

VITALIA
INMOBILIARIA

COSTA HIGUERILLAS

**MANUAL
DEL
PROPIETARIO**

INDICE

INDICE.....	2
INTRODUCCION	5
ASPECTOS GENERALES	6
1.- DESCRIPCION DE LA VIVIENDA	7
1.1 ESTRUCTURA SOPORTANTE. -	7
1.2 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. -	7
1.4 TERMINACIONES. -	7
1.5 ARTEFACTOS. -	7
1.6 AGUAS LLUVIAS. -	7
2.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	8
3.- RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.....	9
3.1 GARANTÍA ESTRUCTURAL. -	9
3.2 GARANTÍA INSTALACIONES. -	9
3.3 GARANTÍA EN TERMINACIONES. -	9
4.- AMPLIACIONES O MODIFICACIONES A LA VIVIENDA	10
5.- MANTENCION DE SU VIVIENDA	11
5.1 FISURAS. -	11
5.2 HUMEDAD POR CONDENSACION. -	11
5.3 HUMEDAD POR LLUVIA. -	12
5.4 VIVIENDA DESAHABITADA. -	12
6. MUROS EXTERNOS, PUERTAS, VENTANAS, CUBIERTAS Y ELEMENTOS METÁLICOS. -	13
6.1 ES IMPORTANTE NO GOLPEAR LAS PUERTAS DE MADERA AL CERRARLAS	13
6.2 CUANDO UNA PUERTA PRESENTA DIFICULTAD PARA CERRAR	13
6.3 PARA CORREGIR DEFECTOS DE BISAGRAS	13
6.4 PARA LA MANTENCIÓN DE PUERTAS Y VENTANAS DE PVC.....	13
6.5 RESPECTO A LAS CUBIERTAS DEL ÚLTIMO PISO	13
6.6 RESPECTO DE TODOS LOS ELEMENTOS METÁLICOS EXISTENTES	13
6.7 NO ESTÁ PERMITIDA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS DE TELEVISIÓN	14
6.8 EN LOS DEPARTAMENTOS QUE EXISTAN PUERTAS DE MADERA.....	14
7. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCIÓN. -	14
7.1 INSTALACIÓN DE ALGÚN ELEMENTO COLGANTE EN MUROS.....	14
7.2 MANTENCIÓN DE REVESTIMIENTOS CERÁMICOS.....	14
7.3 MANTENCIÓN DE ARTEFACTOS SANITARIOS.....	14
7.3 MANTENCIÓN DE ARTEFACTOS DE COCINA.....	14
8. SALA DE BASURA. -	15
9. ASCENSORES. -	15
10. GRUPO ELECTROGENO. -	15

11. LUZ DE EMERGENCIA. –	15
12. RECOMENDACIONES. –	15
12.1 INSTALACION SANITARIA.....	15
12.2 INSTALACION ELECTRICAS	16
12.3 INSTALACION DE GAS	16
13. PREVENCION DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES. –	17
13.1 ESTE EDIFICIO CUENTA CON UNA RED HÚMEDA	17
13.2 SE RECOMIENDA INSTRUIR A TODO EL GRUPO FAMILIAR.....	17
13.3 DE ACUERDO A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN CUENTA CON UN PLAN DE EMERGENCIA	17
13.4 DE ACUERDO A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA Y EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO, TODOS LOS DEPARTAMENTOS DEBEN CONTAR CON SEGURO	17
13.5 EN LOS PASILLOS DE TODOS LOS PISOS EXISTEN ALARMAS DE INCENDIO	17
13.6 SE RECOMIENDA CUIDAR TODAS LAS FUENTES DE CALOR DEL DEPARTAMENTO.....	17
13.7 COMO MEDIDAS GENERALES SE RECOMIENDA EL USO DE PISOS DE GOMA.....	17
13.8 EN CASO DE TEMBLOR FUERTE O TERREMOTO SE RECOMIENDA LO SIGUIENTE	17
13.9 EN CASO DE "CORTES" TEMPORALES DE SUMINISTRO DE AGUA	18
13.10 CREEMOS NECESARIO RECORDAR AL PROPIETARIO QUE DEBE EXIGIR.....	18
14.- GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES. -	18
14.1 EL DEPARTAMENTO SE ENCUENTRA EQUIPADO CON LOS SIGUIENTES ARTEFACTOS.....	18
14.2 RESPECTO DE AQUELLOS DESPERFECTOS PROPIOS DEL EQUIPO O ARTEFACTO	18
14.3 LAS GARANTÍAS DE LOS EQUIPOS SE ENTREGAN	18
15. ALARMA DEL DEPARTAMENTO. –	18
16. FIJACIONES A MUROS Y CIELOS. -	18
16.1 TABIQUES Y CIELOS FALSOS.....	18
16.2 MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA.....	19
16.3 LOSAS O CIELOS DE HORMIGÓN	19
16.4 CERÁMICAS. –	19
17.- PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO	20
TABLA 1	20
18.- LISTADO DE PROVEEDORES. –	22
TABLA 2	22
PROCEDIMIENTO ATENCION DE POSTVENTA	23
TABLA 3	24
ESPECIFICACIONES DE MATERIALES	25
TABLA 4 RECUBRIMIENTO MUROS	25
TABLA 5 PISO	25
TABLA 6 ESPEJO	25
TABLA 7 CORNISA	25
TABLA 8 QUINCALLERIA	25



TABLA 9 VENTANAS Y PUERTAS	25
TABLA 10 MUEBLES DE COCINA Y LOGIA.....	26
TABLA 11 CLOSET.....	26
TABLA 12 MUEBLES DE VANITORIO	26
TABLA 13 ACCESORIO DE BAÑOS	26
TABLA 14 ARTEFACTOS SANITARIOS.....	26
TABLA 15 GRIFERIAS	26
TABLA 16 CAMPANA ENCIMERA Y HORNO	26
TABLA 17 CALEFACTOR.....	27
TABLA 18 PINTURA MUROS	27
TABLA 19 PINTURAS CIELOS.....	27
CONTACTO DE LA INMOBILIARIA PARA POSTVENTAS	28

INTRODUCCION

En Inmobiliaria Vitalia, hemos desarrollado este Manual del Propietario con indicaciones de uso y mantención de su vivienda, con el objetivo de entregar un instrumento que señale algunos aspectos relacionados con la mantención y cuidado general de un departamento y de las medidas preventivas que se deben considerar para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil. Es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se adoptan algunas medidas preventivas para contrarrestar sus efectos. Además, enmarca lo que está permitido y prohibido respecto a ejecutar arreglos o modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlos.

Este manual se complementa con el Manual de Uso y Mantención de la Vivienda, preparado por la Cámara Chilena de la Construcción.

Nuestra empresa, sobre la base de su experiencia, recomienda en general que para el proyecto se designe un Administrador para que 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.



