluyendo instalaciones y equipos de uso común, tales como portones de acceso, sistemas de seguridad, jardines y riego automáticos, sistemas de estanques y bombas de agua, ascensores, grupo electrógeno, caldera, sala de basura.
- Recaudar y administrar las "cuentas" del edificio, a través del cobro de gastos comunes.
- Coordinar y hacer de intermediario entre los moradores del edificio, ante situaciones propias de la comunidad.
- El total de las tareas del administrador se detallan en el reglamento de copropiedad y en el "Manual del Administrador"

10

DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO

Antes que todo conviene saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distintos materiales y espesor. Hay muros más delgados, que corresponden a tabiques que pueden percibirse igualmente sólidos y otros más gruesos que son de hormigón armado. Esto es importante tener presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

En los tabiques de hormigón celular, bloques de yeso o volcánita no se pueden colgar objetos muy pesados. Hay que cuidar de no dañar alguna instalación al interior del tabique. Para colocar una fijación en un tabique de volcánita se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como "tarugo mariposa o paloma", usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo.

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica ya que puede trizarse.

18. ¿Dónde es posible encontrar información técnica sobre el edificio? (Planos, equipos instalados, etc.)

Se han entregado al administrador carpetas con juegos de planos completos de Arquitectura y de las instalaciones sanitarias y eléctricas, para ser dispuestas en conserjería. Es deber de la comunidad y su administración mantener ordenadas y completas estas carpetas, que sirven a todos.

19. ¿Por qué es de utilidad conocer el "Manual del Administrador"?

El manual del administrador es una completa guía orientada a determinar las actividades que debe realizar el Administrador, necesarias para mantener en óptimas condiciones las áreas comunes del edificio o conjunto, de las que toda la comunidad es responsable. Para su correcto control, es importante que cada co-propietario conozca en detalle las características técnicas de los equipos y sistemas instalados en el edificio.

11

PROCESOS NATURALES



EXPANSION Y CONTRACCION DE LOS MATERIALES

Ningún material es inerte a los movimientos sísmicos o cambios de temperatura y humedad ya que se expanden, contraen o mueven según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.

Conscientes que esto sucede, es que se dejan soluciones como canterías de unión donde se juntan materiales diferentes, Ej. muro estructural con tabiques para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común, contemplado en el proceso de diseño y construcción y no relacionado con fallas estructurales. La mantención de las canterías y uniones es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o alguna silicona.



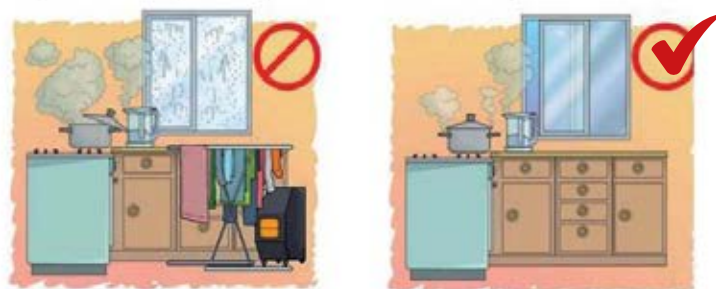
DECOLORACION

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los

muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.

La responsabilidad de la empresa no cubre los daños de decoloración.

IMPORTANTE: Cada propietario debe tomar las precauciones necesarias para evitar la decoloración de pisos flotantes, alfombras, papel mural, pinturas, etc., instalando cortinas, visillos u otra solución.



EFFECTOS SISMICOS

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



CONDENSACION

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

En toda vivienda esto ocurre y suele suceder cuando las partículas de agua, suspendidas en el aire, se encuentran con una superficie fría como son los vidrios, muros, interior de closet y esquinas, principalmente a nivel de piso.

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

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero, en el interior de una vivienda aumenta con el vapor que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos, el lavado de ropa, de las teteras sobre las estufas, de las estufas de parafina y gas licuado.

Para evitar la humedad al interior de la vivienda se recomienda que al ducharse y al cocinar se mantengan cerradas las puertas, que esté funcionando la campana de cocina. Además, que se ventile constantemente produciendo corrientes de aire, secar con un paño la humedad en ventanas y muros, ventilar los closets y en invierno usar una calefacción seca, es decir que no funcione mediante combustión.

La garantía de la empresa excluye los efectos de la humedad por condensación



EFFECTOS ELECTRO-MAGNETICOS

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



EFFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso como, por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; el cambio de color y deterioro de la pintura de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad. El que esto ocurra es un proceso de deterioro y desgaste natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos en la calidad o instalación de los materiales.



12

DETALLES DE ELEMENTOS DE SU DEPARTAMENTO

A. REVESTIMIENTOS DE MUROS Y TABIQUES

I. Pintura

Cada departamento ha sido pintado con pinturas Sherwin Williams, con losalin en cielos, esmalte al agua para cielos de baños, cocinas, logias, puertas, marcos y pilastras de puertas especificadas con pintura; esmalte para metal en elementos metálicos.

La limpieza de vigas y vigones pintadas de baños se debe realizar con un paño húmedo y un jabón suave. Evite limpiarlas con alcohol pues puede ocasionar daños a la pintura. En todo caso se recomienda que, para evitar una aureola, siempre se limpie el muro completo, y que el trabajo sea hecho por un especialista.

Considerando que la pintura además de tener un valor estético ayuda a proteger los materiales, se recomienda pintar los muros cada dos años.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural Exterior	Es posible que con el paso del tiempo se produzcan decoloraciones y que pierda adherencia, además pueden marcarse uniones de materiales o pequeñas fisuras que se producen en empastados y estucos. Repinte antes de que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, esto le ahorrará el costo de la preparación de grandes superficies.
Condensación	Lije, empaste, reponga el texturado y pinte toda el área. Use una pintura para exteriores de buena calidad, formulada para las condiciones climáticas locales. En zonas húmedas como cocinas y baños, especialmente en baños mediterráneos, es posible que se produzcan chorreos que marcan la pintura, la engloban y hasta producen hongos. Por lo anterior es necesario ventilar diariamente estos recintos.
Retoques y Repintado interior	Repare las hendiduras con pasta, espere que seque y luego lije con lija suave. Use una brocha pequeña, aplicando pintura solamente en el punto dañado. Espere que seque bien la pintura se puede englobar si la aplica sobre pasta húmeda. Nosotros proporcionamos las especificaciones y códigos de todas las pinturas de su vivienda.
Cuando realizar mantención	Cada 1 año



II. Papel mural

Cada departamento ha sido empapelado con papel mural PDE INTIME color BLANCO de 280 gr de Carpenter. El papel es del tipo vinílico por lo que para su limpieza basta un paño húmedo, cuidando de evitar la excesiva humedad.

