



# MANUAL DEL PROPIETARIO

## INDICE

- Introducción
  - Aspectos Generales
1. DESCRIPCION DE LA VIVIENDA
    - I Estructuras Soportantes
    - II Elementos Constructivos
    - III Instalaciones
    - IV Terminaciones
    - V Artefactos
    - VI Aguas Lluvias
  2. RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION
  3. AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA
  4. MANTENCION DE SU VIVIENDA
    - I Fisuras
    - II Humedad
    - III Humedad por Lluvia
    - IV Ventilación
  5. TABIQUERÍA, PISOS, GRIFERÍA, CERAMICOS
  6. PUERTAS, VENTANAS, QUINCALLERÍA, TERRAZAS Y ELEMENTOS METÁLICOS
  7. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCIÓN
  8. EXTRACCIÓN DE AIRE
  9. SALA DE BASURA
  10. ASCENSORES
  11. SECTOR DE QUINCHOS
  12. SALA MULTIUSO
  13. GIMNASIO
  14. LAGUNA Y PISCINA
  15. GRUPO ELECTROGENO
  16. LUZ DE EMERGENCIA
  17. RECOMENDACIONES
    - I Instalaciones Sanitarias
    - II Instalaciones Eléctricas
  18. PREVENCION DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES
  19. GARANTIAS DE EQUIPOS E INSTALACIONES
  20. ALARMA DEL DEPARTAMENTO
  21. FIJACIONES DE MUROS Y CIELOS
  22. LISTADO DE PROVEEDORES

## **INTRODUCCIÓN**

El objetivo de este manual, es el de proporcionar a cada Propietario un instrumento que señale algunos aspectos relacionados con la mantención general de un departamento y de las medidas preventivas que se deben considerar para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil.

Nuestra empresa, sobre la base de su experiencia, recomienda en general que para el edificio 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:

- 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, vigas o losas ya que comprometería el desempeño de todo el Edificio.
- Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso sanitarias, 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. La primera inducción será por parte de la inmobiliaria al propietario, en el momento de la entrega del inmueble.
- 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, encuentro tabiques, canterías, entre muro hormigón/tabique, etc. Estas fisuras no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran.
- El cuidado y la mantención del departamento depende de Usted y de las personas que en él habitan. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores debiendo identificar en primer lugar si se trata de un problema de postventa o de operación/mantención del departamento. Como anexo al presente Manual se adjunta un procedimiento para atención de postventa aplicado a la Construcción y Garantías de su vivienda para guiarlo adecuadamente.
- 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.- DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA. -**

### **I. ESTRUCTURA SOPORTANTE**

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

- Cimientos, sobrecimientos y radieres.
- Pilares, vigas y losas.
- Muros hormigón armado
- Estructura Techumbre, (constituida por vigas, diagonales, tensores y costaneras.)

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

### **II. 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 (cubierta techumbre o cubierta de Cocinas y/o baños), ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico.

### **III. INSTALACIONES**

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

- Abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas.
- Evacuación aguas lluvias
- Electricidad.
- Abastecimiento de gas. Solo abastecimiento de sala de calderas o calefones.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Extracción de aire y presurización.
- Redes húmedas y secas de incendio.

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

### **IV. TERMINACIONES**

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

### **V. ARTEFACTOS**

Conjunto de artefactos sanitarios, eléctricos y de corrientes débiles tales como lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, citófonos, kit de cocina: encimera, horno y campana, entre otros.

## VI. AGUAS LLUVIA

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. RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA 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:

- **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.
- **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, de gas, sanitarias (considerar agua potable, agua caliente y alcantarillado), 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.
- **Tres años** desde entrega a propietario, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones no relacionados con la mantención de su departamento. Por ejemplo, cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas, barnices, cerámicos, quincallería, grifería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

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 Garantía 3 años, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. –

### 3. AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA. -

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

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

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción. En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda, o intervenir el circuito de alguna instalación. 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 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 o amoblado** de su vivienda efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.

### 4. MANTENCION DE SU VIVIENDA. -

#### I.FISURAS

Algunos tipos de fisuras que suelen aparecer con el tiempo en el hormigón armado se pueden calificar de normales y es parte del comportamiento propio que tiene el material por retracción. En su departamento además existen tabiquerías con uniones verticales entre las planchas y unión de tabiques con los muros de Hormigón Armado que generan una "junta". Estas juntas tratadas 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 1mm y mantengan su dimensión original en el tiempo. 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.

## II.- 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”.

### 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.

### FACTORES QUE LO AUMENTAN:

Las causas principales del problema son:

**Ventilación deficiente:** Actualmente las viviendas son muy estancas para evitar las pérdidas de calefacción, con ello también impedimos 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, 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.