ASPECTOS GENERALES

Existen recomendaciones generales que deben tenerse presente y que se enumeran a continuación:

- La construcción de su vivienda se encuentra ceñida bajo el Manual de Tolerancia para Edificaciones, validado por la Cámara Chilena de la Construcción, CCHC. Allí encontrará las tolerancias constructivas permitidas.
- Su vivienda está formada por una estructura resistente y por tabiques no estructurales. Cualquier modificación al interior del inmueble debe contar con los permisos municipales de obra menor que al efecto se requiera. Sin embargo, se prohíbe terminantemente alterar elementos estructurales tales como muros, pilares, vigas o losas ya que comprometería el desempeño de todo el Edificio, además de corresponder a elementos de áreas comunes y no de interior de departamentos.
- Se debe conocer la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua potable, registros sanitarios, 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 esto a todos los ocupantes de la vivienda.
- 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 en losas, atraques o uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, etc. Estas grietas no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran y su reparación corresponde a cada residente.
- El cuidado y la mantención del departamento depende de usted y de las personas que en él habitan. Cuando se produzcan fallas, y su vivienda se encuentre dentro de los años de garantía legales de postventa, debe realizar los reclamos correspondientes al área de postventa para coordinar una visita de inspección por personal calificado y verificar si corresponde a un problema aplicable a postventa o de operación/mantención de su departamento. Como anexo al presente Manual se adjunta un procedimiento para atención de postventa aplicado a la Construcción y Garantías Legales de su vivienda para guiarlo adecuadamente. Si su departamento ya no cuenta con garantía legal de postventa, procure no dejar pasar tiempo para resolver las fallas que puedan presentarse, ya que puede estar dañando a departamentos de pisos inferiores o de su mismo nivel.
- Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de las puertas en un lugar distinto al mismo departamento. Esto es como medio de prever en caso de emergencia u olvido.



1.- DESCRIPCION DE LA VIVIENDA

1.1 ESTRUCTURA SOPORTANTE. -

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está conformada por un conjunto de elementos de hormigón, fierro o maderas, que incluye:

- Cimientos, sobrecimientos y radieres.
- Pilares, vigas y losas.
- Muros.
- Losa de cubierta.

Las dimensiones, especificaciones y ubicación de todos los elementos estructurales antes mencionados, están contenidas en los planos de arquitectura y cálculo de la vivienda.

1.2 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. -

Son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda, la colocación de los elementos de terminación y la terminación exterior de ésta. Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico.

1.3 INSTALACIONES. -

Es el conjunto de sistemas que permite a la vivienda contar con:

- Red de abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Red de Evacuación de aguas servidas (Alcantarillado)
- Red de Evacuación de aguas lluvias y napas.
- Red de Electricidad.
- Red de gas
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas (Corrientes Débiles)
- Extracción de aire
- Redes húmedas

Todas estas redes han sido construidas, de acuerdo a proyectos realizados por profesionales idóneos, y cuando ha correspondido, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por las empresas de servicios pertinentes.

1.4 TERMINACIONES. -

Son los revestimientos de cielos, tabiques y pisos; de muros interiores y exteriores, puertas, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, etc.

1.5 ARTEFACTOS. -

Conjunto de artefactos sanitarios, eléctricos y de corrientes débiles tales como lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, citófonos, entre otros.

1.6 AGUAS LLUVIAS. -

Sistema de canales, canaletas y bajadas, incorporadas a las edificaciones, que llevan las aguas lluvias a los sistemas de absorción, establecidos al interior del predio, o que los conectan con los sistemas urbanos de evacuación de aguas lluvias, de acuerdo con lo establecido por las normas. -



2.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Con el fin de mantener la estética, el valor de la inversión, la uniformidad de las fachadas, la seguridad al interior del Condominio y la convivencia armónica de los copropietarios se han dispuesto ciertas normas en el Reglamento de Copropiedad, cuyo documento completo se entrega en conjunto con este Manual, el cual resumimos a continuación:

- A. El diseño de los departamentos, privilegia espacios ventilados y con luz natural, por ello en las ventanas no se han puesto vidrios opacos, ni láminas que frenen el paso de la luz. Sugerimos, sólo si fuese necesario, instalar persianas blancas del tipo Luxaflex.
- B. Asimismo, las cortinas o velos que se vean por las fachadas deberán ser sólo de color blanco o similar a tono de muros exteriores. Si quiere utilizar algún color, el reverso debe ser blanco o del tipo black-out para que por las fachadas se vean de color blanco.
- C. Con el mismo fin estético, no se deberá colgar ropa en las ventanas, ni en las terrazas o en espacios que se vean desde las fachadas o la calle.
- D. Asimismo, está prohibido construir estructuras para cerrar las terrazas o colocar cortinas sólidas o del tipo "Hanga Roa". Excepcionalmente se podrán hacer cierres o ampliaciones con la autorización de los arquitectos del proyecto o en su defecto por el Comité de Administración, quienes visarán el proyecto previamente.
- E. Queda prohibido colocar bajadas de cables de antenas u antenas de radio y televisión u otras por las fachadas del Edificio, que no hayan sido consultadas en el proyecto original, como tampoco antenas de Televisión Satelital u análogas que sobrepasen las terrazas o la fachada del Edificio; Colocar persianas exteriores, lonas o materiales plásticos y similares en las fachadas; Instalar artefactos de climatización en las ventanas, que no estén contemplados en el proyecto.
- F. Los propietarios podrán realizar en sus respectivos inmuebles, las modificaciones o transformaciones que estimen convenientes, sin cambiar el destino o giro de los mismos ni afectar en forma alguna la estructura de los bienes que componen el Edificio y sin comprometer la seguridad, solidez, integridad estructural, estética y salubridad del edificio y demás bienes, el funcionamiento general de las instalaciones, ni exceder sus capacidades en cuanto a medidas y peso, sobre todo de las losas de los pisos, las que tampoco se podrán perforar.
- G. Los departamentos sólo podrán ser utilizados para habitación, cualquier uso distinto a este, como comercio, oficinas, almacenamiento, no está permitido. Cada propietario u ocupante, a cualquier título, deberá usar su departamento, estacionamiento o bodega, en forma correcta, ordenada y tranquila teniendo en cuenta que el destino principal del proyecto es habitacional. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, que comprometan la seguridad, solidez, integridad estructural y salubridad del Edificio o habitantes.
- H. Queda prohibido almacenar cajas, materiales, escombros o similares en los estacionamientos, aún en forma provisional.
- I. El mantenimiento de los jardines de la zona exterior del condominio le corresponde a toda la comunidad, a través de la Administración.
- J. Queda prohibido el uso de parafina y de gas licuado en balones para la calefacción y de cualquier artefacto que produzca llama y combustión para la calefacción, salvo las excepciones que este mismo reglamento contemple.
- K. Cada propietario u ocupante, podrá servirse de los bienes comunes siempre que los empleen prudencial y adecuadamente según su destino.
- L. Se reputan gastos y expensas comunes, entre otros, los necesarios para la Administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes.
- M. Se han suscrito contratos con las siguientes empresas: Con Chilquinta un acuerdo en el que se establece que el edificio incorpora tarifas preferenciales en el marco de un programa del uso eficiente de la energía. Será exclusiva responsabilidad de cada propietario la mantención de los equipos que se encuentren en su propiedad.
- N. Se formará y mantendrá un FONDO COMÚN DE RESERVA, cuyo objeto será atender la reparación de los problemas y mantenciones de condominio.

