



**MANUAL  
DEL  
PROPIETARIO Y  
ADMINISTRACIÓN**

## **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 Vivienda deshabitada
  
- 5. PUERTAS, VENTANAS, TERRAZAS Y ELEMENTOS METALICOS
- 6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCION
- 7. SISTEMA DE AIRE
- 8. EXTRACCIÓN
- 9. RECOMENDACIONES
  - I Instalaciones Sanitarias
  - II Instalaciones Eléctricas
  
- 10. PREVENCION DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES
- 11. GARANTIAS DE EQUIPOS E INSTALACIONES
- 12. ALARMA DEL DEPARTAMENTO
- 13. FIJACIONES DE MUROS Y CIELOS
- 14. LISTADO DE PROVEEDORES
  
- Procedimiento Atención postventa
- Programa de mantención
- Garantías

## **USO Y MANTENCIÓN ESPACIOS COMUNES**

1. DEFINICIONES GENERALES
2. MANTENCIONES ESPACIOS COMUNES
3. INSTALACIONES
4. TERMINACIONES

## 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, 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; entre otras: y que se enumeran a continuación:

- La construcción de su vivienda se encuentra ceñida bajo el Manual de Tolerancia para Edificaciones, 3° edición 2018, 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, 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.
- 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 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.- 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, que incluye:

- Fundaciones
- Muros contra terreno
- Radiéres
- Pilares, vigas y losas.
- Muros.
- Techumbre, constituida por vigas, diagonales, tensores y costaneras de Metalcon.

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, 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.
- Electricidad.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Extracción de aire y presurización.
- Redes húmedas y redes secas de incendio.

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.

### **IV. TERMINACIONES**

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

### **V. ARTEFACTOS**

Conjunto de artefactos sanitarios, eléctricos y de corrientes débiles tales como lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, citófonos, 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 edificio, 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:

### **2.1 GARANTIA 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.

### **2.2 GARANTIA 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, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de climatización, de gas, sanitarias incluyendo la correcta instalación de los artefactos sanitarios, 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 encuentran con sus mantenciones preventivas al día por personal idóneo y de manera periódica durante el tiempo.

### **2.3 GARANTIA TERMINACIONES**

**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, 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, no se trate de un desgaste por uso, así como también no se le haya dado un uso correcto y las mantenciones al día.

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

### 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 la comuna 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, el cual pierde automáticamente las garantías de los elementos intervenidos.**

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

En las superficies de los cielos o de los muros de hormigón armado, es muy habitual que presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragüe de dicho material. Tal como se indica en el Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda de la Cchc, estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable.

Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes, ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor, provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles.

Los efectos de este proceso natural se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de yeso cartón, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

En las uniones de distintos tipos de tabiques o tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará, la que al aparecer tampoco provocará daño estructural, por lo que no debe ser motivo de preocupación.

## 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:

**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, el abundante vapor de las duchas con agua caliente, 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 las superficies de muros y/o tabiques al papel mural.
- f) Es importante mencionar que una persona sólo por respirar elimina aproximadamente 380 a 400 ml de agua al día, esto significa que también la respiración de las personas aporta a la humedad del ambiente, lo cual es más visible en los días muy fríos.

***Tanto para evitar olores como para mantener seco su departamento, es fundamental una ventilación efectiva y 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, 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. Puede limpiarla con un paño o elementos no punzantes.

### IV.- VIVIENDA DESHABITADA

Si el departamento debe permanecer largo tiempo desocupado es recomendable dejar abiertas las puertas de closet en pasillos y walk-in closet, y todos los recintos interiores, en especial baños, de manera que exista circulación por el departamento.

## 5. PUERTAS, VENTANAS, TERRAZAS Y ELEMENTOS METÁLICOS.

### PUERTAS

La puerta de acceso a los departamentos corresponden a puertas de madera enchapadas y barnizadas, mientras que las puertas interiores son pintadas. Para su mantención en caso de manchas debe limpiar con paño húmedo, es recomendable barnizar las puertas una vez que exista deterioro en la superficie o las tonalidades se tornen más oscuras.