### FORMAS DE SOLUCIONARLO:

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

- a) Seque con un paño o papel absorbente a primera hora de la mañana todos los vidrios y muros que amanecen mojados.
- b) Ventile abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma continua durante el día.
- c) Evite el uso prolongado de calentadores de agua u otros artefactos eléctricos que hiervan más de lo necesario en la cocina.
- d) Evite atracar muebles contra los muros, dejando un espacio para que se produzca una circulación de aire.
- e) Recuerde lo señalado anteriormente con relación al agua, que por un efecto de condensación se genera en los vidrios de las ventanas, por lo que al colocar sus cortinas y/o visillos, sepárelos de los vidrios, 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. -



***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. -***

### III.- 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 las gárgolas de sus terrazas se mantengan siempre despejadas de cualquier tipo de suciedad, de tal forma que el agua no se acumule sobre estas superficies y pueda evacuar sin dificultad. No obstante, lo anterior, después de una lluvia, de ser posible, es conveniente barrer cualquier acumulación de agua a objeto de que no se filtre hacia el piso inferior. Para la limpieza de las gárgolas no pueden usarse objetos punzantes ya que éstos pueden romper el sello de impermeabilización interior o dañarla, pudiendo ocasionar filtraciones de agua hacia el piso inferior.

### IV.- VIVIENDA DESHABITADA

Si el departamento debe permanecer largo tiempo desocupado es recomendable dejar abiertas las puertas de closet en pasillos y Working closet, y todos los recintos interiores, en especial baños, de manera que exista un ingreso de aire fresco y este circule por el departamento.

## 5. TABIQUERÍA, PISOS, GRIFERÍA, CERAMICOS. –

### **TABIQUES**

Las divisiones interiores de su vivienda en general fueron construidas con la unión de perfiles verticales y horizontales, generando una estructura soportante de acero galvanizado colocados de piso a cielo. Una vez ejecutadas las instalaciones eléctricas se colocó un material aislante térmico y acústico, luego se tapan los tabiques con plancha de yeso/cartón. Las recomendaciones para la mantención de los tabiques son:

- Los tabiques se pueden perforar para fijar algún cuadro o elemento que no supere los 500 gramos, utilizando para ello un tarugo plástico especial (tarugo tipo paloma) para uso en planchas de yeso/cartón.
- Se debe evitar la humedad en las divisiones interiores, ya que las planchas de yeso/cartón perderán su firmeza deteriorando la terminación superficial.
- Eventualmente se pueden producir algunas fisuras en el encuentro de los muros de hormigón armado con tabiques debido a los bruscos cambios de temperatura y sismos muchas veces no perceptibles, lo que se considera normal y obedece a una condición de diseño. Se sugiere que el propietario deje aparecer todas las fisuras antes de hacer el mantenimiento que requiere la terminación. Este mantenimiento es responsabilidad del propietario.
- Si bien este tipo de tabique no requiere mantención, es conveniente resaltar que no deben golpearse, ya que su recubrimiento es de planchas de yeso/cartón.
- Debido a su constitución es imprescindible protegerlos de la humedad.

### **PISO FOTOLAMINADO**

A continuación, indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de sus pisos:

- El piso foto laminado instalado en su departamento es fácil de limpiar con una escoba o aspiradora y apto para el constante tránsito de personas.
- En ningún caso debe pulirse, pasarse virutilla ni encerar, como tampoco aplicar productos con amoníaco como método de mantención.
- El mercado comercia productos que se indican como “apropiados para limpieza y mantención de pisos fotolaminados o flotantes” los cuales deben estar certificados como tales con el proveedor del piso antes de su uso, en caso contrario se recomienda no utilizar.
- El uso de elementos no certificados por el proveedor del piso implica la pérdida de la garantía.
- Los pisos fotolaminados están instalados sobre una espuma que los separa de la losa, quedando un vacío entre ambos elementos lo que le da su denominación de flotante. Esto hace que estos pisos tengan un juego vertical normal y que suenen de vez en cuando, producto del peso que se les otorgue encima. Esto en ningún caso significa una falla constructiva o de instalación.
- Especial precaución debe tenerse con la humedad ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente. Por ningún motivo debe mojar el piso, ni usar solventes, diluyentes, cera ni otros productos para dar mayor brillo a su piso. En caso de que ello suceda es muy probable que estos pavimentos se saturaran de humedad produciéndose expansión y el consecuente arqueado, alabeo y pandeo de éste.
- La limpieza se debe realizar solo con un paño ligeramente húmedo, siempre en dirección a la línea de la tabla e inmediatamente repasando con un paño seco para sacar brillo.

## **GRIFERÍA**

Las griferías deben ser mantenidas y cuidadas adecuadamente para asegurar su duración, ya que es un elemento expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble.