3.- RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

El artículo N° 18 de la Ley 20.016 General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Éstos son:

3.1 GARANTÍA ESTRUCTURAL. -

Diez años desde recepción Municipal, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural. Es importante indicar que las garantías sólo estarán vigentes si no se han intervenido por terceros, modificando el proyecto original.

3.2 GARANTÍA INSTALACIONES. -

Cinco años desde recepción Municipal, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, 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. Es importante indicar que las garantías sólo estarán vigentes si las instalaciones o elementos constructivos se encuentren con sus mantenciones preventivas al día y de manera periódica durante el tiempo.

3.3 GARANTÍA EN TERMINACIONES. -

Tres años desde entrega a propietario, si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones no relacionados con la mantención de su departamento. Por ejemplo, pintura de cielos, recubrimiento de pisos, puertas, revestimientos y pinturas, barnices, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción. Es importante indicar que la garantía estará vigente sólo si se trata de defectos constructivos y no hayan sido manipulados o intervenidos por terceros, así como también no se le haya dado un uso correcto.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3.3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Las garantías de artefactos debe solicitarlas directamente al fabricante.

3.4 GARANTIA DE ARTEFACTOS.-

Cada artefacto tiene garantías individuales de acuerdo a las indicaciones mencionadas por el proveedor. En caso de problemas, debe comunicarse directamente con el proveedor.

CONSIDERACIONES

Las garantías antes mencionadas rigen en la medida que se cumpla que:

- Los elementos sean utilizados bajo condiciones normales de operatividad.
- Se respeten las recomendaciones entregadas por el fabricante.
- Se hayan realizado las mantenciones respectivas (como limpieza de sifones, cambio de sellos, ventilación adecuada, limpieza correcta del piso flotante, mantención y limpieza de techumbres y cubiertas de edificios etc.). Además, debe considerarse que aquellos elementos que sean afectados por el uso, como bisagras, manillas, cerraduras y ajustes de elementos móviles en general, serán de responsabilidad del Cliente.

4.- AMPLIACIONES O MODIFICACIONES A LA VIVIENDA

Esta vivienda ha sido construida y recibida de acuerdo a un proyecto aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias de:

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

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción. En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda, o intervenir el circuito de alguna instalación. No se podrá alterar o modificar las instalaciones de su departamento sin que cuente con la debida autorización y ejecución por personal calificado.

Es importante destacar que **cualquier alteración hecha al inmueble entregado y sus consecuencias serán de exclusiva responsabilidad del Propietario que la realizó.**

Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se deberá contar con la aprobación del comité de Administración de su Edificio para intervenir los bienes comunes o fachadas y respetar íntegramente el reglamento de copropiedad. Es necesario tener en cuenta también, que **no serán imputables al propietario primer vendedor (inmobiliaria) los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación, transformación, terminaciones adicionales, instalaciones, mudanza, decoración o amoblado de su vivienda efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.**

5.- MANTENCION DE SU VIVIENDA

5.1 FISURAS. -

Algunos tipos de fisuras que suelen aparecer con el tiempo en el hormigón armado se pueden calificar de normales y parte del comportamiento propio que tiene el material por retracción. Estas no corresponden a la garantía de postventa y deben ser reparadas por cada propietario.

En su departamento existen tabiquerías con uniones verticales entre las planchas y unión de tabiques con los muros de Hormigón Armado que generan una “junta de dilatación” debido a la unión entre distintas materialidades. Estas juntas tienen por objeto dirigir en lo posible la fisura que con el tiempo se presentará en la unión de elementos y materiales distintos y que trabajan en forma diferente.

En general, podemos afirmar que las fisuras no deben preocuparlo mientras sean de un espesor no mayor a 2mm y mantengan su dimensión original en el tiempo. De producirse una fisura de mayores dimensiones o que evolucione en el tiempo será de mayor cuidado y requerirá un informe de diagnóstico estructural. Para reparar fisuras que puedan tener un impacto estético importante para usted, puede proceder a disminuirla al cabo de un tiempo prudente (cuando usted note que se mantiene estable dimensionalmente), siguiendo el siguiente procedimiento:

- a) Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y/o estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 o 3 mm de profundidad y ancho.
- b) Selle la fisura con un material que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre ella.
- c) Vuelva a pintar o empapelar según sea el caso.

5.2 HUMEDAD POR CONDENSACION. -

Con seguridad en los meses de otoño e invierno, usted notará humedad abundante en las paredes y vidrios de las ventanas, en especial en las mañanas y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. El fenómeno descrito se denomina “**condensación**”.

5.2.1.- DEFINIR EL PROBLEMA

Se entiende por condensación el proceso de cambio de fase a través del cual el vapor de agua que se deposita sobre una superficie más fría que el aire ambiente en el interior de la vivienda, por ejemplo, las ventanas, se convierte en microgotas de agua generando un foco de humedad.

5.2.2.- FACTORES QUE LO AUMENTAN

Las causas principales del problema son:

Ventilación deficiente: Actualmente las viviendas son muy estancas para evitar las pérdidas de calefacción, pero con ello también se impide la renovación natural de forma continua del aire interior.

Operación de la vivienda: fuentes como las variaciones bruscas de temperatura producto del uso de calefacción, no ventilar luego de usar las duchas, el secado de ropa al interior de su vivienda o el uso excesivo de hervidores de agua o teteras sin la adecuada ventilación, aumentan el riesgo de condensación antes descrito. Producto de lo anterior se pueden



generar manchas, hongos o desprendimiento el elemento de terminación respectivo, lo cual será responsabilidad del residente y no aplica garantía de postventa.

5.2.3.- FORMAS DE SOLUCIONARLO

Está en usted disminuir a un mínimo o eliminar este problema en su departamento, para lo cual se recomienda lo siguiente:

-Seque con un paño o papel absorbente a primera hora de la mañana todos los vidrios y muros que amanecen mojados.

-Ventile abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma continua durante el día, especialmente luego de ducharse.

-Evite el uso prolongado de calentadores de agua u otros artefactos eléctricos que hiervan más de lo necesario en la cocina.

-Evite atracar muebles contra los muros, dejando un espacio para que se produzca una circulación de aire.

-Instalar cortinas en ventanas con una separación prudente al vidrio, para evitar la condensación. Tenga cuidado también al diseñar las cortinas, ya que en lo posible se deben dejar solo un par de centímetros bajo el antepecho, todo esto producto de que como las cortinas y visillos son de material absorbente, estas se humedecen y a su vez humedecen al papel mural, despegándolos y/o produciendo hongos por la humedad.

Tanto para evitar olores como para mantener seco su departamento, es fundamental una ventilación prolongada. Abra las puertas y ventanas diariamente, y así podrá recibir el sol y el aire fresco que evitará el problema descrito.

5.3 HUMEDAD POR LLUVIA. -

En la construcción de su departamento se han empleado materiales que impiden el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, para evitar acumulación de aguas lluvia es muy importante preocuparse que el sistema de evacuación de aguas (gárgolas) de sus terrazas se mantengan siempre despejadas de cualquier tipo de suciedad, de tal forma que el agua que se acumula sobre estas superficies pueda evacuar sin dificultad. Para su limpieza, procure no utilizar elementos punzantes ni abrasivos, ya que éstos pueden dañar la impermeabilización interior, pudiendo ocasionar filtraciones de agua al piso inferior. Debe exigir a su administración que realice mantenciones periódicas y mantenga despejados los canales de evacuación de aguas lluvias.