El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que,

por efecto del sol, se decolore. También es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, se humedezca y se suelte. Estos efectos se encuentran fuera de la responsabilidad de la Inmobiliaria Don Federico SpA.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Es posible que con el paso del tiempo el pegamento del papel vaya perdiendo su adherencia, por lo que es posible que se despeguen sus uniones. Además, con la dilatación y contracción de muros y tabiques, aparecen arrugas, especialmente en esquinas.
Efectos normales	Por no haber circulación de aire, se inhibe la evaporación del agua depositada. Suele ocurrir que los vidrios "chorrean" agua por dentro en invierno o con bajas temperaturas.
Ventilación	Casos típicos son los hongos a la altura de los guardapolvos tras los sillones y muebles, papeles manchados detrás de las cortinas (en la zona en que se pliegan), papeles en las uniones, antepechos de ventanas con papeles sueltos etc. En invierno, los rieles de los ventanales están llenos de agua, lo que eventualmente puede humedecer la alfombra o los antepechos.
Calefacción	Es fundamental para la buena conservación de su departamento, una buena ventilación de éste. Periódicamente revise detrás de muebles y cortinas para secar la humedad que pudiera haber en los muros antes de que aparezcan hongos y se manchen. Cuando vea que se ha depositado agua sobre el borde de los guardapolvos séquela. En caso contrario podrían aparecer hongos e incluso despegarse el papel La misma precaución debe tenerse con la repisa que se forma en el antepecho de las ventanas. Es importante que esté conciente que esta humedad no puede provenir del exterior, ya que los marcos de las ventanas están sellados contra el antepecho. Secar el agua en los vidrios y perfiles. Mantenga limpio los perfiles de aluminio y verifique especialmente que las perforaciones no estén obstruidas. Si usted utiliza un vaporizador, preocúpese de secar más seguido la condensación en ventanas y muros, y de prolongar el tiempo de ventilación del recinto cuando sea la ocasión. COMO REDUCIR LA CONDENSACIÓN Mantener ventilados todos los recintos es la mejor solución a la condensación. Se debe extremar la ventilación de su departamento, sobre todo cuando se estén produciendo vapores derivados de secado de ropa, hervidores de agua, ollas, duchas etc. Con el fin de disminuir la humedad innecesaria, no deje estufas encendidas cuando no haya gente en el departamento, y por lo mismo, nadie que pueda ventilarlo.
Varios	Los rieles de ventanales deben estar perfectamente limpios de polvo y otros objetos a fin de que el agua escurra hacia fuera por las perforaciones. Se recomienda NO utilizar estufas de combustión de parafina (por alto contenido de agua en su composición) y no hervir teteras en estufas. No obstruir las celosías (ventilaciones en puertas) o troneras.
Cuando realizar mantención	Cada 3 año



II. Cerámica Muros

La cerámica de su departamento según recinto es la siguiente:

En baños secundarios:

cerámica Everest Blanco Mate de 25 X 40 cms, de MK.

Baño principal:

cerámica Everest Blanco Mate de 25 X 40 cms, de MK.

El revestimiento de cocinas es el siguiente:

Cocina americana:

cerámica Blanca 25 X 40 cms, de MK.

La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños y cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes. Es extremadamente importante que la totalidad del fragüe se mantenga en óptimo estado para conservar las cualidades impermeabilizantes de la cerámica.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Es posible que con el paso del tiempo se produzcan pequeñas fisuras en los fragües por la dilatación y contracción de muros y tabiques.
Limpieza Decoloración del Fragüe	Las cerámicas instaladas en paredes o cubiertas de mesones de su casa o departamento se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente, o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado. Si el fragüe se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina, y una lavaza con detergente suave.
Separaciones	No utilice detergentes ó limpiadores de color (Ej.: Vim líquido, Purex), los fragües se tiñen deteriorando el aspecto. Las fisuras en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas en materiales para pisos. Siga las instrucciones del envase.
Saltaduras o trizaduras	Si va a trabajar con herramientas u otros objetos pesados, proteja la superficie con un material que amortigüe los posibles golpes.

Cuando realizar mantención

Cada 6 meses (sellos de silicona en tinas o duchas)



IV. Espejos

Para limpiar espejos use líquido limpiavidrios, que se puede adquirir la mayoría de los supermercados. Evite los limpiadores ácidos y la salpicadura de agua bajo el espejo; ambos pueden hacer que el plateado se deteriore. Evite que caiga limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas pueden deteriorar el acabado.

Si va agregar iluminación adicional a los recintos con espejos evite instalar las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se trice.

Cuando realizar mantención

Cuando se dañan y sellos cada 6 meses

V. Molduras

Las molduras son piezas de distintos materiales que están colocadas en encuentro de materiales como terminación. Existen de poliestireno como las cornisas y de madera o aglomerados como guardapolvos, junquillos y pilastras de puertas.

Los junquillos y guardapolvos son de madera aglomerada pintada.

Las cornisas al ser pintadas, con el tiempo y el descoloramiento de los materiales se marcan las uniones entre piezas. Asimismo, en el encuentro con cielos pueden producirse fisuras en la pintura.

Los guardapolvos, pilastras y junquillos al estar en mayor contacto con agentes de limpieza como escobas y aspiradoras, sufren mayor deterioro por el roce, especialmente en esquinas.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Por tratarse de elementos frágiles, es posible que con el paso del tiempo se produzcan pequeñas fisuras, las que deben ser raspadas y luego reparadas, utilizando el mismo material.

Cuando realizar mantención	Cada 1 año
-----------------------------------	-------------------

B. REVESTIMIENTOS DE PISOS

A continuación, indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de los pavimentos.

Los pavimentos pisos de su departamento según recintos es:

- Terrazas: Gres Porcelanato 30X60 COTO PLATA de MK
- Interior departamento: NaraGrige 15x60 de MK

Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o a lo más pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua, teniendo el cuidado de una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.

La cerámica es un material frágil motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas etc.

Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen evitando el exceso de humedad ya que si bien son impermeables producto del revestimiento cerámico no fueron diseñados como recintos estancos.