- Este producto cuenta con garantía propia del fabricante. Después de usar conviene secarlas con un paño seco, para evitar que se acumulen restos de jabón y sales propias del agua potable.
- Para mantener el cromado o acabado de superficie, hay que evitar que entre en contacto con sustancias abrasivas o que contengan cloro, elemento que comúnmente es usado para limpiar baños y cocinas y que deteriora la superficie de manera irrecuperable.
- Hay que evitar forzar las llaves de agua ya sea de baños, cocinas y logias y cuidar el flexible de las duchas teléfono el que puede enredarse y cortarse, con este simple cuidado evitará que se generen filtraciones en la unión de la grifería con las cañerías.
- El propietario u ocupantes deben revisar las llaves de paso, a lo menos cada dos meses, con el fin de verificar y comprobar que éstas efectivamente cortan el paso del agua y evitar el “agripamiento” o endurecimiento del mecanismo, para garantizar su correcto cierre en caso de emergencia. Le recomendamos efectuarlo desde la llave de paso del medidor en el pasillo y en cada una de las llaves de paso de su departamento, comprobando una a la vez.
- Las griferías cuentan en su salida con un aireador, que posee un filtro muy fino, que suele taparse con desechos que trae el agua. Estos aireadores se deben limpiar periódicamente (cada 4 meses) desenroscándolos de las bocas de salida de agua y colocándolos al chorro de agua directo para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Estos elementos retenidos en los aireadores pueden hacer que las llaves goteen, ya que las empaquetaduras se desgatan más rápidamente al entrar en contacto con materias extrañas.
- Las challas de duchas también deben ser limpiadas por lo menos 2 veces al año, ya que los residuos de agua se acumulan obstruyendo el paso de agua y produciendo bajas de presión que impiden que ésta salga en forma pareja.
- Las partes mecánicas de los WC también presentan daños habituales, donde es común que se corte la cadena que acciona el tapón, rotura de botoneras, desajustes de éstas o se descontrola el flotador que corta el agua del estanque PUDIENDO PRODUCIR INUNDACIONES y en el caso de los lavamanos y duchas, las gomas de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser revisadas y reemplazadas.
- Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario al menos 2 veces al año. Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe.
- Es importante instruir al grupo familiar, que no bote ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un destapador de artefacto (lauchas) y si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual se recomienda llamar a un gáster o especialista.

- Cada 6 meses o cuando detecte que los desagües no evacuan bien, se recomienda limpiar los sifones de lavaplatos y lavamanos. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado.
- Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios y lavadero, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos.
- Por su parte los flexibles que conectan las griferías y artefactos deben ser cambiados por el propietario al menos cada año y deben ser revisadas constantemente por el propietario.
- Los reemplazos de los flexibles deben realizarlo personas calificadas para ello. El aseo de los baños y cocinas sobre todo en las inmediaciones de los flexibles no debe nunca realizarse con productos químicos fuertes como ácidos o derivados porque afectarán la resistencia de la malla del flexible y su plástico.
- Cuando se produzca una filtración por pequeña que sea, Usted debe cerrar inmediatamente la llave de paso del recinto enseñada al momento de la entrega.
- En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe. En relación a los artefactos su garantía está acorde a marca y recomendaciones proveedor, indicada en la entrega del departamento. El aseo de los baños y cocinas sobre todo en las inmediaciones de los flexibles no debe nunca realizarse con productos químicos fuertes como ácidos o derivados porque afectarán la resistencia de la malla del flexible y su plástico.
- Todas las tinajas, lavamanos, lavaplatos y cubiertas de muebles en general, tienen un sello de silicona al unirse a otro elemento, generando una junta elástica entre ellos. Los sellos son frecuentemente dañados con el aseo diario y el uso de excesivo de abrasivos, iniciándose una filtración permanente de humedad y deterioro progresivo, principalmente en muebles de madera. Le recomendamos tener cuidado de no dañar los sellos al hacer la limpieza y efectuar revisiones periódicas que permitan evitar los daños producidos por la falla de este sello, el cual debe ser repuesto por el propietario, a lo menos cada 6 meses.

### **CERÁMICOS:**

Los pavimentos de baños, y terrazas están recubiertos con palmetas de cerámicas y/o porcelanatos de distinto color y tamaños; pero ambos cuentan con un buen estándar de calidad que asegura su durabilidad y resistencia en el tiempo; siempre y cuando se sigan los pasos recomendados de mantención y no sufra daños por golpes o caídas de elementos. Como motivo de obtener una mejor terminación, entre las palmetas se ha colocado una pasta llamada “fragüe” que colabora a la impermeabilización del muro o piso y no cumple ninguna finalidad de unión.

- Es posible que se produzcan separaciones del fragüe entre palmetas, las cuales se pueden rellenar con fragüe disponible en todo el mercado nacional y siguiendo las instrucciones del envase.

- Es posible que el tono sea distinto al color original o tono antiguo, esto producto del uso de su departamento. Las cerámicas se caracterizan por su alta facilidad de limpieza, de preservación de la suciedad y de cualquier tipo de contaminación.
- Su limpieza se realiza con facilidad simplemente con un paño húmedo y, si la superficie presenta suciedad o grasa, se pueden añadir agentes de limpieza como detergentes, jabón no abrasivo o limpiadores de baldosas.
- Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado del producto y pueden acabar por mancharlo. Dada la condición de los recintos donde se utilizan las cerámicas, es altamente probable la formación de hongos por lo que se recomienda su mantención periódica, revisar y cambiar el fragüe cuando este se haya quebrado o deteriorado y esté permitiendo el paso de agua a muros, pisos y tabiques.
- Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica o porcelanato ya que puede trizarse, romperse o desprenderse y afectar de igual forma a palmetas contiguas. La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en las cerámicas al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de ellas y no se acogerán a garantía piquetes, trizaduras o saltaduras informadas a posteriori de la entrega.