No obstante, lo anterior, después de una lluvia, es conveniente evacuar cualquier acumulación de agua con el objeto que dicha acumulación de agua pueda filtrar al piso.

Es importante considerar que pese a estar impermeabilizadas y estas cuenten con un despiche, los balcones y terrazas NO se deben "baldear" con agua, ya que esto podría provocar eventuales filtraciones en los pisos inferiores.

5.4 VIVIENDA DESAHABITADA. -

Si el departamento debe permanecer desocupado por un tiempo prolongado, aparte del retiro de todo elemento húmedo o basura, es recomendable dejar abiertas las puertas de closet y de todos los recintos interiores, en especial baños, de manera que exista circulación de aire por el departamento.

6. MUROS EXTERNOS, PUERTAS, VENTANAS, CUBIERTAS Y ELEMENTOS METÁLICOS. -

La puerta de acceso y las de espacios interiores se encuentran pintadas con esmalte al agua, para su mantención en caso de manchas debe limpiar con paño húmedo, sin disolventes y/o pintar con el mismo producto.

Con respecto a los ventanales de PVC, recomendamos cerrar las ventanas y puertas en forma suave y cuidando el funcionamiento de las manillas, pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso. Para su mantención en caso de manchas debe limpiar con paño húmedo, sin disolventes, siguiendo las indicaciones del fabricante.

6.1 Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que estas deterioran el atraque del marco contra muros y tabiques, produciéndose fisuras a corto plazo. Situación similar ocurre con las ventanas, las puertas de los clóset y de muebles de cocina.

6.2 Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro del sector, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente hacerles rebajes ni recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su humedad normal (esto sucede en el ciclo verano-invierno).

6.3 Para corregir defectos de bisagras debe sacarse la puerta y corregirse, en ningún caso forzarla puesto que, se deteriorará el suelo y el marco. Debido a la humedad del sector, se deben mantener lubricadas siguiendo las indicaciones del fabricante y limpiar cualquier muestra de corrosión.

6.4 Para la mantención de puertas y ventanas de PVC a realizar 1 vez al año, se debe tener en consideración:

6.4.1.- Limpiar los perfiles inferiores, con una esponja o paño húmedo, evitando así dañar las correderas.

6.4.2.- Revisar sistema de corrido de hojas de ventanas o puertas (revisión de carros, lubricación para un mejor recorrido, etc.) lo cual lo debe realizar personal especializado.

6.4.3 Antes de la época de lluvia, revisar el sellado interior y exterior de los marcos de PVC y verificar que se encuentren en perfecto estado. Si es necesario corregir algún sello defectuoso, se debe usar producto especializado para sellos de ventanas y aluminios. Es importante destacar que no se deben remover los sellos perimetrales de silicona en marcos, ya que este sistema asegura la impermeabilidad del sistema.

6.4.4 Verificar que los desagües de las ventanas, perforaciones en los rieles y marcos de ventanas, se encuentren limpios para permitir la correcta evacuación de agua que se acumula en los rieles y ventanas.

6.5 Respecto a las cubiertas del último piso, distintas a las terrazas, no son transitables, por lo que se debe evitar el tránsito directo sobre ellas, ya que personal no especializado puede dañarlas. Sólo podrá circular personal autorizado para labores de mantención y limpieza. Se deben mantener limpios los techos y canaletas para evitar que durante las lluvias este material tape las bajadas de aguas lluvia.

Tener precaución de no derramar agua con material abrasivo, ya que puede dañar el material de la cubierta.

6.6 Respecto de todos los elementos metálicos existentes se deberá tener un control anual del estado de las pinturas de protección y deben efectuarse mantenciones periódicas según corresponda. Se recomienda limpiar diariamente restos de excremento (guano) de gaviotas ya que son altamente corrosivos por su contenido de ácido favoreciendo la decoloración y posterior

corrosión. Para ello se recomienda humectar la zona y posteriormente retirar suavemente con trapo húmedo.

Se deben revisar las soldaduras, pernos y otras uniones semestralmente, en el caso de percibir corrosión, se deberá retirar la pintura dañada y aplicar dos manos de anticorrosivo y luego la pintura de terminación, elementos en base esmalte sintético.

6.7 No está permitida la instalación de antenas de televisión, parabólicas ni de ninguna otra clase en los ventanales o terrazas de los departamentos.

6.8 En los departamentos que existan puertas de madera, se debe tener en consideración:

6.8.1 Al ser madera, la puerta puede tener variaciones en su dimensión con los cambios de temperatura y humedad presente en el ambiente. Esto se regularizará al normalizarse las condiciones ya mencionadas.

7. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCIÓN. -

7.1 Instalación de algún elemento colgante en muros (cuadros, decoración, muebles, repisas, artefactos, etc.) y cielos: DETALLADO EN EL PUNTO 16.

7.2 Mantención de revestimientos cerámicos y porcelanatos:

En pisos de porcelanato se recomienda para su limpieza utilizar un paño húmedo. No utilizar solventes, químicos ni abrasivos.

Para un mayor cuidado del revestimiento de piso, se recomienda utilizar protectores de piso para mesas, sillas, sillones, etc., de fieltro autoadhesivo extra resistentes de alta resistencia al desgaste.

7.3 Mantención de artefactos sanitarios, vanitorios, extractores y pisos de baños:

Utilizar limpiadores líquidos de uso doméstico. No utilizar productos solventes, químicos ni abrasivos. No utilizar productos en polvo.

Griferías y vanitorios ubicadas al exterior se deben proteger y mantener libres de óxido.

Limpiar aireadores y griferías, como mínimo cada 3 meses, para evitar efectos de calcificación.

No utilizar tabletas de cloro u otra similar para mantener la desinfección en el estanque del WC, ya que dañan las gomas de los fitting, produciendo filtraciones.

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

Los extractores deben tener una limpieza cada 3 meses, evitando que con la humedad y polvo que acumulan, se quemen los conectores. Además del extractor, se deben ventilar los recintos, especialmente baños, luego de cada uso donde se acumule humedad en su interior.

7.3 Mantención de artefactos de cocina: según manuales de cada artefacto.



8. SALA DE BASURA. –

Este proyecto cuenta con salas de basuras en donde llegan los ductos de basuras, luego se almacena en depósitos especiales.

Por razones de salubridad deben ser permanentemente aseadas y con todos sus implementos en buen estado y en cantidades adecuadas.

No se deben botar por el ducto botellas, ni elementos duros (metálicos o pétreos) que pudiesen dañar algún elemento del ducto o tarro receptor. Estos elementos deben ser dejados a un costado de dicho ducto para que sean retirados por el personal de servicio del edificio.

Para botar los desechos se debe utilizar bolsas de basura cerradas correctamente. Bajo ningún punto de vista se debe arrojar basura suelta.

No lavar el ducto de basuras, ya que no es impermeable y provoca daños en espacios comunes. La llave que se encuentra en el ducto de basura es para usarse en caso de incendio.