IMPORTANTE: Las terrazas, cocinas y loggias a pesar de estar protegidas contra la humedad no son recintos estancos, por lo tanto, no están diseñados para ser "baldeadas". Realizar esta acción puede producir molestias a los propietarios de pisos inferiores y daños al edificio.

Los derrames de lavadoras, lavavajillas o similares artefactos instalados por los propietarios son de su exclusiva responsabilidad.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Con el paso del tiempo es posible que existan pequeñas fisuras en los fragües.
Limpieza	Aspire las baldosas de cerámica cuando sea necesario Un trapeado húmedo con agua tibia puede ser apropiado. Evite agregarle detergente al agua, pero si lo requiere, use una solución ligera de agua tibia y cristales para lavadora de platos y luego enjuague minuciosamente.
Decoloración del Fragüe	Si el fragüe se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina, y una lavaza con detergente suave. No utilice detergentes ó limpiadores de color (Ej.: Vim líquido, Purex), los fragües se tiñen deteriorando el aspecto.
Separaciones	Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas en materiales para pisos. Siga las instrucciones del envase.
Saltaduras o trizaduras	Si va a trabajar con herramientas u otros objetos pesados, proteja la superficie con un material que amortigüe los posibles golpes.

C. CIELOS

Los departamentos no tienen cielo falso. Los cielos son de losa del piso superior de manera que, si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación, eléctrica, de agua, de calefacción o de gas. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos. Las perforaciones a realizar deben ser de la profundidad necesaria para el tornillo de anclaje, evitando introducir la broca más de lo necesario en la losa, recomendándose no perforar mas de 1" e instalar un tarugo de 6 mm.

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

Los cielos compuestos por losa de hormigón se han tratado con un sistema de fajas de yeso y pasta para dejar la superficie lo suficientemente lisa para recibir losalín. (Es normal, entonces que se vean algunas ondulaciones en este tipo de cielo)

En toda estructura de hormigón armado es completamente normal que se generen fisuras por efecto de retracción del hormigón. Estas fisuras pueden ser de espesores y longitudes variables, incluso en forma diagonal en algunos recintos. La reparación de estas fisuras es de tipo estético y se recomienda utilizar una pintura elastomérica.



IMPORTANTE:

Al perforar la losa para instalar, lámparas o barras para cortinas de deberán respetar las zonas de seguridad definidas. Asimismo, para cualquier zona del depto., realizar las perforaciones para tarugos y tornillos del tamaño adecuado para cada elemento a colgar, recomendándose, perforaciones de un máximo de 1" con tarugos de 6 mm, considerando que las losas tienen una estructura de fierro que podría ser dañada.

Cortinas: 20cm desde el muro o ventana

Lámparas: 10 cm desde el centro u arranque eléctrico.

Cualquier perforación fuera de la zona de seguridad puede producir graves daños a su vivienda y a sus vecinos. Estos posibles daños, No están dentro de la responsabilidad de la Inmobiliaria y garantía legal de postventa.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Es posible que con el paso del tiempo se produzcan decoloraciones, se pueden marcar uniones de materiales o pequeñas fisuras que se producen en empastados y estucos. Repinte antes de que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, esto le ahorrará el costo de la preparación de grandes superficies.
Condensación	En zonas húmedas como cocinas y baños, especialmente en baños mediterráneos, es posible que se produzcan chorreos que marcan la pintura, la engloban y hasta producen hongos. Por lo anterior es necesario ventilar diariamente estos recintos.

D. CANTERÍAS

Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Este “rebaje”, se deja para que en el momento

en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzca en ese sector las fisuras propias de este comportamiento.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Por tratarse de elementos frágiles, es posible que con el paso del tiempo se produzcan pequeñas fisuras, las que deben ser raspadas y luego reparadas, utilizando el mismo material.
Cuando realizar mantención	Cada 2 a 3 años

E. PUERTAS Y QUINCALLERÍA

I. Puertas

La puerta de acceso de los departamentos es Puerta F-30 MDF 4mm Lisa pintada.

Las puertas interiores son de MDF Lisa, de Mafora para recibir pintura.

Los marcos de puertas son de pino finger joint para pintar. Para el caso de las bodegas, los marcos son de madera con un tramo superior o celosía de ventilación en malla dentro de bastidor de misma materializada que marcos

Las puertas de closet son de melanina y para su limpieza basta un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño semi-húmedo cuidando de secarla bien a continuación pues la madera se deforma con la humedad.

Debe evitarse dar portazos ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos. En este sentido hay que tener precaución tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las perillas y se balancean.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Es posible que con el paso del tiempo se produzcan decoloraciones, especialmente cuando les llega sol directamente y están expuestas al exterior y a humedad de baños o cocinas. Repinte antes de que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, esto le ahorrará el costo de la preparación de grandes superficies.
Cuando realizar mantención	Cada 1 año (pintura de puertas)



II. Bisagras

Todas las puertas del departamento llevan 3 bisagras, de 3 ½" x 3 ½".

Es normal que con el tiempo puedan chirriar las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40, silicona en spray o similar. No usar aceites que se pongan gomosos.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Con el uso constante se van soltando tornillos, e incluso puede rodarse la madera en la cual están anclados, por lo cual es recomendable lubricar y ajustar cada seis meses.
Cuando realizar mantención	Cada 6 meses



III. Chapas

La quincallería de puerta de acceso del departamento es cerradura de embutir, Modelo Firenze B60 de YALE. Además, la puerta de acceso considera un tirador 209-B Ducasse. Las puertas interiores llevan cerraduras de embutir simples del mismo proveedor.

Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con WD – 40, silicona en spray o similar. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave seco.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Con el uso constante se van soltando tornillos, e incluso puede rodarse la madera en la cual están anclados, por lo cual es recomendable lubricar y ajustar cada seis meses.
Efectos normales	Por el efecto del tiempo y la limpieza es normal que el brillo de la quincallería vaya en disminución. La quincallería rayada debe ser observada en el acta de entrega de su vivienda. Posteriormente no se responde por este tipo de daño.
Chapas	Lubrique las chapas de las puertas con un lubricante a prueba de agua. No use aceite, pues en invierno se endurece y hace que la chapa sea difícil de operar.
Bisagras	Usted puede solucionar el ruido de las bisagras de una puerta sacando el pasador de la bisagra y aplicándole lubricante apropiado (tipo WD-40). Evite usar aceite ya que ésta se puede volver gomosa o atraer la tierra. Evite limpiar las bisagras con diluyente ya que estos dañan su recubrimiento bronceado.
Portazos	Los portazos pueden dañar tanto las puertas bisagras como los marcos. Producen grietas en las uniones de marcos con paredes y con las pilastras. Enséñeles a los niños a no colgarse de las perillas de las puertas y columpiarse; esto afloja los herrajes y hace que las puertas se arrastren.
Contracción	Use sellador acrílico para sellar cualquier separación menor que se forme en las juntas en el contramarco de la puerta. Luego pinte. Los paneles de las puertas de madera se contraen y expanden en respuesta a los cambios de temperatura y humedad. El retoque de la pintura o el teñido en las áreas expuestas sin acabado es una de sus responsabilidades de mantenimiento.