## **6. PUERTAS, VENTANAS, QUINCALLERÍA, TERRAZAS Y ELEMENTOS METÁLICOS.**

—

### **PUERTA DE ACCESO Y PUERTAS INTERIORES.**

- Debe evitarse abrir y/o cerrar bruscamente las puertas ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos. En este sentido hay que tener precaución tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las manillas y se balancean.
- Las puertas de madera sufren contracción y expansión por diferencias de humedad y temperatura, por lo tanto, es normal que se aprieten o suenen durante las estaciones más frías o cálidas del año, no cepille las puertas si se trancan a menos que se sigan trancando después de periodos húmedos.
- Dependiendo la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se dé, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el lacado o barniz y principalmente “desajustarse”.
- 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.
- Para su limpieza use solo un paño seco y si las manchas persisten puede usarse un paño húmedo y luego secarlas bien, pues como ya le indicamos la madera se deforma con la humedad. Evite portazos que dañan las puertas, marcos y bisagras que producen grietas en las uniones de marcos con los muros o tabiques donde descansan y pilastras. Evite también corrientes de aire, utilizando fijaciones o cierra puertas hidráulicas.

### **VENTANAS**

- En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, limpieza que debe hacerse periódicamente y todo lo frecuente que sea necesario, además de lubricarlos cada 6 meses y reemplazarlos cuando corresponda.
- El fabricante ha dejado un orificio en el riel con el fin que desagüe hacia el exterior el agua que aquí se pudiere acumular, de manera que es fundamental verificar que no esté obstruido.
- Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya desmontado del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar.
- No debe golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan y los sellos que atracan los perfiles al rasgo y deterioran o rompen en definitiva los enganches de cada hoja.
- Los vidrios deben limpiarse con agua y o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de condensación de los vidrios diariamente. La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en las ventanas, incluyendo vidrios y marcos al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de ellas y no se acogerán a garantías piquetes, trizaduras y/o rayas informadas a posteriori de la entrega.

### **QUINCALLERIA**

- La quincallería está compuesta por cerraduras, bisagras, manillas y pestillos y así como cualquier otro elemento de su departamento debe cuidarse y mantenerse. La quincallería en general se limpia solo con un paño húmedo y se debe evitar su contacto con productos o superficies abrasivas. En el mercado nacional puede encontrar productos que aportan brillo, los cuales deben ser usados de acuerdo a las instrucciones del fabricante. Las cerraduras deben ser tratadas con suavidad, es normal que se suelten producto del uso y corresponde al propietario como mantención de su vivienda apretarlas cada vez que sea necesario, así como apretar tornillos o aceitar solo su mecanismo.

### **TERRAZAS**

- En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y las gárgolas de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario cuando llueva, se acumulará el agua pudiendo rebalsar e ingresar al interior del departamento y/o afectar a los pisos inferiores. La inmobiliaria no se hará responsable por los daños que se generen producto de este incidente, pues exclusiva responsabilidad del propietario mantener esta zona limpia. Es posible que quede un pequeño residuo de agua en su terraza, la cual se evaporará. Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica.
- No se recomienda baldear las terrazas, pues satura de humedad la zona, lo que con el paso del tiempo puede generar deterioro. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe clavar ni perforar nada, pues se dañará la impermeabilización.

- Las barandas de las terrazas son de fierro pintado, se recomienda revisar el estado de las barandas cada 6 meses.
- El cielo de las terrazas son de fondo de losa con empaste y acabado de pintura liso, se sugiere hacer mantención anual de las pinturas.

### **ELEMENTOS METÁLICOS Y BARANDAS.**

- Respecto de todos los elementos metálicos existentes en las áreas comunes del edificio, tales como barandas, gabinetes de incendio, tapas de cámara, tableros, escalas, etc., se deberá tener un control anual del estado de las pinturas de protección y deben efectuarse mantenciones periódicas según corresponda.
- No está permitida la instalación de antenas de televisión, parabólicas ni de ninguna otra clase en los ventanales o terrazas de los departamentos.

## **7. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCIÓN. -**

### **PINTURAS**

- En su departamento se utilizó esmalte al agua en puertas y cielos de baños, y látex en closet, cuya duración está definida por el correcto uso de su propiedad y la mantención adecuada que se les dé a las pinturas. En general, se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben volver a pintarse periódicamente, idealmente cada dos años, antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya que, por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad. Por ello, en cocina, se recomienda repintar cada 18 meses, pues las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse.
- Es posible determinar la antigüedad de las pinturas por lo que se puede verificar y demostrar si usted ha realizado las mantenciones que correspondan. Antes de repintar, repare las hendiduras y fisuras con pasta, espere que se seque y lije suavemente. Espere que se seque completamente antes de aplicar la pintura, pues si lo hace sobre pasta húmeda la pintura se puede englobar.
- Es importante efectuar las mantenciones de pinturas, ya que este elemento ayuda a la protección de muros, cielos, barandas, marcos, puertas, etc. La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas a elementos con terminación pintura al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de estos y no se acogerán a garantía manchas informadas a posteriori de la entrega.