9. ASCENSORES. -

Cada edificio cuenta con 1 ascensor, se debe instruir a jóvenes y 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.

En caso de mudanza, se deben cubrir con protectores.

Estos equipos, al igual que las bombas sentinas instaladas en cada pozo, deben contar con mantenimiento mensual por administración a cargo del condominio.

10. GRUPO ELECTROGENO. –

Este edificio cuenta con un grupo electrógeno y un tablero de transferencia automática. Este grupo se acciona automáticamente al ocurrir un corte de luz suministrando energía a las luces de emergencia espacio común, ascensores, bombas de agua potable, central de caldera eléctrica y portones automáticos.

Es importante mencionar que el grupo electrógeno debe contar con mantenimiento preventiva y debe ser operado por el personal autorizado, con su estanque de petróleo lleno y existir combustible adicional, ya que cuando hay corte de energía muchos servicentros no funcionan.

11. LUZ DE EMERGENCIA. –

Este edificio posee un sistema de iluminación de emergencia que se acciona en forma automática cuando surge algún corte de la energía, ya que está conectado al grupo electrógeno ubicado en el subterráneo.

12. RECOMENDACIONES. –

Con respecto a las instalaciones se recomienda lo siguiente:

12.1 INSTALACION SANITARIA y AGUAS LLUVIAS

12.1.1 Es parte de las labores de mantenimiento de casa propietario mantener en buen estado las llaves de agua. En caso de apreciarse pérdida de agua, debe consultar con personal calificado. Se deben regularmente (cada 3 meses) limpiar griferías y aireadores, para evitar efectos de calcificación.

12.1.2 En el caso que se produzca una filtración por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave



de paso que corresponda. Al mismo tiempo debe tener presente consultar los planos de las instalaciones, previamente a la solución del problema, de modo de evitar perforar / intervenir innecesariamente.

12.1.3 Se deben limpiar, periódicamente, todos los sifones de lavaplatos y lavamanos, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado puedan obstruir el desagüe. Se recomienda mantener los sifones de lavaplatos y lavamanos permanentemente con agua, ya que funciona como sello de agua evitando que se devuelvan los olores de la red de alcantarillado a su vivienda.

12.1.4 Mantener limpios las rejillas de duchas, libres de pelusas y cabellos para la correcta evacuación de aguas. Si tiene dudas de como efectuar la limpieza o mantención, debe consultar el manual del artefacto y consultar a personal calificado.

12.1.5 Es muy importante instruir al personal del edificio y residentes de no botar ningún elemento u objetos que puedan obstruir los desagües del W.C., lavatorios, etc. Para ello es necesario dotar a los baños con basureros adecuados a los residuos que se produzcan. Se debe evitar además botar en los desagües elementos que no se deshagan en el agua como, por ejemplo: pañales, bolsas, preservativos, paños de género, papel absorbente, toallas higiénicas, etc. Cualquier daño que se produzca por incumplimiento de estos puntos es responsabilidad del causante, ya que no aplican garantías constructivas.

12.1.6 El edificio cuenta con un sistema de elevación mecánica de agua potable, el que permite suministrar agua con la presión adecuada en todos los pisos. Este sistema debe contar con mantención mensual.

12.1.7 Realizar mantención anual y cambio, si corresponde, a flexibles de conexión a WC, lavamanos y lavaplatos.

12.1.8 No utilizar productos abrasivos de limpieza en estanque de WC, como por ejemplo, pastillas de cloro. Dichos productos dañan las gomas de los fitting y producen filtraciones.

12.1.9 El sistema de evacuación de aguas lluvia cuenta con bombas sentinas para ya sea su caso para elevar o impulsar estas hacia los ductos de evacuación. Estas bombas se encuentran ubicadas en la torre c y a, en los fosos de ascensores torre a, b,c,y d, además cuenta en el foso del funicular con otro sistema de bombas. Se recomienda hacer revisiones periódicas y mantenciones cada 3 meses. También se deben revisar los ductos, canaletas, despiches y gárgolas cada 3 meses, con especial atención en los meses de lluvia.

12.2 INSTALACION ELECTRICAS

12.2.1 Se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la permitida por los fusibles (automáticos) y enchufes. Debe revisar tu tablero o consultar con personal calificado.

12.2.2 Se recomienda controlar y supervisar el uso de los enchufes de fuerza y normales sea de acuerdo a lo señalado en proyecto, como, por ejemplo: uso de secadoras, hervidores, calefactores, secadores de pelo, máquinas de alto consumo eléctrico, etc.

12.2.3 Se recomienda el chequeo periódico (cada 6 meses) de los diferenciales de enchufes.

12.2.4 Revisar el buen estado de los módulos eléctricos para su correcto funcionamiento

No colocar ampolletas de más de 75 watts de potencia en los focos. Las ampolletas deben ser refractantes tipo Spot R63 de Osram o similar.

12.3 INSTALACION DE GAS



Los inmuebles cuentan con el servicio de suministro a gas natural para los calefón ubicados en la sala de calderas. Los remarcadores de los edificios miden el consumo de agua caliente de cada departamento, el cual está señalizado debidamente dentro de sala de calderas. Desde este sitio se desprende la acometida de cada departamento, la cual se construyó en tubería de cobre. Construida bajo el más estricto control de calidad de acuerdo a las normas, para eliminar fugas de gas en el interior de los inmuebles.

Funcionamiento y seguridad:

Si siente olor a gas, evite prender luces y por ningún motivo encienda fuego. Cierre la llave de contención de su departamento, abra las ventanas y solicite ayuda al personal calificado para realizar la revisión y las respectivas reparaciones si fuese necesario.

La empresa gas licuado natural *Gasvalpo*, suministra el gas de calefón comunes edificios.

13. PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES. –

13.1 Este edificio cuenta con una red húmeda certificada por empresa calificada, conectada a la red de agua potable provista de manguera que permite alcanzar todos los recintos de los departamentos. Estas redes se encuentran en los gabinetes de incendio de recintos comunes. No obstante, se recomienda que en los recintos comunes la comunidad provea de extintores de incendio, así como también cada copropietario en su respectivo departamento.

13.2 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.

13.3 De acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria, el comité de administración cuenta con un plan de emergencia que debe darse a conocer a toda la comunidad y que incluimos en el material de entrega al propietario. Además, la administración debe preocuparse que todos los elementos de seguridad se encuentren al día, en buen estado y el personal debe estar entrenado en su utilización.

13.4 De acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria y el Reglamento de Copropiedad del edificio, todos los departamentos deben contar con seguro de incendios, en caso 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, será responsabilidad del Administrador definir fecha según contrato para enviar póliza vigente. En caso contrario la Administración tomará el seguro por cuenta y a cargo del respectivo propietario.

13.5 En los pasillos de todos los pisos existen alarmas de incendio, las cuales deben contar con mantención periódica por parte de la Administración.

13.6 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, lámparas radiadores, estufas, etc.

13.7 Como medidas generales se recomienda el uso de pisos de goma en tinas 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. Estas mallas deben revisarse anualmente y reemplazarse cada dos años, ya que son degradadas por los rayos ultravioleta.

