



MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

EDIFICIO SAN JOSÉ DE LA ESTRELLA

San José de la estrella #370, La Florida, Región Metropolitana.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. RECOMENDACIONES PARA EL PROPIETARIO
3. DEFINICIONES BÁSICAS
4. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO
5. GARANTÍAS EDIFICIO SAN JOSE DE LA ESTRELLA
6. PROCEDIMIENTO DE POSVENTA
7. ALCANCE PARA AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE SU DEPARTAMENTO
8. CUIDADOS DEL DEPARTAMENTO: RECOMENDACIONES PARA EL PROPIETARIO
9. PROGRAMA MANTENCION DEPARTAMENTO
10. USO Y MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES
11. PROGRAMA MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES
12. LISTADO DE PROVEEDORES EDIFICIO SAN JOSE DE LA ESTRELLA

1. INTRODUCCIÓN

Junto con darles la bienvenida a su nuevo hogar y agradecer su preferencia, a continuación, formulamos breves recomendaciones a los propietarios a fin de lograr la mejor experiencia en el uso de su nueva vivienda y prolongar su vida útil.

Nuestra empresa, sobre la base de su experiencia, recomienda en general que para el edificio se designe un Administrador o Jefe Operativo que sea la misma persona encargada del resto de los edificios y de la administración general del Condominio, para que así controle y coordine la mantención y operatividad de éste, y de esta forma lograr un óptimo funcionamiento. Asimismo, recomendamos como norma mantener en poder del Administrador del Edificio y de los propietarios, un juego completo de todos los planos, especificaciones, antecedentes, manuales, certificados, recepción municipal, etc. en forma independiente. Toda esta documentación será entregada por la Inmobiliaria a la Administración en un pendrive.

Lea cuidadosamente este manual, pues en él se señalan las responsabilidades de la Empresa y los Propietarios.

2. RECOMENDACIONES PARA EL PROPIETARIO

La adecuada mantención de su departamento, las áreas comunes incluyendo piscinas, jardines, quinchos, y todos los componentes de este proyecto son vitales para preservar su estado y mantenerlo en el tiempo.

El mantenimiento periódico es necesario debido al desgaste normal por uso, la ubicación en la Ciudad y al requerimiento propio de mantención de sistemas mecánicos y de los equipos.

Un ajuste o reparación menor, realizado en forma oportuna e inmediata, ahorrará una reparación más seria, con retraso y costosa, además considere que el descuido del mantenimiento de rutina puede anular la cobertura de su garantía.

Preocupándose cuidadosamente de su Departamento y Edificio en general, se asegura de disfrutar de éste por muchos años. La atención proporcionada por cada propietario contribuye significativamente a que la comunidad en general sea bien valorada.

Existen algunas recomendaciones generales que deben estar presentes, y en el caso de modificación de acuerdo con la ley se requiere permiso del Comité de administración y del permiso de obra.

1. Su vivienda está formada por una estructura resistente y por tabiques no estructurales.
2. Por lo anterior, cualquier modificación interior debe estar regulada por la Ley y ordenanzas, y debe contar con los permisos municipales que al efecto se requiera, no debiendo en caso alguno contravenir el reglamento de copropiedad ni alterarse elementos estructurales como muros, vigas, etc.
3. Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas y tableros generales de electricidad y de equipos de emergencia, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones se sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de la presente información a todos los ocupantes de la vivienda.
4. Un número importante de pequeñas fisuras que suelen aparecer en las viviendas se puede calificar de normales y es producto de la retracción del fraguado del hormigón, atraques o uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, etc... Estas fisuras no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran. Estas deben ser informadas mediante solicitud de trabajo, para la correspondiente reparación por parte de la Empresa Constructora.

3. DEFINICIONES BÁSICAS

- **Mantenimiento de la vivienda:** se define mantener como una serie de revisiones y operaciones llevadas a cabo en los elementos constructivos que componen un edificio y en las instalaciones que le dan servicio, con el fin de conservarlo en las mejores condiciones posibles". Por consiguiente, la mantención dice relación **con el uso y cuidado que se le da a cada elemento, tal que se mantenga la función para la cual fue diseñado**. Siendo de exclusiva responsabilidad del Dueño conservar (mantener) cada elemento según su naturaleza y recomendación del fabricante y/o distribuidor.

Establecido el alcance de lo que significa mantención, en el Reglamento de Copropiedad se define además que "será de cargo de cada propietario la reparación, conservación y mantención de su departamento. Será también de cargo de cada propietario, la reparación y el mantenimiento de las instalaciones,

terrazas, ventanas, puertas, cerrajerías, vidrios y demás bienes, que dada su naturaleza sean exclusivos de cada unidad y el mantenimiento de sus instalaciones de luz, energía eléctrica, gas licuado, agua y alcantarillado, hasta el empalme con la red del Edificio”.

- **Administración del condominio:** el alcance de sus responsabilidades está establecido en el Reglamento de Copropiedad.
- **Post venta:** Las responsabilidades del área de posventa que se establece en el Manual de Uso y Mantenición de la Vivienda, y en lo señalado en la ley por lo que **corresponde a desperfectos imputables a la construcción de la vivienda**. La responsabilidad del área de posventa, no proceden en caso de desperfectos provocados por mal uso o falta de mantención. El proceso de Post Venta se inicia generando un Ticket a través de la plataforma oficial de la Inmobiliaria. Tal procedimiento se encuentra detallado en el pendrive entregado a cada propietario en el momento de la recepción de su vivienda.

4. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

- **Estructura Soportante:** la que constituye el soporte del edificio y está construida con un conjunto de materiales como hormigón, fierro y madera, conformando fundaciones, muros, losas tradicionales y postensadas, pilares, vigas y techumbre.
- **Elementos Constructivos:** son aquellos que forman parte del compartimiento de los departamentos, así como también la instalación de elementos de terminaciones interior y exterior de ésta. Se identifican como tales cubiertas de techumbre, ventanas, bases de pavimentos, tabiques divisorios de departamentos, aislación térmica y acústica e impermeabilizaciones.
- **Instalaciones:** conjunto de sistemas que permiten a la vivienda contar con abastecimiento de agua potable fría y caliente, evacuación de aguas servidas y aguas lluvias en forma independiente, electricidad, extracción de aire y

presurización de las escaleras, red seca, húmeda e inerte para seguridad contra incendios.

Todas éstas proyectadas y construidas por profesionales idóneos y cumpliendo con la ley vigente y con proyectos aprobados por las empresas de servicios respectivos.

- **Terminaciones:** revestimientos, tabiques interiores de departamentos, pavimentos, pinturas, muebles, puertas, quincallería, grifería, accesorios sanitarios. Dentro de éstos están también los artefactos sanitarios, artefactos eléctricos y corrientes débiles tales como sanitario, WC, interruptores, enchufes, citófono, artefactos de cocina, entre otros.

5. GARANTÍAS EDIFICIO SAN JOSE DE LA ESTRELLA

Los criterios para calificar las reparaciones bajo garantía están basados en las especificaciones técnicas de los materiales empleados, en el uso dado a éstos y en general a las prácticas típicas de las empresas, fabricantes e industrias reguladas por leyes de nuestro país.

a) Ley General de Urbanismo y Construcciones

b) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

c) Ley de Copropiedad Inmobiliaria

d) Normas Chilenas de construcción El artículo número 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece plazos diferenciados de responsabilidad, dependiendo de la naturaleza del elemento de la vivienda que presente fallas o defectos. Estas son:

1. 10 años contados desde la recepción municipal del edificio, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares y muros perimetrales.