### **CERÁMICOS**

- La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos como esponjas de acero o escobillas, que pueden dañar

la superficie y sobre todo el material de fragüe. Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños, cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.

### **VENTANAS Y ESPEJOS.**

- Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, evitando limpiadores ácidos, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore. Evite que salpique agua detrás del espejo, por lo anterior se debe cuidar los sellos de silicona. Tenga cuidado de que no caiga limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas pueden deteriorar el acabado. Si desea agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, no instale luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede trizar el espejo.

### **Mantenimiento de artefactos sanitarios, vanitorios y pisos de baños:**

Para limpiar: usar solamente detergente líquido de uso doméstico (*no abrasivo*), no utilizar productos en polvo.

- No quemar con cigarrillos o manchar con acetona, ácidos, etc.
- Para eliminar manchas de cigarrillos, pequeñas opacidades o ralladuras se debe utilizar Pasta de Pulir del tipo de las que se usan en carrocerías de automóviles, no se deben utilizar ni abrasivos ni esponjas metálicas.

### **Mantenimiento de artefactos de cocina:**

- Las unidades del edificio están dotadas de encimera, campana con filtro y horno eléctrico.

***SE DEBE EFECTUAR UNA MANTENCIÓN PERIÓDICA CON EL SERVICIO TECNICO AUTORIZADO, ESTO AL MENOS CADA 12 MESES. TAMBIEN EFECTUAR EL CAMBIO DEL FILTRO DE LA CAMPANA SEGÚN EL FABRICANTE.***

## **8. EXTRACCIÓN DE AIRE. -**

En cada baño sin ventana existe un sistema de extracción, que consiste en un extractor eléctrico. Los extractores de los baños deben ser mantenidos de acuerdo a las indicaciones del fabricante, incluyendo la limpieza, que mantiene activo el sistema antirretorno de olores. Como recomendación adicional, se sugiere que no se deje prendido el extractor por más de una hora.

## **9. SALA DE BASURA. -**

Este edificio 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. Por lo anterior, estos elementos deben ser dejados a un costado de dicho ducto para que sean retirados por el personal de servicio del edificio.

## 10. ASCENSORES. -

Este edificio cuenta, con 3 ascensores, si bien están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

- El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada. Al pulsar ambos, el sistema entenderá que son dos pasajeros uno que quiere subir y otro que quiere bajar, concurriendo dos ascensores, demorando el servicio.
- Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- Hay que evitar forzar las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas es exigible esperar otro viaje.
- Al viajar en la cabina hay que tener presente de no saltar dentro de ella, no superar la cantidad de personas y peso permitido, no interferir en los mecanismos de operación, mantenerlo limpio y en buen estado. Todo lo anterior implica su descalibración, aumentando los costos de mantención.
- Los ascensores están provistos de sensores fotoeléctricos, los cuales mantienen las puertas abiertas mientras se ingrese o salga de éste. Se recomienda no tapar estas celdas, dado que dañarán el mecanismo.
- En caso de mudanzas, los conserjes tienen una llave con la cual pueden activar el modo manual del ascensor. No obstante, no se recomienda su uso para las mudanzas, pues debe tener especial precaución en mantener el mismo peso en toda la superficie de la cabina y no cargar con mayor peso un sector que otro, pues generará problemas en su funcionamiento.
- **En caso de emergencias, no se deben usar los ascensores.** Las escalas de emergencias deben estar siempre disponibles, limpias y despejadas, por ello es muy importante la supervisión de la Administración y los propietarios.
- **Las mantenciones a los ascensores deben ser mensuales.**

## 11. SECTOR DE QUINCHOS. -

Se pueden ocupar los quinchos de acuerdo al Reglamento de Copropiedad y de la Administración y cada usuario es responsable de que en su uso no se dañe o inutilice parte o la totalidad de las instalaciones y mobiliario con que cuenta este recinto. Es importante que sea utilizado por adultos o en el caso de menores con la supervisión adecuada de una persona mayor de edad, y es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la Administración de Edificio.

## **12. SALA MULTIUSO**

Se encuentra equipada para que los propietarios puedan hacer uso de estas, con la debida responsabilidad que estas áreas ameritan. Estas áreas, deben ser usadas por adultos responsables o en caso de menores, deben ser supervisados por un mayor de edad. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración del edificio.

## **13. GIMNASIO**

El gimnasio debe ser ocupado de acuerdo a los reglamentos de copropiedad y de la administración, cada usuario es responsable que su condición de salud sea compatible con la o las máquinas que utilice. Es importante recordar que esta zona debe ser usada por adultos o en el caso de un menor con la supervisión adecuada de una persona mayor de edad. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

## **14. PISCINA Y LAGUNA**

La piscina y la laguna deben ser ocupadas de acuerdo a los reglamentos de copropiedad y de la administración, cada usuario es responsable que su condición de salud sea compatible con su utilización. Es importante recordar que esta zona debe ser usada por adultos o en el caso de un menor supervisado por un adulto responsable.