Problema	Solución o recomendación
Puertas que se Trancan	Cuando se deba a hinchazón durante la temporada húmeda, no cepille la puerta a menos que se continúe trancando después de una temporada. Antes de cepillar una puerta que se tranca, pruebe otras dos medidas: primero, aplíquele cera en pasta o cera de vela a la superficie que se tranca; o segundo, apriete los tornillos que sujetan el quicio o marco de la puerta. Si incluso después de estas medidas, es necesario cepillar, use lija para suavizar la puerta y pinte o barnice el área lijada para sellarla contra la humedad.

Cuando realizar mantención	Cada 6 meses
-----------------------------------	---------------------

Las cerraduras que presenten defectos por un uso inadecuado o falta de mantención, están fuera de esta Garantía.

F. VENTANAS

Las ventanas son de PVC color Blanco y termopanel Modelo Winhouse (línea europea) de Unifachadas.

En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer trimestralmente. El fabricante ha dejado un orificio en el riel con el fin que bote hacia fuera el agua que aquí se pudiera acumular, de manera que es muy importante verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar. No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan y los cerrojos.

Hay que familiarizarse con la cerrajería para mayor seguridad.

Los vidrios deben limpiarse con agua y o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida. El desmontar las ventanas correderas para limpiarlas significa alterar el montaje original y por consiguiente su carácter de hermeticidad, por tanto, esta faena y sus consecuencias son de exclusiva responsabilidad del propietario o arrendatario.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Con el uso constante se van soltando tornillos y cerrojos. Además, con el paso del tiempo, los sellos expuestos al sol van perdiendo adherencia por lo que es necesario su reposición.
Limpieza	Limpie las superficies agua tibia pura. Limpie los vidrios con vinagre y agua o con un limpiavidrios comercial.
Condensación	La condensación en las superficies interiores de las ventanas y marcos es resultado de la alta humedad dentro del departamento y las bajas temperaturas exteriores. Es recomendable secar la humedad de condensación de los vidrios diariamente.
Cerrajería de las ventanas y puertas correderas	Para un máximo de seguridad, familiarícese con la operación de la cerrajería de los ventanales. Cierre las ventanas y puertas correderas en forma suave, ya que las chapas y pestillos son los elementos que más sufren con el maltrato. (No tirarlas ni golpearlas).
Rieles de Puertas	Mantenga limpios los rieles de los ventanales para una operación suave y para evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles. No golpee las puertas o ventanales al cerrarlos ya que esto deteriora el muro o tabique de donde cuelgan.
Ventanas que se Trancan	La mayoría de las ventanas corredizas están diseñadas para moverse con un leve tirón. Si una ventana se tranca o se requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, aplíquele lubricante que puede adquirir en ferreterías. Evite los productos a base de petróleo, al mismo tiempo chequear que la hoja este correctamente sobre el riel.

Problema	Solución o recomendación
Perfiles con cámara de agua	Cuando llueve fuerte, se puede acumular agua en el canal inferior de los marcos de las ventanas. Se proporcionan perfiles perforados para permitir la salida del exceso de agua al exterior. Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad, para una correcta operación.
Recomendación	Es recomendable instalar seguros adicionales en ventanas, especialmente en casas o deptos de pisos inferiores para evitar robos.
Cuando realizar mantención	Cada 1 año y la limpieza mensual

G. MUEBLES INCORPORADOS



I. Muebles de Cocina

Los muebles de cocina basales y aéreos, son de Massisa, melamina Blanca Lisa 15 mm, puertas Melamina MDF color fresno Humo.

Las cubiertas de los muebles es QSTONE SNOW POWDER con respaldo incorporado.

Las cubetas de lavaplatos son de acero inoxidable de FDV, modelo Cubus 1c.

Deben limpiarse con un paño húmedo bien escurrido ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente y se recomienda revisar y reponer periódicamente el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente. Se recomienda no utilizar detergentes

abrasivos ni virutillas.

Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas. Generalmente se encuentran cajas de manifolds o llaves de paso dentro de muebles de cocina, pudiéndose encontrar también en baños, loggias o closets. No deben obstruirse estos elementos ya que será necesario acceder a ellos en caso de emergencia.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Con el uso constante se van soltando tornillos, bisagras y tiradores, por lo que es necesaria su revisión constante.
Cuando realizar mantención	Cada 3-6 meses (ajuste de bisagras, limpieza de rieles)



II. Muebles de Closets

La limpieza de los interiores de los closets y los cuidados de mantención, especialmente de las cajoneras, y las puertas con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos

para los muebles de cocina. Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido que la humedad las daña.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Con el uso constante se van soltando tornillos, bisagras y tiradores, por lo que es necesario su revisión constante.
Cuando realizar mantención	Cada 3-6 meses (ajuste de bisagras, limpieza de rieles)



II. Muebles de Baño

En baños, hay vanitorios modelo Delfos Light oak de MK de acuerdo al tipo de baño con mueble incorporado de melamina MDF Melamina Acacia 18 mm.

Se puede limpiar con un paño húmedo y detergente suave. Debe evitarse el contacto con el cloro, detergentes o limpiadores con abrasivos y paños de textura áspera.