2. 5 años contados desde la recepción municipal del edificio, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como marcos de ventanas, marcos de puertas, tabiques, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico o de las instalaciones de redes eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores, tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

3. 3 años a partir de la inscripción a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, barnices, alfombras, cerámicos, quincallerías, muebles adosados o empotrados en construcción.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años. La garantía sólo es efectiva si se han hecho las mantenciones que indican los manuales en forma regular y con empresas especializadas y certificadas.

Garantías del fabricante al propietario:

El departamento se encuentra equipado con, entre otros, los siguientes artefactos: encimera, campana y horno eléctrico. Estos artefactos deben ser utilizados y efectuadas sus mantenciones en la forma recomendada por los fabricantes y que se indica en los catálogos entregados.

Los propietarios son los titulares de las garantías de estos artefactos y los únicos que tienen título ante los fabricantes para ejercer esas garantías que la inmobiliaria entregó al momento de la recepción de sus respectivos departamentos.

Las garantías de los equipos se entregan al propietario al momento de la entrega:

- **Campana de cocina**

La garantía es de 3 años a contar de la fecha de acta de entrega del propietario, **Mademsa** por este servicio no realiza ningún tipo de cobro.

- **Cocina encimera**

La garantía es de 3 años a contar de la fecha de acta de entrega del propietario, **Mademsa** por este servicio no realiza ningún tipo de cobro.

- **Horno eléctrico**

La garantía es de 3 años a contar de la fecha de acta de entrega del propietario, **Mademsa** por este servicio no realiza ningún tipo de cobro.

- **Extractor de baño**

La garantía es de 12 meses desde la fecha de entrega se exige hacer una mantención de una vez al año, con servicio técnico autorizado, que consiste básicamente en asear el extractor (sacar pelusas y grasas).

Respecto de aquellos desperfectos propios del equipo o artefacto, que no se deban a mal uso de éste y que sucedan dentro del periodo que cubre la garantía y que se indican en el certificado antes indicado, el propietario deberá contactarse directamente con el servicio técnico que se indica en los catálogos de cada uno de los artefactos.

6. PROCEDIMIENTO DE POSVENTA

1. Post venta:

Etapa 1: Revisión por parte del cliente: Revisar si la solución se encuentra en el Manual del propietario de Inmobiliaria San Jose de la estrella y si usted cumplió con sus obligaciones mínimas como propietario descritas anteriormente.

Etapa 2: Contacto con la Inmobiliaria: Si la solución a su problema no se encuentra en el Manual del propietario y usted cumple con sus obligaciones como usuario/propietario del departamento, le agradeceremos que se contacte con la Inmobiliaria a través del procedimiento entregado en el pendrive.

Es obligatorio que, una vez concluida las reparaciones, el cliente firme la recepción para registrar su conformidad con el trabajo realizado. En caso de que no sea así o

quedará una objeción, deberá ser claramente indicado en la OT para que el Profesional de Postventa revise los trabajos.

Personal de post venta NO ingresará a realizar trabajos si no se encuentran presentes el propietario o alguien que designe, que tenga la facultad de representarlo y de firmar orden de trabajo, durante el tiempo que se demoren los arreglos.

Post Venta no cuenta con personal de emergencia fuera de horario de atención, fines de semana y feriados; por lo tanto, en el caso de una emergencia fuera de horario, le recomendamos buscar una solución temporal con la administración del edificio hasta que se le pueda asistir. Sin perjuicio de ello, deberá ingresar la solicitud por la página web.

Generalmente, los ítems reportados caen en una de tres categorías:

1. ítem para contratista especializado.
2. ítem solucionable por el servicio de post venta.
3. ítem de mantenimiento del departamento (responsabilidad del propietario).

Si se necesita un contratista especializado para las reparaciones, emitimos una orden de trabajo bajo garantía y nos contactaremos con usted para programar el trabajo, para lo cual el cliente **debe dar las facilidades de acceso al departamento** y presentar documentos de garantías de los respectivos equipos.

Nuestra intención es cumplir con las órdenes de trabajo bajo garantía dentro de los **15 días hábiles siguientes**, contados a partir de la fecha de inspección, a menos que usted no esté en su departamento permitiendo el acceso del personal de posventa. De existir un pedido de materiales u otra circunstancia que produzca retraso, se lo haremos saber.

Si el ítem es de mantenimiento, repasaremos con usted los pasos de mantención y le ofreceremos toda la ayuda que podamos en forma de información.

7. ALCANCE PARA AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE SU DEPARTAMENTO

Este proyecto ha sido construido y recibido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Florida de acuerdo con las exigencias de:

- LEY Y ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

- LEY 19.537 de COPROPIEDAD INMOBILIARIA Y D.S MINVU 48/1990.
- Y los instrumentos de planificación vigentes.

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

En caso de llevar a cabo una modificación o ampliación, se debe consultar previamente a un profesional calificado, que revise planos de cálculo e instalaciones (disponibles en conserjería y en el municipio de La Florida), de otro modo se corre el riesgo de dañar la estructura e intervenir en el circuito de las instalaciones. Además, al estar este proyecto acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria, deberá contar con la aprobación de la comunidad.

Es importante señalar que no serán imputables a la inmobiliaria, los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de ampliación, modificación u otros, efectuados a la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa.

Nota: a fin de distinguir una modificación de su departamento con los bienes muebles y las cosas de ornamentación que en él se encuentran, el código civil señala en el artículo 572 lo siguiente:

Artículo 572 del código civil: Las cosas de comodidad u ornato que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse fácilmente sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, se reputan muebles. Si los cuadros o espejos están embutidos en las paredes, de manera que formen un mismo cuerpo con ellas, se considerarán parte de ellas, aunque puedan separarse sin detrimento.

8. CUIDADOS DEL DEPARTAMENTO: RECOMENDACIONES PARA EL PROPIETARIO

Artefactos de Cocina

Lea y siga todas las instrucciones del fabricante para el uso y mantenimiento de cada artefacto.

Si se presenta un problema con un artefacto, llame al número de servicio al cliente indicado en la garantía de fábrica. Cuando reporte ítems de garantía esté preparado para proporcionar los siguientes documentos:

- Acta con fecha entrega departamento.
- N° de serie del artefacto.
- Garantía.
- Catálogo de uso y mantención artefacto.
- Bitácora de mantenciones del artefacto, con firma de responsable.

Garantía artefactos: La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega del departamento es de responsabilidad del propietario y debe realizarse según las recomendaciones del fabricante. Durante la entrega del departamento se verifica el funcionamiento de los artefactos y se hace entrega de las garantías.

Para obtener el servicio de garantía para un artefacto debe contactar directamente al distribuidor. No deje de seguir las instrucciones para el uso y mantenimiento, la Inmobiliaria no se responsabiliza del desperfecto de un artefacto al cual no se le ha dado un buen uso o mantención.

Instalación Eléctrica

Conozca la ubicación del tablero de interruptores automático (TDA), este incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica de su departamento, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos, además del medidor de la Compañía Eléctrica ENEL que también contiene un automático. En caso de ocurrir una falla en cualquier parte de su departamento, revise los interruptores automáticos en la caja del tablero principal y en el medidor de la Compañía.

Automáticos: los interruptores tienen dos posiciones, encendido y apagado, su función es la de actuar cuando se detecta una falla, es decir cortar el suministro eléctrico de la instalación y permitir su restablecimiento cuando se haya solucionado la anomalía.