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

13.8.1 Desconectar la electricidad desde el tablero general de la distribución de su departamento.



13.8.2 Esperar calmadamente hasta que termine el movimiento sísmico y no salir del departamento, en caso de bajar hágallo por las escaleras. **"NO USE LOS ASCENSORES"**.

13.9 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.

13.10 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 sentinas, portón automático, bombas de agua y equipos de control, gabinetes de incendio, techumbre y sellos, luminarias de servicios comunes, grupo Electrónico, funicular, calefont, todas las cámaras de inspección sanitarias, bajadas de aguas lluvias, mantención de impermeabilizaciones, citófonos, alarmas de incendio, extintores de incendio, ascensores, estanque de agua potable, pavimentos, puertas de acceso y finalmente, mantener los seguros vigentes contra riesgo de incendio en espacios comunes exigidos por Ley de copropiedad inmobiliaria.

14.- GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES. -

14.1 El departamento se encuentra equipado con los siguientes artefactos: cocina encimera, campana de extracción, horno eléctrico empotrado y calefactores eléctricos. Estos artefactos deben ser utilizados y efectuadas sus mantenciones en la forma recomendada por los fabricantes y que se indica en los catálogos entregados. Además, dichos equipos cuentan con garantía que consta de los certificados que han sido entregados a los adquirentes de los departamentos.

14.2 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.

14.3 Las garantías de los equipos se entregan en la caja de documentos que el propietario recibe al momento de la entrega, deben leerse para interiorizarse del alcance de estas.

- Campana de cocina
- Cocina encimera eléctrica
- Horno eléctrico
- Extractores
- Calefactores Eléctricos

14.4 Respecto a la cubierta de cocina debe tener presente la limpieza constante y evitar el shock térmico (colocar elementos muy calientes sobre ella).

15. ALARMA DEL DEPARTAMENTO. -

Su departamento cuenta con alarma con un sensor que se activa al abrir el ventanal y que está conectado con conserjería. En la entrega al propietario se incluye manual de operación.

16. FIJACIONES A MUROS Y CIELOS. -

Si Ud. necesita instalar fijaciones en su departamento, utilice tornillos o ganchos instalados mediante tarugos. No use clavos y observe las siguientes precauciones, dependiendo del tipo de material:

16.1 TABIQUES Y CIELOS FALSOS

Para perforar tabiques de placas de yeso-cartón use una broca de diámetro igual al tarugo a utilizar. Use tarugos especiales para tabiques (tarugos mariposa). No cuelgue elementos de los cielos falsos.



16.2 MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA

Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

16.3 LOSAS O CIELOS DE HORMIGÓN

Cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de, agua, alcantarillado o eléctricas.

Para realizar las perforaciones, siga las mismas indicaciones que para muros de hormigón.

Es importante considerar que al momento de efectuar instalaciones de cortinas o lámparas en centro de luz o cualquier objeto que se instale en cielos, se deben corroborar las medidas en planos As-Built (como referencia) que se entregan adjunto a este manual de propietario, antes de realizar cualquier perforación, la que no debe ser superior a 3 cm de profundidad ni menores un radio de 20 cm. de las redes de instalaciones de agua o luz, dado que las instalaciones eléctricas y de agua se encuentra en muros y en la losa, es decir, por cielos y pisos.

16.4 CERÁMICAS. –

Para perforar cerámicas, use una broca especial para cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a utilizar. No utilice taladros con percusión o clavos, ya que estos podrían quebrar las palmetas. Selle con silicona las fijaciones colocadas en lugares húmedos, como baños, cocinas y lavadero. -

TENGA PRESENTE: Los daños ocasionados por la instalación de fijaciones no aplican dentro de las garantías constructivas, son de su responsabilidad y pueden afectar directamente a departamentos adyacentes.

17.- PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO. -

Tabla 1

PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENCIONES	
Revisar	Frecuencia
instalaciones sanitarias	cada 6 meses
presión de agua	cada 6 meses
estado de los sellos baños y cocina	cada 6 meses
griferías	cada 6 meses
desagües lavamanos, lavaplatos, tinas	cada 6 meses
inmovilidad de la grifería con respecto al punto de apoyo	cada 1 año
Techos y canales	Cada 1 año
Muros interiores y exteriores	Cada 1 año
Cerraduras de puertas, ventana y rejas	Cada 1 año
Instalación eléctrica	Cada 1 año
Muebles de cocina, closet, y vanitorios	Cada 1 año
Sellos de puertas y ventanas	Cada 6 meses
Sellos artefactos sanitarios	Cada 6 meses
Sellos lavaplatos	Cada 6 meses
Sellos cerámicas muros y pisos	Cada 1 año
Limpiar	Frecuencia
Sifones, lavamanos y lavaplatos	cada 6 meses
Extractores, rejillas de ventilación	cada 6 meses
Techos, gárgolas y desagüe de aguas lluvias descarga de aguas lluvias terraza	cada 6 meses
Ventanas de aluminios-PVC, drenajes y rieles	cada 6 meses
Calefactores y o calderas	cada 6 meses

Reponer	Frecuencia
silicona exterior de ventanas	cada 6 meses
silicona interior de ventanas, baños y cocinas	cada 6 meses
Filtros extracción cocina	cada 1 año
Conectores flexibles de grifería	cada 3 años
Carga extintores	cada 1 año
Pintar	Frecuencia
Muros exteriores	cada 2 años
Muros y cielos interiores	cada 2 años
Puertas y marcos	cada 1 año
Rejas exteriores y elementos metálicos	cada 1 año
Lubricar	Frecuencia
Rieles, bisagras y cerraduras (ventanas, puertas acceso y muebles cocina u otros)	cada 6 meses
Extractores de baños y cocina	cada 1 año
Burletes de puertas	cada 1 año
Fumigar	Frecuencia
Interior (insectos)	Cada 6 meses
Exterior (desratización y control plagas)	Cada 6 meses
Mantener	Frecuencia
Sello verde	Cada 2 años según numeración municipal
Impermeabilización	Cada 1 año