Problema	Solución o recomendación
Desgaste Natural	Con el uso constante se van soltando tornillos, bisagras y tiradores, por lo que es necesario su revisión constante.
Limpieza	Para el cuidado de los muebles de cocina utilice un paño húmedo. No utilice detergentes abrasivos o virutillas. Seque el exceso de agua en las superficies y revise periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.
Bisagras	Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento. Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando los tornillos si estos se empiezan a soltar. Al reapretar periódicamente los tornillos va a evitar que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra. Así evitará que las perforaciones se agranden y podrá reapretar los tornillos sin problemas. La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o la puerta hacia arriba o abajo, evitando el desajuste de las bisagras.
Humedad	Cerciórese de los sellos de silicona, seque los muebles como también el piso cada vez que se mojan. Cuando opere tales artefactos, póngalos en un lugar que no esté directamente bajo un mueble.
Alineación	Las puertas, los frentes de los cajones, y las manillas deben estar niveladas y aplomadas.
Operación	Los muebles de cocina deben operar correctamente bajo uso normal.
Combadura	Si las puertas o los cajones se comban más de 6 mm. dentro de 60 cms., corregiremos esto mediante ajuste o reemplazo.
Veta de la Madera	Las variaciones de veta y color de la madera apreciables a simple vista, son normales en todas las selecciones de madera o recubrimiento de madera. No se hacen reemplazos debido a dichas variaciones.
Cubiertas de Muebles	Use una tabla de cortar para proteger sus cubiertas cuando corte o pique alimentos. Proteja la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use las cubiertas como tablas de planchar, y no ponga cigarrillos encendidos en el borde del mesón ó vanitorios ya que se dañarán, mancharán o englobarán.
Sellado	El sellado entre la cubierta y la pared, alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se puede contraer, dejando una ligera separación
Cuando realizar mantención Cada 3-6 meses (ajuste de bisagras, limpieza de rieles)	

H. TERRAZAS

Las terrazas generalmente llevan una pendiente dada por la losa de hormigón y una impermeabilización superficial en los bordes.

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia y despejada la canaleta y la gárgola de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario, cuando llueva, se acumulará el agua ingresando al interior del departamento y

también se filtrará al piso de abajo. Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe clavar o perforar nada, pues se dañará la impermeabilización.

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

Cuando realizar mantención

CADA 1 AÑO pintura barandas
Cada temporada de invierno: limpieza canaleta y despiche)

I. INSTALACION SANITARIA

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



I. Red de Agua Fría y Caliente

Cada departamento cuenta con agua fría y caliente, proviniendo esta última de las calderas ubicadas en la cubierta del edificio.

Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se puede cortar el agua desde el medidor.

En caso que se produzcan filtraciones, cada departamento

cuenta llaves de paso a cada artefacto donde es posible cortar el agua, sea fría o caliente, en forma individual a cada artefacto, tanto en baños como en cocina.

Es necesario que los habitantes de la vivienda estén informados y familiarizados con la ubicación de estos manifolds y su operación, ya que así se evitara agravar las consecuencias de una eventual filtración.

Cuando realizar mantención

CADA 1 AÑO (mantención manifold y llaves de paso)
Medidores agua fría y caliente mantención cada año



II. Artefactos Sanitarios

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe.

Se detallan los artefactos por recinto del departamento:

Baño principal y secundario:

- WC modelo Atos de Mosaico.
- Vanitorio modelo Delfos light oak MK.
- Tina y receptáculos en acero estampado enlozada, medidas de acuerdo al tipo de baño.
- Grifería Monomando Lavatorio Armina Stretto Mosaico.
- Grifería Monomando Tina Ducha Armina Stretto Mosaico.
- Accesorios varios (portarrollo, toalleros, perchera).
- Barra de cortina recta de DVP

Cocina:

- Grifería Monomando Lavaplatos Armina Stretto Mosaico.

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

La grifería después de usarla conviene secarla con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua. Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua, suelen taparse con residuos que trae el agua. Cuando esto ocurre basta con desatornillarlos y destaparlos. **(Realizar mantención de limpieza cada 3 meses).**

Las llaves gotean porque tienen la suela gastada o reseca. Esto sucede por el uso como también por haber estado la cañería sin agua. La grifería debe ser mantenida en óptimas condiciones de funcionamiento para lo cual se deben cambiar periódicamente las suelas y ajustes de gomas. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario y responden al desgaste natural de los materiales y al uso de los artefactos.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y /o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gáster,

si no sabe como hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado, que es un sistema común a todo el edificio.

Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos lavatorios y tinas, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos.

Los sellos de silicona de las tinas y artefactos tienen en general, una vida útil de 6 meses a un año, por lo tanto, deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones. La garantía excluye los daños provocados por una falta o deficiente mantención de sellos.

Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de 1 año. Se recomienda revisarlos constantemente y se deben cambiar **INMEDIATAMENTE** cuando se observen pequeñas manchas de óxido o desgaste en su malla.

Cuando realizar mantención	Cada 6 meses
----------------------------	--------------

Revisar frecuentemente mínimo cada 3 meses (ajustar–reapretar) los flexibles de todos los artefactos de baños y cocinas para descartar cualquier tipo de filtración o anomalía. Revise y reponga periódicamente los sellos de silicona de sus artefactos, pues estos tienen una duración limitada. **Sellos en mal estado por falta de mantenimiento pueden generar filtraciones, no cubiertas por garantía.**

Si observa algún tipo de mancha o desgaste del accesorio realice el cambio del flexible urgentemente. No cuelgue paños húmedos en los flexibles que surten de agua a sus artefactos, ya que a largo plazo la humedad deteriora estos accesorios.

Bajo ninguna circunstancia utilice ácido muriático, ácido clorhídrico cloruros, soda cáustica u otro limpiador abrasivo, para limpiar los flexibles, ya que estos químicos provocan deterioros irreparables en las superficies de estos productos.

Si va a realizar algún cambio de flexible en alguno de los artefactos del departamento, se recomienda que la instalación de estos, sea hecha por un instalador sanitario o gasfiter calificado.

La garantía de los flexibles es de 1 año a partir de la fecha de entrega del depto. Posterior a esta fecha es responsabilidad del propietario realizar las mantenciones, cambios y reapretés.

En caso de que ocurra algún imprevisto con los flexibles al interior del departamento, dentro del año de garantía, Post-venta se hará cargo SOLO de los trabajos que le correspondan producto del siniestro.



III. Aireadores

Es conveniente limpiar periódicamente (cada tres meses) los aireadores, desenroscándolos de las bocas de salida de agua y sometiéndolos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Los minerales atrapados en estos aireadores pueden hacer que las llaves goteen, porque las empaquetaduras se desgastan más rápidamente al entrar en contacto con materias extrañas. Para recuperar el buen uso de los aireadores se deben dejar, durante un día, sumergidos en un recipiente con vinagre, después de lo cual su funcionamiento habrá mejorado notablemente.

Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al

evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y de otros residuos minerales contenidos en el agua. Al intentar eliminarlos posteriormente, pueden dañarse los acabados de superficie.