Apagado de interruptor automático: los interruptores automáticos se apagan debido a sobrecargas causadas por enchufar demasiados artefactos al circuito, un cable gastado, artefacto defectuoso u operar un artefacto con requerimiento de voltaje más alto. La puesta en marcha de un motor eléctrico, o la sobrecarga de una lavadora, secadora, estufa eléctrica o microondas, también puede apagar un interruptor automático. Los artefactos de mayor consumo usualmente son los utilizados en la cocina, verifique el consumo de cada artefacto. Se recomienda

consultar con un instalador certificado en caso de requerir la instalación y operación continua de equipos de alto consumo.

Si un circuito del interruptor automático se apaga repentinamente, desenchufe todos los artefactos conectados, y vuelva a encenderlo. Si se apaga sin haber nada conectado, es necesario llamar a un electricista autorizado por SEC. Si el circuito permanece encendido, uno de los artefactos que usted desenchufó está defectuoso.

Ubicación de los centros: se han instalado centros de iluminación en los lugares específicos, cambiar centros por su iniciativa para acomodar posiciones es de su responsabilidad. Y ello requiere revisar cuidadosamente los circuitos de otras instalaciones, tales como cañerías de agua potable.

Ampolletas: en algunas ocasiones las ampolletas quemadas pueden producir corto circuitos.

Modificaciones: si desea hacer alguna modificación póngase en contacto con un electricista autorizado por SEC que se haga responsable de las modificaciones, después de una intervención de terceros a su sistema eléctrico, la Inmobiliaria no se hace responsable de un eventual mal funcionamiento de éste.

Variación de tensión: es usual que las tensiones de energía proporcionadas por la Compañías Eléctricas sufran variación de tensión superiores a cierto estándar, las que provoquen que salten los interruptores automáticos o que se quemen algunos artefactos electrónicos, en caso de computadores es conveniente protegerlos con reguladores de tensión. La inmobiliaria no se responsabiliza por los efectos que estas variaciones de tensión ocasionen a sus equipos.

Garantía: Durante la entrega de su departamento confirmamos que los centros de iluminación estén en buenas condiciones, las garantías excluyen cualquier centro instalado por Usted. La inmobiliaria reparará los alumbrados eléctricos que no tengan la carga pasiva estipulada en las especificaciones y además reparará o reemplazará enchufes, interruptores, o centros que no funcionen correctamente durante la puesta en marcha de su departamento, si la instalación eléctrica funciona sin inconvenientes durante la marcha blanca, los posteriores problemas probablemente se deben a mal uso o instalación de artefactos inadecuados.

Extracción de Cocina

Los ductos de extracción se diseñaron de acuerdo con normas y reglamentos vigentes. Se informa que su departamento posee campana con sistema de extracción.

El propietario deberá realizar una mantención periódica cada un año a través de empresas especializadas y autorizadas por SEC, la limpieza permitirá:

- Que no se obstruya la sección útil del ducto.
- Mantener tiraje al ducto.
- Evitar problemas de polución de partículas y hollín.
- Eliminar riesgo de incendio por inflamación de partículas combustibles adheridas al ducto.
- Eliminar obstrucciones que afecten la operación del ducto.

Garantía: la inmobiliaria reparará una vez durante el primer año cualquier defecto de unión entre tramos del ducto.

Instalación Sanitaria (Agua Potable-Alcantarillado)

No botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos y/o los tubos de descarga del sistema de alcantarillado, esto también se aplica a botar grasa líquida, la que después se enfría y solidifica obstruyendo la cañería.

Garantía: la Inmobiliaria resolverá las situaciones en que el sistema de alcantarillado no funcione adecuadamente, cuando se verifique un problema de diseño u obstrucciones por materiales excedentes de obra. Será de cargo del propietario el destapar sistemas de alcantarillado obstruido por desechos del grupo familiar o por modificaciones realizadas por el propietario o usuario.

Artefactos Sanitarios

Obstrucciones: se recomienda limpiar los sifones periódicamente, ya que allí se acumulan los residuos del agua dura, los que pueden obstruir los desagües. Normalmente los sifones se pueden destapar con un embolo, si usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones, para evitar lesiones personales o daños en el artefacto.

Para limpiar topones de desagües con embolo en lavamanos, gire el tapón y tire fuera la vara unida al vástago levantando el tapón y limpie.

Tina: puede dañar el material de la tina con un golpe o rayándolo, no pise dentro de la tina con zapatos, si al pintar salpica pintura sobre la tina, limpie inmediatamente, si la mancha se seca limpie con solvente recomendado.

Inodoro: su inodoro cuenta con una válvula que incorpora un mecanismo de doble descarga. Si el inodoro continúa tirando agua del estanque, es necesario darle mantenimiento a la válvula de descarga de agua. Primero verifique la correcta instalación de los tornillos de la tapa que hacen contacto con el mecanismo de descarga de la válvula y ajústelos de ser necesario. Revise que los niveles de agua son los correctos. También retire el mecanismo de descarga de la base de la válvula y límpielo para retirar residuos o impurezas acumuladas en el estanque del WC. El sello de goma en el mecanismo de descarga de la válvula es un elemento de vida útil limitada, el que, en caso de aguas muy duras puede durar 6 meses. Es responsabilidad del propietario su inspección periódica y reemplazarlo. Realice esto para evitar sobre consumos de agua potable. No permita al gasfiter sellar el estanque de WC con pasta muro de gasfiter, pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.

Esmalte Inodoro: evite exponerlo a golpes, que puedan causar picaduras y agrietamiento, evite presiones anormales contra el estanque, es posible quebrarlo en los puntos donde se une con la taza.

Acero inoxidable: los lavaplatos de acero inoxidable deben limpiarse con agua y jabón, no usar cloro, para conservar su brillo, evite los abrasivos pues dañan el acabado.

Garantía: durante la entrega verificaremos que todos los artefactos sanitarios estén en buenas condiciones y que los desagües funcionen. La inmobiliaria destapa desagües obstruidos que aparezcan durante los primeros treinta días después de la entrega.

Si después de ese tiempo se produce una obstrucción por problemas domésticos, el costo del trabajo será facturado. Después de 30 días, usted es responsable tanto de destapar los desagües como de las filtraciones producidas por fallas de mantención de este elemento.

Además, la inmobiliaria corregirá observaciones cosméticas registradas en el acta de entrega, es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales notados después de la entrega de su departamento.

Cañerías y Llaves de Paso

Ausencia Prolongada: si estará fuera durante un periodo prolongado, debe vaciar las cañerías de alimentación de agua, cerrando llave de paso principal y abriendo llaves agua, para aliviar presión en cañerías.

Filtraciones: si se presenta una filtración grave, lo primero es cortar suministro de agua del área involucrada.

Presión Baja: la limpieza periódica de los aireadores y filtros en griferías (cada 3 o cuatro meses) permitirá el flujo correcto del agua.

Garantía: La inmobiliaria realizó pruebas para verificar la presión, verificando el buen estado de la red de cañerías, al momento de la entrega verifica el correcto funcionamiento de las llaves de paso.

Grifería

Aireadores: (lavaplatos y duchas) deben limpiarse periódicamente, a lo menos cada 3 meses, los aireadores, desenroscándolos, pues los minerales retenidos en éstos pueden hacer que las llaves goteen porque las empaquetaduras se desgastan más rápidamente. Para recuperar un buen uso de estos elementos se deben sumergir durante un día en un recipiente con vinagre.