## **15. 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, ascensores, bombas de agua potable y portones automáticos. Es importante mencionar que este grupo electrógeno debe contar con mantención preventiva y debe ser operado por el personal autorizado y su estanque de petróleo debe estar lleno y existir combustible adicional. El grupo electrógeno energiza áreas comunes, generalmente vías de evacuación.

## **16. 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.

## **17. RECOMENDACIONES. -**

Con respecto a las instalaciones se recomienda lo siguiente:

### **I. INSTALACION SANITARIA**

- Se sugiere mantener en buen estado de las llaves de agua en caso de apreciarse pérdida de agua, debe consultar con personal calificado.

- Cuando se produzca una filtración (*agua*) 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 tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones, previamente a la solución del problema, de modo de evitar picar / intervenir innecesariamente.
- Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado puedan obstruir el desagüe. Se recomienda mantener los sifones de lavaplatos y lavatorios permanentemente con agua, toda vez que ello evita la existencia de olores de alcantarillado.
- Es muy importante instruir al personal del edificio 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.
- 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.
- Cuidar que cada cierto tiempo, las tinajas y otros artefactos con trampa de agua y que tengan poco uso, se haga correr el agua para evitar que aparezca mal olor.
- Realizar **mantención anual y/o cambio, si corresponde**, a los flexibles de conexión a WC, lavamanos y lavaplatos. Se debe realizar inspección visual, verificando si el flexible ha tenido desgaste, se ha oxidado o presenta filtración, en esos casos se debe cambiar por un flexible nuevo.

## II. INSTALACIONES ELECTRICAS

- En lo que se refiere a las instalaciones eléctricas se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la permitida por los fusibles (*automáticos*) y enchufes.
- Se recomienda controlar y supervisar que el uso de los enchufes automáticos y otros sea de acuerdo a lo señalado en el proyecto.
- Se recomienda el chequeo periódico de los diferenciales de enchufes.

***No colocar ampollitas de más de 100 watts de potencia en los focos. Las ampollitas deben ser refractantes tipo Spot R63 de Osram o similar.***

## 18. PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES. -

- 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 y una red seca para uso de bomberos. Ambas 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.

- 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 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 pendrive de entrega al propietario. 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 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.
- En los pasillos de todos los pisos existen alarmas de incendio, las cuales deben contar con mantención periódica por parte de la Administración.
- 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, estufas, etc.
- 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. -

***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 sentinas, portón automático, bombas de agua y equipos de control, gabinetes de incendio, techumbre, luminarias de servicios comunes, grupo Electrónico, citófonos, alarmas de incendio, extintores de incendio, ascensores, estanque de agua potable, pavimentos asfálticos, puerta de acceso y finalmente, mantener los seguros vigentes contra riesgo de incendio en espacios comunes exigidos por Ley de copropiedad inmobiliaria.

## 19. GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES. -

- El departamento se encuentra equipado con los siguientes artefactos: cocina encimera, campana de extracción y horno eléctrico empotrado. 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. Por cualquier inconveniente la garantía de estos es directa con el proveedor.
- 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.
- 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.

## 20. ALARMA DEL DEPARTAMENTO. –

- Su departamento cuenta con alarma en la puerta de acceso a través de un sensor que se activa al abrir la puerta y que está conectado con conserjería. En el CD del propietario se incluye manual de operación.

## 21. 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:

### I. 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.

### II. MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA

Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

### III. LOSAS O CIELOS DE HORMIGÓN

Cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de agua o alcantarillado. Si su departamento tiene calefacción por cielo radiante, al instalar lámparas debe tomar la precaución de no perforar la losa a una distancia mayor a **10 cm.** medidos desde cada centro eléctrico y de una

profundidad no mayor a 1" (pulgada), ante el peligro de romper las tuberías instaladas. Para realizar las perforaciones, siga las mismas indicaciones que para muros de hormigón. -

#### IV. 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 son de su responsabilidad y pueden afectar directamente a departamentos adyacentes.**

## 22. LISTADO DE PROVEEDORES. -

RAZÓN SOCIAL	ESPECIALIDAD	CONTACTO	TELÉFONO	MAIL
ALEJANDRO ESTEBAN MONDACA SAZO	Instalación de techumbre	Alejandro Sazo	(569)98938208	sazozinc@hotmail.com
CONST E INMOBILIARIA JORGE ARANEDA LTDA	Subcontrato pintura	Jorge Araneda	(569)92361034	j.araneda.villar@gmail.com
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES DOXA SPA	Instalación de techumbre	Miguel Cisternas	(569)42937754	miguel_cisternasr@hotmail.com
CONST. Y REMODELACIONES DE FELIPE DURAN CUEVAS EIRL	Instalación piso fotolaminado	Diego Duran	(569)76485375	innova.diegoduran@gmail.com
CONSTRUCTORA ALEJANDRA PEDEMONTE EIRL	Mano de obra muebles pisos 20 a 24	Julián Cubillos	(569)57514127	jucubillos@gmail.com
CONSYMETAL LTDA	Estructura metálica	Jesús Figueroa Vásquez	(569)81378462	consymetal@hotmail.com
HECTOR EDILIO URBINA MURGAS	Tabiquería	Hector Urbina	(569)92994236	h.urbinamurgas@gmail.com
INVERSIONES VAM LIMITADA	Obras civiles alc, dren, all, etc)	Hector Martinez	(569)54078577	vmartinez@inversionesvam.cl
ISAAC FELIPE INOSTROZA TAPIA	Excavación	Felipe Inostroza	(569)92182114	excavaciones.inostroza@gmail.com
JAIME ALBERTO TORREALBA DIAZ	Instalación cerámica	Jaime Torrealba	(569)81250056	torrealba@live.com.mx
METALURGICA SILCOSIL SPA	Suministro de muebles	Lilian Castro	(569)68453669	lcastro@silcosil.cl
ORLANDO HUAMANCHUMO SEGURA	Mano de obra yeso	Orlando Huamanchumo	(569)74535977	orlando_h.segura@hotmail.com
ORLANDO HUAMANCHUMO SEGURA	Faenas húmedas	Orlando Huamanchumo	(569)74535977	orlando_h.segura@hotmail.com
PASMINO Y COMPANIA LIMITADA	Prov e inst espejos	Roberto Baza	(569)79899299	vidriospasmينو1@yahoo.com