Es importante después de utilizar los grifos, secarlos bien con un paño suave, sin emplear para ello detergentes u otros productos abrasivos (ataque de ácidos, estropajos).

Todo grifo de acabado de superficie galvanico (cromado) deteriora su superficie de manera irre recuperable si se limpia con ácido clorhídrico.

Es más importante seguir estos consejos cuando se trata de griferías con acabados galvanicos especiales.

En los mangos de ducha con rociador no desmontables pueden desincrustarse las obstrucciones de cal y de otros residuos sumergiendo la parte afectada en un recipiente con vinagre durante un día y limpiándolo posteriormente proyectando un chorro de agua por el rociador, pero en sentido inverso.

En los mangos de ducha, en los que el rociador es de extracción rápida la operación se facilita notablemente ya que de esta forma se puede desenroscar el rociador en forma mecánica y más fácilmente, sin ser necesario ni un destornillador.

Problema	Solución o recomendación
Obstrucciones	Limpiar periódicamente todos los sifones de lavaplatos y lavatorios. (se recomienda contratar personal calificado- Gasfiter) Si usted usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones, para evitar lesiones personales o daños a los artefactos.
Inodoro que corre	Para que deje de correr el agua, revise el flotador de corte en el estanque. Es muy probable que encuentre que se ha levantado demasiado, impidiendo que la válvula cierre completamente. En ese caso, doble suavemente la varilla del 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 cadena de la manilla de descarga. Si está demasiado apretada, ésta impedirá que el tapón de goma que hay al fondo del estanque selle, resultando en pérdida de agua. No permita al gásfiter sellar el estanque del W.C. con “pasta de gásfiter” pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones. Siga las recomendaciones de los fabricantes. No introducir objetos al estanque, ya que lo pueden obstruir.
Acero inoxidable	Limpie los lavaplatos de acero inoxidable con agua y jabón, para conservar su brillo. Evite los limpiadores abrasivos; éstos dañan el acabado. Una limpieza ocasional con un buen limpiador para acero inoxidable acentuará el acabado.
Cuidado del estanque del inodoro	Evite exponer el inodoro a golpes con objetos aguzados o pesados, que puedan causar picaduras o agrietamiento. Evite las presiones anormales contra los estanques. Es posible quebrar el estanque en los puntos donde se une a la taza.
Alcantarillado	Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos y/u obstruir los tubos de descarga del sistema de alcantarillado. El exceso de papeles, paños de limpieza y residuos sólidos puede ocasionar un estancamiento en los tubos que descargan en el sistema de alcantarillado. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape.
Cuando realizar mantención	Cada 3 meses

J. ALCANTARILLADO

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

Existen registros piso por medio que permiten la mantención o reparación de las verticales de los edificios.

Cuando realizar mantención	Cada 6 meses (descargas y sifones)
----------------------------	------------------------------------

K. INSTALACION ELECTRICA

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

Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático general.

Es importante que el propietario conozca el consumo de los artefactos que utilice de manera de no sobrecargar el circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas, termocalefactores, hervidores de agua y lavadoras de ropa. Dado que, la mayor parte de estos equipos se instalan en la cocina o en el lavadero, se han instalado en estos recintos

enchufes de mayor amperaje, para su conexión.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

Las ampolletas no deben ser de más de 100 watt. Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast está gastado, lo que es común que suceda y por lo tanto, no significa una falla en la instalación. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y, por lo tanto, deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado. En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.

La línea de artefactos es Matix de Biticino.

El detalle de los circuitos de su depto está en la rotulación de su tablero.

Problema	Solución o recomendación
Automáticos	Los interruptores automáticos tienen tres posiciones: encendido, apagado y desenganchado. Apagado y desenganchado están en la misma posición. Cuando un interruptor de circuito se desengancha, hay que apagarlo antes de volver a encenderlo. Si se cambia el interruptor directamente de desenganchado a encendido no se restaurará el servicio.
Desenganche de Interruptor Automático	Los interruptores automáticos se desenganchan debido a sobrecargas causadas por enchufar demasiados artefactos en el circuito, por un cable gastado, por un artefacto defectuoso o por operar un artefacto con requerimiento de voltaje demasiado alto para el circuito. La puesta en marcha de un motor eléctrico, o la sobrecarga de una lavadora, secadora o microondas, también puede desenganchar un interruptor automático. Verifique el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepasen la capacidad instalada de su sistema eléctrico. Preocúpese de instalar estos equipos en los enchufes de mayor amperaje del circuito previsto para estos. Si cualquier circuito se desengancha repetidamente, desenchufe todas las cosas que estén conectadas a él y apáguelo y vuelva a encenderlo (reset). Si se desengancha sin que haya nada conectado a él, es necesario llamar a un electricista. Si el circuito permanece encendido, uno de los ítems que usted desenchufó está defectuoso y requerirá reparación o reemplazo.
Chicharreo	Las lámparas fluorescentes usan la acción de un transformador para funcionar. Esta acción a veces puede producir un chicharreo.
Ubicación de los centros	Se han instalado centros para iluminación en los lugares indicados en los planos. Cambiar centros por su iniciativa para acomodar disposiciones específicas del amoblado o un uso especial de la habitación es de su exclusiva responsabilidad. No existe garantía por parte de la Inmobiliaria en estos casos.

Problema	Solución o recomendación
Sistema conectado a tierra	Su sistema eléctrico es un sistema conectado a tierra con tres alambres. Nunca altere su sistema de conexión a tierra.
Ampolletas	En algunas ocasiones la ampolleta quemada puede producir cortocircuitos. Respete las potencias máximas indicadas en las cajas de las ampolletas que utilice.
Modificaciones	Si desea hacer alguna modificación, póngase en contacto con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones al sistema eléctrico. Después de una intervención de terceros en su sistema eléctrico, La Inmobiliaria no es responsable de un eventual mal funcionamiento de éste.
Enchufes	Instale tapas plásticas para tapar los módulos de enchufes que no se utilicen. No manipule artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras esté parado sobre una superficie húmeda. Nunca toque nada eléctrico cuando esté en la tina de baño o la ducha. NO obstruya los enchufes con cortinas, géneros u otras telas.
Cuando realizar mantención	CADA 1 AÑO (citófonos y alarmas) CADA 1 AÑO (disyuntores, diferenciales, ductos, enchufes e interruptores) Mantención ajuste -reapreté con eléctrico certificado cada 6 meses

L. INSTALACION DE GAS

Las instalaciones de este edificio fueron proyectadas por Metrogas, el gas alimenta a las calderas productoras de agua caliente, ubicadas en la cubierta del edificio.