Acabado: se recomienda secar las griferías con un paño suave una vez usadas, pues al evaporarse el agua sobre la superficie de la grifería, se producen manchas e incrustaciones de cal sobre éstas y al tratar de eliminarlos posteriormente, puede dañar el acabado.

Para la limpieza de las griferías no emplear para ello detergentes o productos abrasivos, todo grifo de acabado galvánico (cromado) deteriora su superficie de manera irrecuperable si se limpia con ácido clorhídrico.

Garantía: la inmobiliaria corregirá cualquier grifería dañada registrada en acta de entrega. Es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales notados después de la entrega de su departamento. Es responsabilidad de Usted la mantención de las empaquetaduras.

Telefonía, Internet y TV Cable

Los ductos se muestran en planos de especialidad, los adicionales de estos servicios, instalación tv cable, telefonía u otros, así como el cambio de enchufes es de responsabilidad del propietario.

Garantía: La Inmobiliaria corregirá situaciones en que los servicios no se puedan habilitar por obstrucción de conductos. Reparando ductos desde el departamento hasta caja de servicio. Desde la caja de servicios hacia el exterior, el cuidado del alambrado y reparación es responsabilidad de la Compañía correspondiente.

Impermeabilización

En general cualquier modificación en baños, terrazas y alfeizar de ventanas puede dañar la impermeabilización y producir filtraciones.

Garantía: la inmobiliaria garantiza la impermeabilización de baños, terrazas y alfeizar de ventanas y en este sentido repara cualquier defecto de construcción del sistema que no preste el servicio de impermeabilización especificado, excluyendo trabajos contratados por el propietario.

Expansión y Contracción

Los cambios de temperatura y la humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan de forma distinta, esto provoca separaciones entre materiales disímiles, pudiendo ver dicho efecto en pequeñas fisuras en los tabiques y canterías, especialmente donde las molduras se juntan con el tabique o donde la tina o vanitorio se junta con el fragué, lo que puede alarmar al propietario que no esté informado, pero es normal.

Dado lo anterior, se han incorporado en el diseño canterías, estas permanecerán generalmente fisuradas y usted podrá retocarlas cuando lo estime conveniente. Las contracciones en su departamento son inevitables, ocurre en todas las viviendas, aunque es más notorio durante el primer año, sin embargo, en edificios puede continuar después de ese tiempo. En muchos casos, compuestos para sellar, pasta y pintura son todo lo que necesita para ocultar estas evidencias menores de un fenómeno natural, aunque el sello este correctamente instalado, el sellado se contraerá y agrietará, la mantención es responsabilidad suya.

Fijaciones a Muros y Cielo

Es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

Fijaciones a muros cerámicos: Se deben hacer con la utilización de taladros y broca para cerámica, 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 del tarugo que va a utilizar. Nunca intente perforar con un clavo directamente o una broca para otra materialidad, la cerámica inevitablemente se trizará.

Fijaciones a tabiques yeso cartón: se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales denominado “tarugo murito” o “tarugo paloma o mariposa”. Evite fijar los soportes de cortinas en tabiques, prefiera fijarlos a cielo de hormigón. La vibración que produce la herramienta para la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.

Fijaciones a muros de Hormigón: para hacer perforaciones utilice brocas para concreto y tarugos plásticos tipo Fischer u otra marca para hormigón.

Fijación a losas de Hormigón: verifique que el área donde usted perforara no coincida con el tendido de la red de cañerías de agua potable, ductos eléctricos y cables de postensado.

Garantía: la inmobiliaria no se responsabiliza por deterioros provocados por la instalación de fijaciones.

Condensación

La posible condensación en la superficie de la cara exterior del termo panel puede ser provocada por altos niveles de humedad o cambios bruscos de temperatura entre noche y día, la cual se puede acrecentar con bajas temperaturas exteriores.

Conocido este efecto, sus ventanas cuentan con desagües (perforaciones en el perfil de PVC diseñados para facilitar la evacuación de agua que escurre por las ventanas. No obstante, para evitar filtraciones hacia muros y daños de revestimientos y pinturas debe secar vidrios, sacar el agua de los perfiles, mantener éstos últimos limpios, verificando que las perforaciones no estén obstruidas, además de instalar cortinas a más de 20 cm de las ventanas y mantener cortinas abiertas en caso de dejar el departamento por algún tiempo.

Si utiliza vaporizadores, debe secar más seguido la condensación de ventanas y muros, prolongando tiempo de ventilación.

La condensación en cielos y muros de zonas húmedas y frías, baños, closet, dormitorios, estar, cocina y bodegas, se originan, inevitablemente si estos recintos no se ventilan adecuadamente, produciendo aceleración de la descomposición de pinturas, creando mohos y la presencia de hongos.

Evite pintar con óleo, ya que éste forma una película impermeable que facilita la condensación y la presencia de hongos.

Garantía condensación: la condensación resulta del estilo de vida, el secado y ventilación permanente es recomendable dado que la Inmobiliaria no tiene control sobre esto. La cobertura de la garantía por parte de la inmobiliaria se excluye en este caso.

Moho

El moho es una planta pequeña de la familia de los hongos cuyas esporas microscópicas se diseminan a través del aire y aparecen con la humedad en el ambiente, en sectores con falta de aseo, poca luz y baja temperatura (ejemplo bodegas o detrás de cortinas).

Es responsabilidad suya limpiar sus recintos de moho, en locales de pintura se encuentran soluciones que remueven el moho. Por ser sustancias químicas, lea con atención las instrucciones de aplicación, ver también Condensación.

Piso Flotante

Limpieza:

Piques y soplados: Los pisos flotantes pueden sufrir daños como piquetes por efecto de roce de elementos con este y soplados producto de la humedad.

Garantías: durante la entrega se confirma en conjunto con propietario que las áreas de Piso Flotante se encuentren en buenas condiciones, solo repararemos las planchas sueltas o saltadas, registradas en acta de entrega.

Cerámicos de Baños

Limpieza: no usar limpiadores abrasivos, pues éstos deslustran su acabado.

Decoloración fragüe: si este se decolora, pone amarillento o se mancha, límpielo con escobilla fina y lavazas con detergentes suaves, no utilice detergentes o limpiadores de color (VIM líquido, Purex, otros), los fragües se tiñen deteriorando su aspecto.

Separaciones: es esperable que se produzcan separaciones ligueras, el fragüe es solo para fines decorativos, no sostiene cerámicas, las grietas en éste se pueden rellenar con material comprado en tiendas especializadas.

Saltaduras y trizaduras: las cerámicas son materiales frágiles, que sometidas a golpes se pueden saltar o trizar.

Garantías: durante la entrega se confirma en conjunto con propietario que las áreas de cerámicos y fragües estén en buenas condiciones, solo repararemos las cerámicas trizadas, sueltas o saltadas, registradas en acta de entrega. El color del fragüe de reparación puede variar respecto del original.

Sellos

Sellos en base a silicona y componentes acrílicos: el tiempo y clima contraen y secan los sellos, por ejemplo, de artefactos de baño y cocina, ventanas de aluminio, marcos y molduras de madera y hojalatería, como mantenimiento rutinario chequee el sellado y haga las reparaciones necesarias.

Antes de aplicar un nuevo sello, retire completamente los sellos sueltos y dañados, preocúpese que el área a sellar esté completamente limpia y seca, esperando 12 horas antes de usar (especialmente en tinas)

Compuestos de látex o acrílicos: apropiados para áreas que requieren pintura, por ejemplo, a lo largo de las molduras de madera y muros pintados.