18.- LISTADO DE PROVEEDORES. –

Tabla 2

RAZON SOCIAL	CONTRATISTA Y INTALACIONES	REPRESENTANTE EN OBRA	CONTACTOS
HIDROLIFT	ASCENSORES	LUIS MOGOLLONES	56 224820738 LMOGOLLONES@HIDROLIFT.CL
CARLOS GACITUA	PISCINA	CARLOS GACITUA	56 223066225 CARLOS.GACITUA.NIETO@GMAIL.COM
EMPRESA CONSTRUCTORA WILLIAM EIRL	INSTALACIONES SANITARIAS Y SALA DE BOMBAS	WILLIAM LEON	56 32940681 WLEONV@HOTMAIL.COM
DUOMO	PROVISIÓN PORCELANATO	EDUARDO GUERRA	56 2251193537 AGUERRA@DUOMOCOM.CL
CRJ INSTALACIONES SPA	CERAMICA Y PORCELANATO INSTALACION	CARLOS ROBLES	56 991735501 CARLOSROBLESJIMENEZ@HOTMAIL.COM
BAF CHILE	SUMINISTRO VENTANAS DE PVC	MIGUEL FERNANDEZ	56 953841438 M.FERNANDEZAINZUA@BAFCHILE.CL
CONSTRUCTORA JE	INSTALACION VENTANAS DE PVC	JOSE ESTAY	56 997588633 CONSTRUCTORAJE@HOTMAIL.CL
CONSTRUCTORA RIBOTTA Y CIA LTDA	EXTRACCIÓN DE BASURA	DANTE RIBOTTA	56 322697155 CONSTRUCTORARIBOTTAYCIA@GMAIL.COM
DICORP	MUEBLES PROVISION E INSTALACION	RICARDO PEREZ	56 951012352 RPEREZLOPEZ@GMAIL.COM
ELECTROINSTALACIONES	CORRIENTES DEBILES	PATRICIO MADRID	56 962282215 PMADRID@ELECTROINSTALACIONES.CL
ELECTROINSTALACIONES	INSTALACIONES ELECTRICAS	PATRICIO MADRID	56 962282215 PMADRID@ELECTROINSTALACIONES.CL
DECOMURAL	PAPEL MURAL PROVISIÓN	ALICIA DIAZ	56 998217558 ADIAZ@DECOMURAL.CL
LAURI DECORACION LTDA	PAPEL MURAL INSTALACIÓN	FELIPE LAURI	56 323212271 LAURIDECORACION@GMAIL.COM
CHC	ARTEFACTOS SANITARIOS – TINAS- SHOWERDOOR	NELSON GALVEZ	56 233393766 NGALVEZ@CHC.CL
CHC	ARTEFACTOS SANITARIOS – LAVAMANOS, WC, GRIFOS	NELSON GALVEZ	56 233393766 NGALVEZ@CHC.CL
KITCHEN CENTER	COCINA – CAMPANA – HORNO - LAVAPLATOS	KARINA MARTINEZ	56 224117777 KMARTINEZ@KITCHENCENTER.CL
ELEVATOR TECHNOLOGY	FUNICULAR	MAURICIO ESCOBAR	56 995649199 MESCOBAR@ELEVORTECHNOLOGY.CL
GARDENLIGTH	LUMINARIAS	GONZALO ATIENZA	56 945356136 GATIENZA@GARDENLIGTH.CL
MAFORZA	PUERTAS PROVISIÓN	ISRAEL VIDAL	56 969058874 ISRAEL.VIDAL@EXCO.CL
INSIDE CONSTRUCCION	PUERTAS INSTALACION	RODRIGO OSORIO	56 993730354 INSIDECONSTRUCCION@GMAIL.COM
GU HERRAJES	QUINCALLERIA	EDUARDO LARRAIN	56 227971700 EDUARDO.LARRAIN@G-U.CL
CONSTRUCCIONES FRANCISCO CARAC	TABQUERIA INSTALACION	FRANCISCO CARACCIOLO	56 956347458 FRANVASMAR@GMAIL.COM
FRANCIS IBACETA	PINTURA	FRANCIS IBACETA	56 997445250 FRANCISIBACETAH@YAHOO.ES
OBRAS CARLOS GACITUA	PAISAJISMO	CARLOS GACITUA	56 223066225 CARLOS.GACITUA.NIETO@GMAIL.COM
MT INGENIERIA ltda	EXTRACCIÓN AIRE Y CENTRAL DE AGUA CALIENTE	JORGE RETAMALES	56 322993809 OPERACIONES@MTING.CL
CONSTRUCTORA JE	CARPINTERIAS METALICAS – BARANDAS Y ESCALERAS	JOSE ESTAY	56 997588633 CONSTRUCTORAJE@HOTMAIL.CL
CONSTRUCTORA JE	CARPINTERIA METALICA – PORTONES DE ACCESO, CERRAJES	JOSE ESTAY	56 997588633 CONSTRUCTORAJE@HOTMAIL.CL
MC BAUTEK	IMPERMEABILIZACIONES – JARDINERAS, MUROS	EDUARDO SERMAN	56 228167700 EDUARDO.SERMAN@MC-BAUCHEMIE.CL
GASVALPO	GAS	SERV CLIENTE	56 322277000 SERVICIOCLIENTE@GASVALPO.CL
CONSTRUCCIONES DIEGO ZENTENO	HOJALATERIA	DIEGO ZENTENO	56 950069356 DIEGOZENTENO@SANTACRUZINGENIERIA.CL

PROCEDIMIENTO ATENCION DE POSTVENTA

Estimado Cliente,

Es necesario definir que el servicio de postventa responde exclusivamente por posibles defectos constructivos de su vivienda (atribuibles a la etapa de construcción) como por ejemplo fallas de materiales dentro de garantía o instalación deficiente, no es un servicio de mantención que responda al desgaste propio por uso u operación del departamento.

Cualquier detalle, piquete o trizadura en artefactos sanitarios (wc, lavamanos, tinas, lavaplatos), cerámicas, porcelanatos, papel mural, pintura de muros o cielos, muebles, ventanas, cristales o cubiertas, entre otros, debe ser advertida al momento de entrega del departamento y quedar registrada en el acta correspondiente. Revise acuciosamente estos elementos al momento de recibir su departamento. De no quedar indicado en el acta de entrega de su departamento, no será considerado como reclamo de postventa con posterioridad.

Para detectar eventuales filtraciones le recomendamos revisar, dentro de los 14 días siguientes a la entrega de su departamento, el correcto funcionamiento de artefactos sanitarios y sus respectivos sifones y escurrimiento de agua, intentando detectar posibles humedades, filtraciones o problemas en sellos.

En caso de emergencias, debe conocer la ubicación de las llaves de paso y tablero eléctrico, e informar inmediatamente a la administración.

Finalmente, favor consultar el Manual del Propietario para mayor información sobre una correcta mantención de su nueva vivienda y evitar deterioros por esta causa.

En la Tabla N° 3 le presentamos un cuadro resumen con los procedimientos a seguir según los distintos tipos de observaciones que se podrían presentar.

Tabla 3



OBSERVACION TIPO 1	ENTREGA	PLAZO		DETALLE	DERIVAR
		ALMOMENTO DE ENTREGA			Trizaduras, piquetes, rayado en artefactos sanitarios(wc, lavamanos, tinas, lavaplatos), cerámicas, porcelanato, papel mural, mueble, ventanas, cristales, cubiertas, artefactos cocina, etc
OBSERVACIÓN TIPO 2	SEGÚN LGUC	DETALLE	AÑOS	DESDE	DERIVAR
		TERMINACIÓN	3	Entrega al propietario	bdiaz@ivitalia.cl
		INSTALACION	5	recepción final del edificio	bdiaz@ivitalia.cl
		ESTRUCTURAL	10	recepción final del edificio	bdiaz@ivitalia.cl
OBSERVACION TIPO 3	ACCESORIOS	Manillas, seguros, ventanales, accesorios, estanque wc, grifería, cerraduras, etc	1	Entrega al propietario	bdiaz@ivitalia.cl
OBSERVACION TIPO 4	ARTEFACTOS	CALEFON	2	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
		HORNO	1	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
		ENCIMERA	1	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
		CAMPANA	1	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
OBSERVACION TIPO 5	MANTECIONES	FLEXIBLES	1	Entrega al propietario	Cada propietario es responsable de estas mantenciones anuales.
		ARTEFACTOS	1	Entrega al propietario	
		INSTALACIONES	1	Entrega al propietario	
		SELLOS BAÑOS Y COCINA	1	Entrega al propietario	
<p>1.- Para detalles de observación tipo 2 y 3 ingresar requerimiento a correo bdiaz@ivitalia.cl</p> <p>2.- Si corresponde se debe fijar fecha de inspección.</p> <p>3.- Aprobada la postventa se debe fijar fecha y hora de reparación.</p>					