M. CALEFACCION

El proyecto no considera que los departamentos posean calefacción. Cada propietario debe escoger el tipo de calefacción a utilizar en su departamento, considerando cuidadosamente las recomendaciones del fabricante, sobre el uso y mantenimiento de equipo de calefacción utilizada

Problema	Solución o recomendación
Evite recalentar su departamento	Puede causar excesiva contracción del piso o de los muebles, y puede dañar materialmente la vivienda. Use el menor calor posible al principio y aumentelo gradualmente.
Ruidos en los ductos, cañerías	Los ruidos son resultado natural del calentamiento y enfriamiento de los ductos en respuesta a los cambios de temperatura mientras funciona el sistema.
Prueba de operación manual	Haga funcionar los calefactores a principios del otoño para probarlos. Si requiere servicio técnico, es mucho mejor descubrirlo antes de la temporada de calefacción. Haga la mantención preventiva cada año antes de usarla ó según las indicaciones del fabricante.

N. CONEXIÓN TV CABLE

Si el Propietario desea contar con el servicio de TV Cable debe contactarse con el Departamento Comercial del proveedor del edificio, quién le conectará la señal.

O. CITÓFONO

Cada departamento tiene uno o dos enchufes para conectar un teléfono cuyo servicio deberá contratarlo con el Departamento Comercial de Telefónica quién entregará los aparatos y activará el tono. Además, cuenta con citófonos que se comunican con la (portería) conserjería del edificio.

Los sistemas descritos en el ítem anterior de Seguridad TV Cable, Telefonía y Citofonía son abastecidos por corrientes débiles por tanto son circuitos extremadamente delicados que deben contar con una mantención periódica y especializada. Esta mantención la debe contratar la administración del edificio y debe incluir el sistema general y cada uno de los departamentos.

P. VENTILACIÓN

Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener seca su vivienda es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que ayuda a eliminar bacterias. Esta acción junto a una calefacción seca es el mejor modo de evitar o eliminar humedad, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: humedad, oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para la aireación de los rincones.

Si es posible sólo utilice calefacción seca; es decir, calefacción central ó la producida por estufas eléctricas y calefactores



de gas que botan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda mediante chimenea.

No coloque recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua notablemente.

Mantenga los filtros de la campana de su cocina limpios. Limpie periódicamente las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

Los baños y cocinas cuentan con la instalación de ventilación forzada, mediante extractores de cubierta, cuya mantencion es contratada por la Administración del edificio.

Cuando realizar mantención	Cada 1 año (extractores)
----------------------------	--------------------------

Q. INSTALACIONES COMUNES

I. Extracción de Basura

En el shaft de basura de cada piso, existen dos recintos donde hay una tolva para botar la basura.

La basura, salvo botellas y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de

vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

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

Como emergencia, el sistema de extracción de basura cuenta con una challa de agua que se acciona mediante una llave de emergencia en conserjería. Este sistema no está pensado para ser usado como limpieza periódica del ducto, sino sólo emergencia.



II. Ascensores

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

- a) El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada. Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- b) 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.
- c) Al viajar en la cabina hay que tener presente de no saltar dentro de la cabina; no interferir en los mecanismos de operación; mantener limpio y en buen estado.

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

representante en Chile de la marca Schindler, está preparado para dar una atención rápida frente a cualquier problema, incluso en días festivos, su dirección y teléfono aparecen más adelante junto a los demás proveedores de instalaciones. Para esto es importante que la Administración les contrate la mantención respectiva.

Es importante que por lo menos algunos propietarios del Edificio y todos los empleados de la administración, estén familiarizados con los procedimientos en caso de emergencias.

El contrato de mantención con el proveedor de los equipos, cubre los principales aspectos a mantener y soluciona todos aquellos problemas tecnológicos que se puedan presentar durante la vida de su equipo. Lo anterior no exime a la comunidad del uso adecuado de los ascensores. Para asegurar una vida útil segura y confortable, será necesario tener algunas precauciones como: no exceder el peso máxima permitida, evitar la obstrucción de puertas de manera prolongada, el uso abusivo del botón y evitar en lo posible el uso para mudanzas y acarreos.



III. Sistema de Iluminación de Emergencia

El edificio está dotado de Iluminación de emergencia, que considera lámparas en todos los pisos tanto en el hall como en la zona de escala, conectadas a un grupo generador y lámparas autoenergizadas.



IV. Incendios y Temblores

Este edificio está proyectado para resistir sin problemas movimientos sísmicos. En la mayor parte de los casos no producirá desperfecto a consecuencia de ellos. En los temblores de mayor fuerza, es posible que aparezcan fisuras y/o grietas en lugares en que se ha estudiado previamente. Todas ellas tienen solución, recuerde en todo caso, que el mejor lugar para estar durante un movimiento sísmico es dentro de su departamento, no en escaleras o ascensores.

En el edificio se ha instalado una red seca, que tiene como objeto que bomberos puedan empalmar sus depósitos de agua de alta presión en todos los pisos a fin de evitar problemas en caso de corte de agua durante un incendio, y una red húmeda equipada con mangueras, en cada hall común de los pisos.

IMPORTANTE:

Las puertas entre la Caja de Escala y el hall de ascensores, deben estar siempre cerradas para así asegurar el buen funcionamiento durante un incendio.

En todos los pisos se ha instalado un detector de humo que está conectado a una central de alarma, ubicada en el mesón de recepción en el acceso al edificio y a bocinas de alarma para dar la señal a los propietarios en caso de incendio.

Es importante que este sistema sea mantenido con cierta periodicidad, de acuerdo a las recomendaciones del instalador y de bomberos.

R. PLANOS

Se le ha entregado a la Administración del Edificio una carpeta con los planos de Arquitectura, de Agua Potable, Alcantarillado, Electricidad, Corrientes Débiles, y Gas. Esta carpeta deberá estar disponible en el edificio para cualquier consulta que se quisiera hacer en relación a su departamento.

RESUMEN MANTENCIÓN

Es muy importante que los propietarios consideren que su vivienda fue construida con los materiales de calidad y mano de obra especializada, una vivienda recién construida requiere de un tiempo de ajuste y adaptación entre los materiales. Para que su vivienda se conserve adecuadamente y por mucho más tiempo, requiere de un buen cuidado y una buena mantención periódica, desde su primer día de uso, siendo usted el principal y único responsable de realizar las mantenciones.