Compuestos de silicona acética blanca con fungicida: este tipo de sello no acepta pintura, funcionan mejor donde hay agua, por ejemplo, tina de baño que se une a los cerámicos, unión de lavamanos con la cubierta.

Garantía: durante la entrega de su departamento se verifica que las áreas estén bien selladas, la mantención de los sellos es de su responsabilidad desde la fecha de entrega. Revise y repase periódicamente los sellos. La Inmobiliaria no se responsabilizará por daños en los muebles o materiales que se originen por deficiencia en el sellado.

Cerrajería

Las cerraduras, mirilla, bisagras y manillas de las puertas deben estar funcionando correctamente. Con el tiempo pueden necesitar pequeños ajustes y/o apretar tornillos

Chapas: lubrique las chapas con un lubricante a prueba de agua, evite el aceite, pues se pone gomoso.

Bisagras: puede solucionar el ruido de las bisagras, sacando el pasador de la bisagra y aplicándole lubricante (Tipo WD-40) evite usar aceite, ya que éste puede volver gomosa o atraer tierra. Evite limpiar las bisagras con diluyentes, ya que estos dañan el acabado bronceado.

Garantía: durante la entrega de la vivienda se verifica que toda la cerrajería está en buenas condiciones, las garantías excluyen reparaciones por daños cosméticos que no estén incluidos en la lista del acta de entrega, no reparando cerraduras cuya instalación ha sido modificada o dañada por portazos. A este respecto se recomienda instalar trabas o cierra puertas para evitar cierres bruscos producto de las corrientes de aire.

Muebles de Cocina

Limpieza: se recomienda emplear productos tales como cera o lustra muebles. Siga las instrucciones del envase, use dichos productos como máximo cada 2 a 3 meses, para evitar su excesiva acumulación, evite lavar los muebles con agua, no utilice detergentes abrasivos o virutillas, seque el exceso de agua de las superficies y revise periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta, así como sello entre zócalo de granito y espejo en cocina.

Bisagras y Bombines: si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejora su funcionamiento.

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando los tornillos, ello evitará que se suelte una bisagra y se sobrepase la otra, impidiendo que las perforaciones se agranden.

La operación de apertura de puertas y cajones debe ser horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o hacia abajo desajustando la quincallería. Se incorpora sistema de cierre suave en cajones, por lo que no se debe forzar su cierre.

Humedad: daños en las superficies y combadura de los muebles de cocina pueden resultar de operar artefactos que generen grandes cantidades de humedad cerca del mueble. Cerciórese de los sellos de silicona, seque los muebles como también el piso cada vez que se mojen.

Garantía: durante la entrega de su departamento se confirma que todas las partes de los muebles de cocina, estén bien instalados y que sus componentes se encuentran en buen estado.

La inmobiliaria no se hace responsable por detalles, rajaduras, piquetes o combaduras que se produzcan en las superficies que no estén en el acta de entrega.

El reapretar los tornillos y eventualmente regular las bisagras es parte de la mantención de su departamento, cualquier incumplimiento a las situaciones que se describen a continuación, detectado en la entrega será reparado por la inmobiliaria.

- **Alineación:** las puertas, los frentes de cajones y las manillas deben estar niveladas y aplomadas.
- **Operación:** los muebles de cocina deben operar correctamente bajo uso normal.
- **Combadura:** si las puertas se comban más de 6 mm dentro de 60 cm corregiremos esto mediante ajuste o reemplazo.

Puertas

Las puertas de madera instaladas en su departamento están fabricadas con productos de madera sujetos a las características de ésta, como es contracción y combadura, ocasionalmente las puertas interiores pueden requerir ajustes menores por parte del propietario debido a las fluctuaciones naturales de humedad.

Portazos: pueden dañar tanto las puertas, marcos y quincallería, produce grietas en las uniones de marcos con paredes y con pilastras, no colgarse de las perillas, pues se afloja los herrajes y hace que las puertas arrastren.

Un portazo puede deformar las bisagras, provocando su deformación, en cuyo caso debe cambiarlas.

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 madera de la puerta se contraen y expanden en respuesta a los acabados, es una de las responsabilidades del mantenimiento.

Puertas trancadas: la principal causa de esto es la expansión natural de la madera debido a cambios de humedad. Cuando se deba a hinchazón durante la temporada

húmeda, no cepille la puerta a menos que se continúe trancando después de la temporada. Antes de cepillar una puerta trancada pruebe otras dos medidas, primero aplique 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 después de estas medidas es necesario cepillar, use lija suave, pinte el área lijada para sellarla contra la humedad.

Puertas Interiores

Acabado: para asegurar la larga vida de su puerta de madera, planifique reparar su pintura una vez al año, no olvide pintar cantos superiores e inferiores para evitar más absorción de humedad.

Puerta de Acceso

La puerta de acceso instalada en su departamento está fabricada con productos de madera sujetos a las características de ésta y posee un recubrimiento MDF pintada con esmalte SW 7060 semibrillo, lo que requiere un mayor cuidado respecto al uso y mantenimiento para asegurar su calidad y revestimiento.

Para un mantenimiento rutinario, se recomienda limpiar con un paño levemente húmedo.

Acabado: Pintar cada 18 meses, con el objetivo de preservar y mantener en óptimas condiciones.

Garantía: verificaremos que todas las puertas estén en buenas condiciones y correctamente ajustadas durante la entrega de su departamento.

Ajustes debido al asentamiento normal de su departamento, las puertas pueden requerir ajuste para calzar correctamente, la inmobiliaria hará dichos ajustes una solo vez. Si una puerta no cierra debido a un asentamiento menor, La Inmobiliaria arreglará los descensos de las puertas durante el primer año. Posterior a eso es responsabilidad suya la **mantención** de la puerta para un correcto funcionamiento. La inmobiliaria reparará las puertas que se comben más de 7 mm durante los primeros 3 meses.

Barandas

La baranda que se encuentra instalada en su terraza, se encuentra fabricada en base a pletinas de acero, anticorrosivo y pintura de terminación. En el mismo sentido, con el objetivo de mantener en buenas condiciones su estructura es necesario realizar un mantenimiento regular.

Limpieza: Para la limpieza y remoción de cualquier clase de mancha, realice la limpieza con la ayuda de esponjas suaves y un trapo seco, utilizando para este efecto limpiadores especiales de acero con el objetivo de evitar manchas y rayones graves en la superficie. Los productos que se deben evitar para realizar tareas de limpieza corresponden a polvos abrasivos, limpiadores de plata o latón, lijas, ácidos hidroclicóricos y productos con contenido de cloro.

Pintura: Se recomienda una renovación de pintura en superficie cada 2 años.

Garantía: verificaremos que la baranda se encuentre en buenas condiciones durante la entrega de su departamento.

9. ESPECIFICACIÓN ELEMENTOS INTERIOR DEPARTAMENTO

TERMOPANELES

Marco

PVC color blanco Marca Tecnofiles, Línea Advance y Prime, correderas o de abatir

Cristales

Cristal 4 mm transparentes e incoloro + 10 mm espacio + Cristal 6 mm transparente e incoloro.

Cabe destacar que es común que aparezcan algún tipo de aureola en los cristales, las que se deben a la refracción de la luz, uso de agentes limpiantes, contaminación y otros agentes ambientales. Esto no incide en el funcionamiento o calidad del termopanel.

ESPEJOS

Baño

Espejo sobrepuesto con bastidor de aluminio. Biselado. 4 MM de espesor.