Manual del Propietario  
EDIFICIO ESMERALDA PROYECTO LAGUNA CENTRO

ROLANDO ANTONIO TOLEDO HERRERA	Instalación mural	papel	Leonardo Toledo		LEATRO@hotmail.com
GUILLERMO ANDRES CASTILLO NAVARRO	Instalación mural	papel piso	Guillermo Castillo		exodo20.castillo@hotmail.es
SERCOTRANS LTDA.	Sg ventana		Carlos Salinas	(569)40106109	tecnico.sercotrans@gmail.com
SOCIEDAD COMERCIAL GRANISTONE LTDA	Cubiertas cocina		Juan Carlos Soto	(569)92407389	granistonelta@hotmail.com
TAPSA CONSTRUCCIONES S.A.	Impermeabilización		Iván Tapia	(569)27217700	ivan.tapia@ebco.cl
YIMY ALEXIS CADIZ BENAVIDES	Instalación de puertas y muebles		Yimy Cádiz	(569)71370847	yimycadiz@gmail.com
CONSTRUCCIONES MIGUEL VALLEJOS LIENAN EIRL	Mano de obra muebles		Carolina Vallejos	(569)90604553	cv.mariani@gmail.com
PEDRO CASTILLO	Barniz		Pedro Castillo	(569)73871505	inversiones.pedrocastillo@gmail.com
SOCIEDAD ALRIBA INGENIERIA	Eléctrico		Victor Ojeda	(569)-69016793	victor.ojeda@alriba.cl
INNOVACIONES TECNOLOGICAS ALEJANDRO	Seguridad		Alejandro Torres W	(569)-49911116	proyecto@maabeirl.cl
EBSA S.A.	Sanitario		Javier Herrera	(569)-99198268	ebsa@ebsa.cl
PROYEKTA INGENIERIA	Extracción y CAC		Raúl Espinoza	(569)-77915827	respinosa@proyektaspa.cl
THYSSENKRUPP ELEVADORES SOCIEDAD	Ascensores		Victor Soto	(569)-27142800	victor.soto@thyssenkrupp-la.com
SRS SPA	Basuras		Raul Illesca Ramos	(569)-54149751	rillesca@srs Ltda.cl
CFA	Arquitecto		Adolfo Pinto	220776862	apinto@cfa.cl
SANTOLAYA	Calculista		Jose Luis Olivares	2/23478105	jolivares@santolayaing.cl
EBSA	Sanitario		Ahmed Sadi	24694570	ahmed.sadi@ebsa.cl
NORTEM	Extracción y CAC		Oswaldo Bustamante/Alex Carreño	2/27924773	<a href="mailto:abustamante@nortem.cl">abustamante@nortem.cl</a> <a href="mailto:acarreno@nortem.cl">/acarreno@nortem.cl</a>
METALDUC	Basura		Raul Urzua	2/25226040	raul.urzua@metalduc.cl
IPEL	Electricidad y CCDD		Fernando Céspedes	2/226344020-7419	fcepedes@ipel.cl
IPSA	Seguridad		Mario Valenzuela	2/22695431 Anexo 113	ingenieria@ipsanet.cl
PROSAING	Extensión Red Aguas		Francisco Loaiza	2/26336786	floaiza@prosaning.cl
GEOFUN	Mecánica de Suelos		Cristian Opitz	2/22056080	cristian@geofun.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 piquete o trizadura en artefactos sanitarios (*W.C., lavamanos, tinas, lavaplatos*), cerámicas, porcelanatos, papel mural, piso flotante, 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.

Para detectar eventuales filtraciones le recomendamos revisar lo antes posible el correcto funcionamiento de artefactos sanitarios y sus respectivos sifones y escurrimiento de agua, intentando detectar posibles gotas, filtraciones o problemas en sellos.

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 nº 1 le presentamos un cuadro resumen con los procedimientos a seguir según los distintos tipos de observaciones que se podrían presentar.