ESPECIFICACIONES DE MATERIALES

TABLA 1 RECUBRIMIENTO MUROS

Ubicación:	Cocinas y Baños	Baños	Dormitorios y Living-comedor
Tipo:	Cerámica Esmaltada Blanco Mate 30x60 Rec. COD 0003060	Porcelanato Mercury Dark Grey Mate Gres 30x60 COD MERCURYDGM36	Papel Mural Muravinil Lino Marfil 803-22 240 gr
Proveedor:	DUOMO	ATIKA	DECOMURAL

TABLA 2 PISO

Ubicación:	Cocina, logia, terraza, living comedor depts y muros baños	Dormitorios, Walk in closet y living-comedor depts tipo A y B.	Baños
Tipo:	Porcelanato Mercury Dark Grey Mate Gres 30x60 COD MERCURYDGM36.	Porcelanato Mercury Dark Grey Mate Gres 30x60 COD MERCURYDGM36	Porcelanato Mercury Dark Grey Mate Gres 30x60 COD MERCURYDGM36
Proveedor:	DUOMO	DUOMO	DUOMO

TABLA 3 ESPEJO

Ubicación	Baños	Cocina
Tipo:	Espejo Falke rectangula 100x60 cms Biselado COD HS2013116	Espejo sobreponer espesor
Proveedor:	CHC	SCHEGGIA

TABLA 4 CORNISA

Tipo:	Poliestireno expandido.
Modelo:	Cornisa Nomastyl Tipo T4
Proveedor:	Sodimac

TABLA 5 QUINCALLERIA

Puerta de Acceso	Cerradura BKS E 55 PZ 72, de GU
Baño	Cerradura BKS E 55 PZ 72 con cilindro mariposa, de GU
Dormitorios y closet	Cerradura BKS E 55 PZ 72 con cilindro mariposa, de GU
Tope de puerta:	Semiesfera L-23055-00-0-0, de GU

TABLA 6 VENTANAS Y PUERTAS

Tipo	Ventana: Cristal Termopanel, Marcos de PVC Metbrush Silver cod 436-1002	Barandas vidriadas: Vidrio templado
Proveedor:	BAF	BAF

TABLA 7 MUEBLES DE COCINA Y LOGIA

Melaminas:	Exteriores en MDF Fresno Humo de Masisa. Interiores melamina blanca.
Cubierta cocina:	Cubierta de cuarzo color Qstone Snow Powder, de Sysprotec

TABLA 8 CLOSET

Puertas:	MDF 18 mm., pintadas
Interiores:	Melamina color blanco.
Tiradores	Puertas de abatir: Tirador Kubo níquel mate marca HBT

TABLA 9 MUEBLES DE VANITORIO

Tipo:	Mueble de Melamina Modelo EDEL 60*45*46 Blanco cod AT2017023
Proveedor:	CHC

TABLA 10 ACCESORIO DE BAÑOS

Tipo	Mod KLUG: Toallero anilla, percha y portarrollos.	Jabonera Mod Reck sobreponer 16x16x5 cm cromado COD BC1166500
Proveedor /Contratista:	CHC	CHC

TABLA 11 ARTEFACTOS SANITARIOS

Tipo:	WC	Showerdoor	Tina.
Modelo:	WC modelo AKIM-N Cód. HU2018016	Receptáculo Mod Soho 2 Marca Wasser, Mampara Mod Festem 2	Tina Acero Esmaltado, modelo Roca C/Antideslizante
Proveedor:	CHC	CHC	CHC

TABLA 12 GRIFERIAS

Tipo:	Grifería Lavamanos	Grifería Tina	Grifería Lavaplatos
Modelo:	Mezclador Solide cromado	Mezclador tina Solide - ducha	mono mando Lavaplatos Solide para fregadero manilla lateral
Proveedor:	CHC	CHC	CHC

TABLA 13 CAMPANA ENCIMERA Y HORNO

Tipo:	Campana Extraible Urban 60.	Encimera de 3 platos FDV Deluxe Vitro 3	Encimera de 2 platos FDV Deluxe Vitro 2	Horno Electrico Elegance IIIx60	FDV
Proveedor:	FDV	FDV	FDV	FDV	

TABLA 14 CALEFACTOR

Tipo:	Living y dormitorios Calefactor Convector Programable Mural MD UT MD-15D	Dormitorio principal Calefactor Convector Programable MD UT MD-10D
Proveedor:	Ursus Trotter	Ursus Trotter

TABLA 15 PINTURA MUROS

Revestimiento:	Closets de depto.	Terrazas
Tipo:	Esmalte al Agua semi brillo	Martelina Hidro repelente
Color:	Blanco	SW 7014

TABLA 16 PINTURAS CIELOS

Revestimiento:	Living/comedor, dormitorios, cocinas abiertas.	Closet, cocinas cerradas y baños	Terrazas
Tipo:	Esmalte al agua opaco	Esmalte al Agua	Esmalte al Agua
Color:		Blanco	Blanco

CONTACTO A POSTVENTA

Cualquier requerimiento, incluidas emergencias, debe ser canalizado a través de la Inmobiliaria.

Contacto de la Inmobiliaria para Postventas en **Costa Higuierillas** es:

Boris Diaz Bizama

Teléfono: **+56 9 4189 3728**

Correo: bdiaz@ivitalia.cl

www.ivitalia.cl/postventa.php

1.- Postventas Departamentos:

La coordinación se realiza entre propietario e inmobiliaria fijando una fecha y hora ya sea para la inspección o reparación. El propietario es quien solicita la visita por tanto es él quien autoriza la entrada del personal de postventa a su departamento. Se debe tratar al personal de postventa como una "visita" al departamento, es decir, notificando al propietario. Si la administración no permite el ingreso, el personal de postventa se retirará y se notificará a propietario que no es posible atender su reclamo.

Al momento de ingresar al departamento, sea para visita como para trabajos de reparación, debe haber en todo momento alguien responsable del inmueble, esté habitado o deshabitado.

Para coordinaciones de trabajos, personal de postventa no está autorizado a retirar llaves de conserjería y otro departamento.

2.- Postventas en Áreas Comunes (incluidas emergencias):

Se tratará a la administración como el "propietario" que solicita el diagnóstico/reparación: la administración debe avisar a la inmobiliaria quien coordinará fecha y hora de ingreso para diagnóstico y reparación si corresponde.

3.- Intervención en Áreas Comunes:

Para cualquier intervención en áreas comunes y sus instalaciones, necesarias de ejecutar sin un requerimiento previo de la administración, la inmobiliaria informará por escrito a la administración con la debida antelación indicando "fecha, hora, duración y motivo de la intervención" para proceder a esperar su conformidad.



VITALIA

INMOBILIARIA



COSTA HIGUERILLAS