PISO FLOTANTE

Piso Flotante Aspen Greig, Fotolaminado 1200 x 191 x 8mm / AC4 con Bisel 4v

CÍTOFONOS Y SISTEMAS DE ALARMAS

Citófonos

Citófono Acceso. Marca AIPHONE.

CUBIERTA GRANITO

Lavaplatos

Granito Gris Mara. Espesor de 20 MM.

Zócalo Granito Gris Mara. Espesor de 20 MM. Dimensiones 15X VAR CM.

Encimera

Granito Gris Mara. Espesor de 20 MM.

MELAMINAS MUEBLES COCINA

Interiores

Melamina. Diseño Maple. Espesor 15 MM. Cantosvisibles.

Melamina. Diseño Blanco. Espesor 15 MM. Cantos visibles.

Traseras de Muebles

Durolac. Espesor 3.2 MM.

Costado y Muebles Visibles

Melanina. Diseño Maple y Blanco Espesor 15mm.

Puertas

Puerta Acceso F30 Plino, MDF 3mm, Modelo Milano Prepintada blanca.

Puerta interior MDF 4mm. Prepintada, Modelo Milano, relleno honey comb.

MELAMINAS MUEBLES

Interiores

Melamina. Diseño Blanco. Espesor 15 MM. Cantosvisibles.

Melamina. Diseño Blanco. Espesor 15 MM. Cantos visibles.

Traseras de Muebles

Durolac. Espesor 3.2 MM.

Costado y Muebles Visibles

Melanina. Diseño Blanco Espesor 15mm.

Puertas

Melamina. Diseño Roble Plata. Espesor 15 MM. Modelo blanco de masisa.

Walking Closet

Melamina. Diseño Blanco. Espesor 15 MM. Modelo masisa. Canto.

VANITORIO

Cubierta

Cubiertas. Materialidad Loza. Vanitorio Optima 50*46 cm.

Mueble

Mueble armado, Modelo Moyen 50x46 Color Lenga. Proveedor Mosaico.

Mueble armado, Modelo Ermes 60x46 Color Nogal. Proveedor Mosaico.

Barandas

Estructura metálica, pintada con: Pintura esmalte sintético SW 7060 Gris Semibrillo.

GRIFERÍA

Baño

Monomando Lavamanos. Terminación Sanitada. Marca STRETTO FIORENZO.

Monomando Tina Ducha. Terminación Sanitada. Marca STRETTO FIORENZO.

Cocina

Monomando Lavaplatos. Terminación Sanitada. Marca STRETTO FIORENZO.

PUERTAS

Puerta de Acceso. Modelo DMF. Modelo Milano, relleno Honey Comb.

LAVAPLATOS

Lavaplato bajo cubierta. Marca TAUMM. Dimensiones 800X440 CM.

CERÁMICA BAÑO

Cerámica Muro NEVADA. Color Blanco mate. Dimensiones 45X31 CM.

ACCESORIOS BAÑO

Porta Papel. Cromo Dessign. Stretto

Percha. Modelo Cromo Dessign. Stretto.

Aro Toalla. Modelo Cromo Dessign. Stretto.

Jabonera. Modelo Ozca. Stretto.

REFUERZO DE TABIQUES

Refuerzo plancha terciado. Medidas 120X100 CM. Ubicación Tabique divisorio entre dormitorio 1 y 2 en departamentos 01-02-04-05-06-07-09 y 10.

PAPEL MURAL

Muravinil Lino Blanco ultra rollo de 33 m2 (1.10m de ancho x 30 m largo)

JUNQUILLO Y GUARDAPOLVOS

Guardapolvos

Guardapolvo MDF GP-20 70*12*2.44MT

Junquillos

Junquillo. MDF prepintado ¼ Rodón 15x15x240

KIT COCINA

Campana

Campana de Cocina modelo MX 6270. Marca MADEMSA. Código Electrolux 240082089.

Encimera

Encimera modelo MEE 2E (2P). Marca MADEMSA. Código Electrolux 240055388

Encimera modelo MEE 4E (4P). Marca MADEMSA. Código Electrolux 240054538

Encimera modelo CEE – 4251 IN. Marca Sindelen. 7807333799006

Horno

Horno empotrable modelo Elec.Mademsas Spazio 140. Marca MADEMSA. Código A0001706

INTERRUPTORES Y ENCHUFES

Interruptor

Interruptor 9/12 16 A 250 V. Marca SINTHESI. Modelo S22.

Enchufe

Tomacorriente Duplex 10A 250V 2P+T. Marca SINTHESI.

Tomacorriente Duplex 16A 250V 2P+T. Ubicación Cocina. Marca SINTHESI.

QUINCALLERÍA

Puertas Acceso Principal Departamentos

Manillon RHODOS 19*300 AC. Material Inoxidable. Marca ISALOCK.

Puertas de Dormitorios

Cerradura CILIND.POMO ISA 201-01 DORMITO. Marca ISALOCK.

Puertas de Baños

Cerradura CILIND.POMO ISA 201-02 BAÑO. Marca ISALOCK.

Tope Puertas

Tope Puerta Satinado. Modelo 5-G. Material Niquel.

Puertas Muebles Closet

Puertas Correderas

Sistema de cierre. Tipo DN-80. Marca Dap Ducasse.

Rieles. Materialidad Aluminio.

Carros. Tipo DN-80.

Manilla Corredera. Modelo G-031. Material Inoxidable. Dimensiones 150x50 CM.

PLOTS Y DECK

Deck modelo WPC (Wood Plastic Compound) Segunda Generación UH04.
Materialidad Plástico PET y Gres Porcelánico District Grey Mate 60x60 cm

PINTURAS

Cielos Espacios Interiores

Pintura interior Látex Elastomérico. Marca Sherwin Williams. Color Blanco.

Cielos Baños

Pintura Interior Esmalte al agua. Marca Sherwin Williams. Color Blanco.

Estructuras Metálicas: esmalte sintético SW 7060.

10. PROGRAMA MANTENCIÓN DEPARTAMENTO

PARTIDA	FRECUENCIA	
	CADA 6 MESES	CADA 1 AÑO
Artefactos de cocina		
Mantenimiento de Horno		X
Cocina		X
Mantenimiento de Campana (cambio filtro, limpieza)		X
Muebles de cocina, baños y closets		
Lubricación y ajuste de rieles y cajones	X	
Reapriete de bisagras y tiradores	X	
Revisión y reposición de topes de puertas	X	
Cambio de sellos de silicona neutra	X	
Revisión y reposición de soportes y tarugos de bandejas y barras de colgar	X	
Pavimentos interiores		
Limpieza y re-fraguado cerámica/porcelanato		X
Protección y brillo piso según fabricante		X
Pinturas		
Pintar puertas interiores en recintos húmedos	X	
Pintar puertas interiores en recintos no húmedos		X
Pintar elementos metálicos	X	
Renovación de barnices		X
Puertas, quincallería y carpintería		
Pintura o barnices de puertas interiores en recintos húmedos		X
Pintura de molduras		X
Cambios de sellos de silicona neutra		X
Revestimiento de muros interior y exterior		
Revisión de uniones	X	
Re-fraguado de cerámicas/porcelanatos	X	
Impermeabilización de enchapes	X	
Sistema eléctrico		
Revisión y reapriete de automáticos y diferenciales en tablero	X	
Revisión citófono	X	
Revisión y reapriete de enchufes e interruptores	X	
Ventanas		
Reapriete y ajuste de enganches y tornillos		X
Reacomodo de burletes		X
Lubricación y ajuste de rodamientos		X
Revisión y limpieza de desagües de rieles		X
Reposición de sellos		X

11. USO Y MANTENCION ESPACIOS COMUNES

Cuidado del Condominio

La inmobiliaria ha entregado a la Administración de su edificio un completo archivo con los planos de arquitectura y todas las instalaciones, así como los principales contratistas y proveedores que intervinieron en el proyecto.