**El servicio de Postventa funciona de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas.**





**PROTOCOLO GARANTIAS POST VENTA**

OBSERVACION TIPO 1	Entrega	Plazo		Detalles	Derivar
		Al momento de la entrega			Trizaduras, piquetes, rayados en artefactos sanitarios (W.C., lavamanos, tinas, lavaplatos), cerámicas, porcelanatos, papel mural, piso flotante, muebles, ventanas, cristales, cubiertas, muebles, etc.
OBSERVACION TIPO 2	Según LGUC	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Terminaciones	3	entrega a propietario	postventa@lagunacentro.cl
		Instalaciones	5	recepción final	
		Estructural	10	recepción final	
OBSERVACION TIPO 3	Accesorios	Manillas, seguros, ventanales, accesorios estanque wc, entre otros	1	entrega a propietario	postventa@lagunacentro.cl
		OBSERVACION TIPO 4	Artefactos	Detalles	Años
Calefont	1			entrega a propietario	Servicio Técnico de la marca correspondiente / mantenimientos anuales
Horno	1			entrega a propietario	
Encimera	1			entrega a propietario	
Campana	1			entrega a propietario	
OBSERVACION TIPO 5	Mantenciones	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Flexibles	1	entrega a propietario	Cada propietario es responsable de estas mantenimientos anuales
		Artefactos	1	entrega a propietario	
		sellos baño y cocina	1	entrega a propietario	

**Procedimiento:**

1. Para detalles del tipo Observación 2, Observación 3 ingresar requerimientos a [postventa@lagunacentro.cl](mailto:postventa@lagunacentro.cl)
2. Si corresponde se fijará visita de inspección para revisar el problema.
3. Aprobada la postventa se coordinará día y horario de visita de reparación.

## PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA

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

Contacto de la Inmobiliaria para Postventas en Edificio Esmeralda del proyecto Laguna Centro es:

[postventa@lagunacentro.cl](mailto:postventa@lagunacentro.cl)

### 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.

La atención de una observación o hallazgo encontrado por el cliente, se realizará por un supervisor de postventa. Luego de un comprobado defecto de construcción, mano de obra o materiales, evaluado por el encargado del área de postventa Inmobiliaria, se reparará sin costo para el propietario(a). Si el supervisor del área de postventa determina que no es una falla imputable a la construcción, no se realizará la reparación por no corresponder a lo indicado en la legislación pertinente a esta materia.

Para hacer efectiva la visita del departamento de postventa, deberá informar por escrito (en mejora de un buen manejo de información). Las visitas en donde se compruebe que los defectos están relacionados con un mal uso, desgaste natural, mantención o desconocimiento de la información entregada en este manual, podrán ser cobradas al cliente y tendrán un costo de U.F. 1 por visita.

### 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.

Para los Servicios Comunes, como el caso de portones, cámaras de video vigilancia, hidropack, ascensores, sistema de evacuación de basuras, sistema de alarma de incendio, central de agua caliente y otros, la garantía será respetada sólo si la mantención de ellos se realiza con el PROVEEDOR y/o INSTALADOR ORIGINAL de los equipos.

### 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.

## **GARANTÍAS – LEY N° 20.016 VIGENTE ACERCA DE LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN. -**

La Ley N° 20.016 introdujo modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcción (*LGUC*), que establece las normas relativas a la calidad de la construcción, y estipula que hay plazos diferenciados de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas, errores o defectos en la construcción, y que son los siguientes:

- **3 años** si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de **terminaciones** o de acabado de las obras.
  - Ejemplos: cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.**Plazo de prescripción cuenta desde: la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.**
  
- **5 años** cuando se trate de fallas o defectos de los **elementos constructivos o de las instalaciones**.
  - Ejemplos: cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y de cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, o de las instalaciones 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 como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.-**Plazo de prescripción cuenta desde: la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.**
  
- **10 años** en el caso de fallas o defectos que afecten a la **estructura soportante del inmueble**.
  - Ejemplos: cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural. -**Plazo de prescripción cuenta desde: la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.**

### **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 (mantenciones periódicas a los artefactos, 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 y ajustes de cerraduras en general serán de responsabilidad del Cliente.

*Los componentes de su vivienda, ya sean éstos instalaciones de servicios, artefactos, materiales de terminaciones, etc., cuentan con el respaldo de una garantía otorgada por el fabricante según sus propias normas y plazos de vigencia. Para el buen funcionamiento de dicho servicio, recomendamos seguir las instrucciones de mantención y uso de los materiales*

*y equipos instalados, y en caso de fallas recurrir directamente al Servicio Técnico autorizado por la marca. Le recordamos que para que las garantías sean efectivas, es necesario que se realicen las mantenciones periódicas de acuerdo a lo indicado en los manuales de cada equipo (encimera, horno y campana, entregadas junto a la de la recepción del departamento). Dichas mantenciones deberán ser acordadas directamente entre el propietario y/o comunidad, y el servicio técnico correspondiente, y el costo deberá ser cancelado directamente por el propietario. El cumplimiento de estas mantenciones, son INDISPENSABLES para que la empresa pueda exigir en caso de falla de un equipo la reparación o cambio sin costo para el propietario y/o comunidad.*