Programa de mantenciones																
Actividad	Tiempo				Recomendación meses de mantención											
	Cada 3-6 meses	Cada 1 año	Cada 2 años	Cada 3 años	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D

Pintar

Puertas y marcos														X		
Guardapolvos														X		
Cielo baños																X
Cielo cocina																X
Baranda metálicas															X	
Cornisas														X		
Reparar fisuras															X	

Limpiar

Sifones y desagües de lavamanos, lavaplatos y tinas						X			X			X			X	
Aireadores y challas de ducha						X			X			X			X	
Rieles ventanas							X						X			
Canaletas y despiches							X			X			X			X
Extractor baños							X								X	
Papeles murales					X					X						X

Actividad	Tiempo				Recomendación meses de mantención											
	Cada 3-6 meses	Cada 1 año	Cada 2 años	Cada 3 años	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D

Reemplazar

Papeles murales																X
Filtro de campana										X						

Programa de mantenciones																
Actividad	Tiempo				Recomendación meses de mantención											
	Cada 3-6 meses	Cada 1 año	Cada 2 años	Cada 3 años	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D

Libricar ajustar

Bisagras, cerraduras, manillas y rieles cajones					X			X			X			X		
Ajuste puertas					X			X			X			X		
Llaves de paso de agua											X					
Extratores de baños								X						X		
Ventanas: rieles accesorios					X			X			X			X		

Cambiar • Revisar • Contratar mantención

Grifería y Flexibles					X						X					
Cerradura puertas, ventanas									X							
Alarma																X
Artefactos: Horno, encimera y campana rieles cajones											X					
Instalación eléctrica: TDA, enchufes e interruptores							X			X			X			X
Muebles cocina, vanitorio, closet															X	
Sellos muros, puertas y ventanas								X								X
Sello en espejos								X								X
Sello en artefactos								X								X
Fragues: piso, muros y cerámicas								X								



EXCLUSIONES DE SU PROGRAMA DE GARANTÍA

¿Qué aspectos no cubre su garantía?

Su garantía no aplica para los siguientes puntos:

01__

No cubre daños por defectos de materiales, ni los que se provoquen por abuso, mal uso o falta de mantención.

02__

No cubre cambios de color, acabado o terminación de los muebles, quincallería, revestimientos o alfombras, si son afectados por agentes atmosféricos, químicos, corrosivos y abrasivos, aunque los garanticen los fabricantes.

03__

Hornos, cocinas, calefón, microondas, extractores de aire, ampolletas, tubos fluorescentes, muebles, campanas, equipos de impulsión de agua, moto-bombas, estanques hidroneumáticos, compactador de basura y accesorios adicionales sólo están garantizados por sus propios fabricantes. Si necesita utilizar esas garantías, contáctese con sus servicios técnicos respectivos.

04__

El diseño de su vivienda ha sido aprobado por el departamento de obras municipales respectivo, nuestro Servicio de Post Venta no puede realizar cambios en el diseño.

05__

Daños y/o deterioro ocasionado bajo los siguientes contextos:

1. Deterioro en artefactos, tinas, pisos, vidrios, espejos, muebles, vanitorios, papel mural, pintura de los muros, ventanas y terminaciones en general que no se declaren cuando recibió la vivienda.
2. Daños causados en reparaciones, ampliaciones o modificaciones a su vivienda realizadas después de la entrega; o daños por abuso, negligencia o accidente.
3. Daños por cambios o ampliaciones; o daños provocados por el trabajo de terceros en las propiedades colindantes, realizados después de recibir su vivienda.
4. Daños provocados por el peso excesivo para el diseño de su vivienda, impactos, desgastes por productos abrasivos o arrastre de muebles pesados.
5. Daños por desgaste natural o mal uso.
6. Daños en las instalaciones sanitarias por raíces o excesiva presión en la red de agua potable.
7. Daños por insectos, pájaros, parásitos, roedores y animales, tanto domésticos como salvajes.
8. Daños en instalaciones eléctricas por variación de voltaje o por raíces.
9. El deterioro de la pintura de las rejillas es su responsabilidad.
10. Daños por desastres naturales.

- La garantía no abarca ni cubre la reparación o compensación por bienes muebles no incluidos al momento de la entrega de su departamento, bodega o estacionamiento (Por ejemplo, cuadros, muebles, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.) Dañados a causa de algún desperfecto. Es responsabilidad del propietario asegurar los bienes de este tipo que estime conveniente mediante pólizas de seguro existentes en el mercado.
- Cuando su departamento sea afectado producto de una filtración por departamentos superiores o contiguos y los propietarios donde se ubica el problema no permiten el ingreso para realizar los trabajos, es responsabilidad de los propietarios los daños que se puedan producir al interior de los departamentos. En estos casos deberá intervenir la administración del Edificio.
- Existe la posibilidad que el producto instalado (piso foto laminado , alfombra, cerámica, etc.) se encuentre discontinuado, o entre las partidas de un mismo código o referencia presenten cambios de tonalidad; situación en que se dará la mejor alternativa de reparación posible al propietario sin incurrir en el cambio completo del recinto.
- No es responsabilidad del Departamento de Post-venta, los daños causados que sean producto de un mantenimiento inadecuado de sellos o por NO haberlos reemplazado dentro del período indicado.
- Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua, utilizando la llave de paso correspondiente, (al interior de su departamento). En caso de no ser posible, acudir al shaft respectivo ubicado en el pasillo de su piso, de acuerdo a lo indicado en el momento de la entrega de su departamento. Recuerde que las filtraciones en su departamento pueden ocasionar daños en los departamentos vecinos.
- Las bodegas, en la medida que estén asignadas a algún departamento o propietario en particular, pertenecerán a él, y no podrán ser utilizados por aquellos que no tienen propiedad exclusiva sobre ellas.
- Se debe tener la precaución de no guardar elementos de valor o delicados, pues éstas generalmente están ubicadas en subterráneos y están expuestas a humedad o posibles filtraciones de las diferentes instalaciones con que cuenta el edificio. Se sugiere no guardar tampoco en bodegas elementos inflamables u otros que no puedan estar largo tiempo sin atención.
- Los estacionamientos están reservados para sus dueños y son para uso exclusivo de vehículos. El uso de bodegas y estacionamientos está normado en el reglamento de copropiedad de su edificio.



www.ingevenmobiliaria.cl