La ley N 19.537 y el D.S MINVU N°46/1998 consagran el régimen de copropiedad inmobiliaria y regulan el establecimiento de comunidades, sobre los cuales varios propietarios tienen dominio exclusivo, manteniendo bienes bajo dominio común.

Instalación Sanitaria

Descripción: las instalaciones sanitarias del edificio están compuestas por un sistema de agua potable, mediante estanque de agua potable, planta elevadora, matrices, remarcadores y redes internas en cada departamento, un sistema de alcantarillado de aguas servidas compuesto por red de tuberías y cámaras que evacúan al colector público de AGUAS ANDINAS S.A.

Además de estos sistemas generales el edificio cuenta con baño de personal y kitchenette, lavamanos en enfermería, ducha en Lavapiés de piscina, cuyas instalaciones deben tratarse como si fuera de un departamento.

Estanque agua potable: los estanques de agua potable, dos, son estructuras de hormigón armado y su objetivo es almacenar agua potable para uso en el edificio.

Mantenimiento:

- Revisión de válvulas de corte automático.
- Limpiar y desinfectar el interior del estanque
- Revisar y reparar impermeabilizaciones

Recomendaciones:

- Leer los consumos diariamente, con el fin de detectar pérdidas de agua potable por filtraciones o roturas.
- Mantener cerrado el recinto de estanques.

Planta Elevadora: el edificio cuenta con una planta elevadora para el abastecimiento en altura de los departamentos y servicios comunes, compuesto de cuatro bombas, siempre en “*stand by*”, más un estanque hidroneumático (tipo

Varem), un tablero de comando, manifold de cañerías, válvulas de corte y retención, y manómetros.

Mantenición:

- Operar las bombas en forma rotativa.
- Efectuar mantención periódica según recomendación del fabricante y por un especialista.
- Revisar si existen fugas en el sistema.

Recomendaciones:

- Ante ruidos diferentes a los normales, detener la bomba en cuestión y avisar a servicio técnico.
- No manipular los equipos por personas no especializadas, ya que son equipos eléctricos que en zonas húmedas deben tomar precauciones para su intervención.

Red de agua potable: el edificio cuenta con una red de abastecimiento desde el medidor general que se encuentra en la línea de cierre, y que alimenta al estanque de acumulación y éste a cada departamento, esto último se realiza por medio de una matriz vertical que se encuentra a la vista en la sala de medidores. Desde esta matriz se alimenta a cada departamento, previo paso por un medidor remarcador.

Mantenición:

- Revisar existencia de fugas
- Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos, limpiar y observar, si persiste reparar.
- Revisión periódica de manómetros medidores de presión ubicados en shaft de medidores.

Recomendaciones:

- Realizar reparaciones por personal especializado
- Cortar el suministro de agua antes de reparar
- Tomar precauciones para el vaciado de la cañería.

Remarcadores: el edificio cuenta con medidores remarcadores de agua fría y caliente para cada departamento que se encuentran en el shaft de medidores ubicado en los vestíbulos de seguridad en cada piso. Así como también remarcadores para los servicios comunes.

Mantenición:

- Revisar si existe fuga de agua

Recomendación:

- Solo manipular por especialista
- Mantener clara la identificación del departamento a la que corresponde el medidor.

Red de alcantarillado de aguas servidas: el edificio cuenta con red de aguas servidas que las recolecta desde los departamentos y los entrega a la red pública ubicada en la Avenida Departamental.

Mantenición:

- Revisar y reparar fugas
- Realizar una limpieza del colector privado una vez al año.

Recomendaciones:

- En el caso de emanación de malos olores, revisar el sistema. Esto se puede deber a fugas en cañerías visible o que se encuentren al interior de un shaft o fallas en sistema de extracción.
- Mantener baños de personal funcionando durante todo el año para mejorar auto lavado del colector alcantarillado.

Cámaras: éstas son registros del sistema de alcantarillado que se encuentran en los tramos de cañerías, bajo jardines o pavimentos. Estas cámaras son en general de ladrillos estucados con tapa de hormigón

Mantenición:

- Mantener limpio el interior de la cámara, principalmente de elementos que obstruyan el paso del agua o arenas acumuladas
- Revisar las tapas de cámaras, si se encuentran quebradas reemplazar por nuevas.

Recomendaciones:

- No permitir el tránsito o estacionamiento sobre cámaras con tapa simple
- Mantener las tapas selladas en sus bordes para evitar la salida de malos olores.

Instalación Eléctrica, Telecomunicaciones y Corrientes Débiles

Tableros: en el edificio las instalaciones eléctricas de espacios comunes están controladas por tableros generales y tableros específicos para los diferentes servicios, tales como: ascensores, bombas, iluminación, piscina, ventiladores en cubierta y otros.

Mantenición:

- Limpiar y reapretar conexiones de los elementos que lo componen
- Sustituir tableros en mal estado y dañados (diferenciales, tecno magnéticos, fusibles, conductores, barras, conectores, etc.)

Recomendaciones:

- Mantener tableros cerrados.
- Debe existir personal en el edificio capacitado para operar la arquitectura del tablero.

Sala Eléctrica y Salas Telecomunicaciones:

Recomendaciones:

- Solo intervenir en su interior por personal capacitado

Grupo Generador: consiste en motor petrolero estacionario conectado a un generador. El generador entrega energía de respaldo ante un corte del suministro de la compañía eléctrica. Se suministra a un ascensor, bombas de agua, iluminación de emergencia y presurización de caja escalera.

Mantenición:

- Revisión de niveles (combustible y aceite)
- Generar corte periódico de energía para verificar funcionamiento del equipo
- Mantenición por servicio técnico, según instrucción del fabricante.

Recomendaciones:

- Mantener estanque de combustible lleno
- No permitir acceso a personas no autorizadas al recinto
- No almacenar elementos ajenos al equipo.

Iluminación de emergencia: el edificio cuenta con sistema de iluminación de

emergencia que se activa segundos después de que empieza a operar el grupo electrógeno. Además, el edificio cuenta con sistema de súper emergencia mediante focos independientes energizados con baterías en todos los pisos en acceso a caja escalera y dentro de ésta, que permite la correcta evacuación mientras el grupo electrógeno entra en funcionamiento.

La super emergencia tiene una duración de 90 minutos

Los estacionamientos subterráneos solo cuentan con kit de emergencia y no se encuentran conectados al grupo generador

Mantenición:

- Revisar ampolletas y cambiar las necesarias
- Revisar estado baterías.

Recomendaciones:

- Revisar mantención y verificación baterías por personal especializado.

Citofonía: el edificio cuenta con central de citofonía en la portería central que permite la comunicación con cada vivienda al acceso del edificio.

Mantenición:

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor, con un servicio técnico autorizado.
- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

Recomendaciones:

- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

Ascensores

Este edificio cuenta con tres ascensores marca KLEEMANN ATLASS RL SP. Se debe instruir a los niños para no jugar con estos aparatos, los cuales por razones de seguridad en caso de saltar en ellos se detienen, lo que implica en muchos casos el llamado al servicio técnico y un cobro adicional que es de cargo de los copropietarios del edificio.

Prevención de Incendios y Riesgos de Accidentes

Este edificio cuenta con una red húmeda conectada a la red de agua potable provista de manguera que permite alcanzar todos los recintos de departamentos, una red seca y red inerte para uso de bomberos. Ambas redes se encuentran en los gabinetes de incendio de los vestíbulos de los recintos comunes. Se indica que en cada vestíbulo hay dos extintores por piso, así como uno extintor de CO2 en cada shaft eléctrico. Se recomienda que cada copropietario cuente con extintor en su respectivo departamento. Su provisión y mantención no es responsabilidad de la inmobiliaria.

- Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo y uso de dichos extintores. También se recomienda revisar periódicamente la carga de estos artefactos.
- De acuerdo con la ley de copropiedad inmobiliaria el comité de administración en conjunto con el administrador debe elaborar un plan de emergencia el cual debe ponerse en conocimiento de toda la comunidad, además la administración debe preocuparse que todos los elementos de seguridad se encuentren en buen estado y el personal debe estar entrenado en su utilización.
- De acuerdo con la ley de copropiedad inmobiliaria y el Reglamento de Copropiedad del edificio, todos los departamentos deben contar con seguro de incendios, en caso de que alguna unidad no cuente con él, el administrador debe tomar el seguro y cobrarlo al propietario a través del cobro de gastos comunes. Para lo anterior, cada año cada copropietario debe enviar a la Administración copia de la póliza vigente. En caso contrario la Administración tomará el seguro por cuenta y cargo del respectivo propietario.
- En los pasillos de todos los pisos existen alarmas de incendio, las cuales tienen un funcionamiento que hace que cada vez que se activa, debe ser repuesto por el servicio técnico respectivo. Por lo anterior, se recomienda a los padres no permitir que los niños jueguen con dichas alarmas, ya que el costo de reposición debe ser solventado por los copropietarios del edificio.
- Se recomienda cuidar todas las fuentes de calor del departamento en el sentido que no estén en contacto con elementos que puedan provocar un incendio, tales como focos halógenos, etc.
- Como medidas generales se recomienda el uso de pisos de goma en tinajas y duchas y el uso de protectores de enchufes cuando hay niños pequeños. Además, cuando hay niños pequeños es conveniente colocar mallas de protección en las terrazas de los departamentos.

En caso de temblor fuerte o terremoto se recomienda lo siguiente:

- Desconectar la electricidad desde el tablero general de la distribución de su departamento.
 - Esperar calmadamente hasta que termine el movimiento sísmico y no salir del departamento, en caso de bajar hágalo por las escaleras. "NO USE LOS ASCENSORES".
-
- En caso de "cortes" temporales de suministro de agua, es importante no dejar llaves de agua abiertas, ya que cuando se normalice el suministro estas llaves podrían provocar una inundación del departamento como también daños a los pisos inferiores.
 - Creemos necesario recordar al propietario que debe exigir a la administración del Edificio que haga una mantención exhaustiva y periódica a todos los elementos y equipos del edificio tales como bombas de evacuación de aguas servidas, barreras, portones automáticos, bombas de agua y equipos de control, gabinetes de incendio, techumbre, luminarias de servicios comunes, grupo electrógeno, citófonos, alarmas de incendio, extintores de incendio, ascensores, estanques de agua potable, impermeabilizaciones, puertas de aluminio y finalmente, mantener los seguros vigentes contra riesgo de incendio en espacios comunes exigidos por Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
 - Entendiendo que el Condominio cuenta con piscina, resulta imprescindible para evitar accidentes que los copropietarios cumplan en forma íntegra las normas de prevención que se contemplan en el Reglamento.

12. PROGRAMA MANTENCION ESPACIOS COMUNES

PARTIDA	FRECUENCIA	ACCIÓN	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Humedad														
Departamentos en general	Despues de cada lluvia	Revisar												
Sector afectados por riego	Cada 3 meses	Revisar	X			X			X			X		
Puertas y ventanas (elemento)														
Ajuste	Cada 2 años	Revisar			X									
Quincalleria	Cada 2 años	Lubricar			X									
Sellos (marco)	Cada 2 años	Revisar			X									
Instalaciones														
Red de agua potable	Cada 2 años	Revisar										X		
Red de alcantarillado	Cada 2 años	Revisar										X		
Artefactos baño y cocina (estado y griferia)	Cada 2 años	Revisar										X		
Griferia	Cada año	Revisar										X		
Sifones (tina, vanitorio y lavaplatos)	Cada 6 meses	Limpiar										X		
Red de Gas	Cada 2 años	Revisar										X		
Red Eléctrica (enchufes e interruptores)	Cada año	Revisar											X	
Citofonia	Cada 3 meses	Revisar	X			X			X			X		
Alarma de Robo (en especial sensores)	Cada 3 meses	Revisar	X			X			X			X		
Extracción forzada de baños	Cada año	Limpiar										X		
Pinturas														
Interiores (muros y cielos)	Cada 2 años	Pintar										X		
Maderas (puertas y molduras)	Cada 2 años	Pintar										X		
Elementos metálicos	Cada 2 años	Pintar										X		
Pavimento														
Piso vinílico	Cada año	Revisar			X									
Cerámicas														
Cerámicas sopladadas o quebradas	Cada año	Revisar			X									
Fragúe	Cada 2 años	Reparar			X									
Muebles de Cocina, Baño y Ckocet														
Puertas y Cajones (nivelación)	Cada año	Ajustar			X									
Puertas y Cajones (funcionamiento)	Cada año	Lubricar			X									
Enchapes	Cada año	Revisar			X									
Artefactos Gas														
Parilla a Gas BBQ Modelo 5Q3.0FDV	Cada 6 meses	Mantención				X							X	
Sistema centralizado de Agua Caliente														
Sala de Calderas	Cada 3 meses	Mantención	X			X			X			X		

13. LISTADO DE PREVEEDORES EDIFICIO SAN JOSE DE LA ESTRELLA

LISTADO DE MATERIAL			
MATERIAL	UBICACION	PROVEEDOR	MODELO Y FORMATO
<i>Cerámica Piso</i>	<i>Baño y Cocina</i>	<i>Duomo</i>	<i>Welt Gris 46*46</i>
<i>Cerámica Muros</i>	<i>Baño y Cocina</i>	<i>MK</i>	<i>Nevada Blanco Mate 31*45</i>
<i>Cerámica</i>	<i>Terraza</i>	<i>Duomo</i>	<i>Welt Gris 45*45</i>
<i>Piso Flotante</i>	<i>Departamentos</i>	<i>MK</i>	<i>Aspen Greige 8mm.</i>
<i>Grifería</i>	<i>Departamentos</i>	<i>Mosaico</i>	<i>Fiorenzo</i>
<i>Quincallería</i>	<i>Departamentos</i>	<i>Dimfer</i>	<i>Inox Satin Dap</i>
<i>Papel Mural</i>	<i>Departamentos</i>	<i>Carpenter</i>	<i>Mural Lino Blanco 240 gr</i>
<i>Encimera eléctrica</i>	<i>Cocina</i>	<i>Mademsa</i>	<i>MEE2E y MEE4E</i>
<i>Horno</i>	<i>Cocina</i>	<i>Mademsa</i>	<i>Modelo Spazio 140</i>
<i>Campana</i>	<i>Cocina</i>	<i>Mademsa</i>	<i>Modelo MX 6270</i>