- 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 y húmedas 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 apropiada 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 sólo 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.
- Es normal que con el tiempo puedan chirriar las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo silicona en aerosol o WD – 40 con varilla dosificadora para evitar manchar las puertas. No usar aceites que se pongan gomosos. Revise que los pomeles (pasadores) se encuentren en su posición cada 6 meses.

## **VENTANALES**

- Se contempla la instalación de ventanas y ventanales termo panel con marcos de aluminio, incluyendo la quincallería del espesor correspondiente a su tamaño según norma.
- Las ventanas proyectantes de su departamento cuentan con un brazo que tiene un límite de apertura para su seguridad.
- Limpiar rieles inferiores de ventanas y ventanales, para una operación suave y así evitar que se dañen los carros de desplazamiento, limpiar los orificios de drenaje antes de la temporada de lluvia y verificar que estos no se obstruyan durante esta temporada. Reemplazar carros si es necesario.
- Cuidar el funcionamiento de los pestillos y cierres ya que son los elementos que más sufren con el uso y maltrato. Se debe cuidar de abrir y cerrar las ventanas y ventanales suavemente tirando solo de las manillas y no de otros puntos.
- Revise los sellos de silicona una vez al año, ya que tienden a secarse y contraerse con el tiempo, perdiendo sus propiedades. Este mantenimiento pasa a ser de responsabilidad exclusiva del propietario a contar de la entrega del departamento.
- Los rieles necesitan lubricante una vez al año. Si una corredera requiere fuerza excesiva para abrir y cerrar se tranca, se sugiere contactar al mantenedor. Evite productos a base de petróleo.

## **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 químicos 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 lubricar solo su mecanismo. Todas las recomendaciones mencionadas deben realizarse por lo menos 1 vez al año. Para términos de garantía, las quincallerías son consideradas accesorios

## **TERRAZAS**

- En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpias 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 es 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.
- Está prohibido 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. Se recomienda además no mantener refrigeradores y/o congeladores en las terrazas o maceteros con humedad constante.

- Las barandas de las terrazas son de perfilería metálica, se recomienda revisar el estado de las barandas cada 6 meses con el fin de verificar si existe algún deterioro de su perfilería. Se recomienda realizar el pintado de esta estructura con anticorrosivo y pintura de terminación, 1 vez al año para su correcta mantención.
- El cielo de las terrazas está compuesto por una estructura de hormigón armado con una terminación lisa, retorno graneada y dos manos de esmalte al agua.

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

- Respecto de todos los elementos metálicos existentes en las áreas privadas y 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. Las estructuras deben pintarse con anticorrosivo y esmalte, previa limpieza de óxido.

## **6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCIÓN.**

### **PINTURA Y BARNICES.**

- En su departamento se utilizó esmalte al agua y/o sintético 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 año, antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya que, por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad. En caso de recintos húmedos, se deben limpiar las superficies con una solución de agua y cloro, de manera de limpiar suciedades y hongos.
- 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.
- Considere barnizar todos aquellos elementos de madera con esta terminación, al menos cada 2 años o cuando se observe el barniz quemado o dañado.
- Es importante efectuar las mantenciones de pinturas y barnices, ya que estos elementos ayudan a la protección de muros, cielos, barandas, marcos, puertas, etc. La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas a elementos con terminación pintura o barniz 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 Y PORCELANATOS.**

- La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente para evitar la aparición de hongos. 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 TERMOPANEL Y ESPEJOS.**

- Para limpiar ventanales, ventanas y 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.

### **REVESTIMIENTOS DE PISOS.**

- A continuación, indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de los pavimentos:
- Para la limpieza diaria y de mantención de cerámicas esmaltadas, porcelanatos esmaltados y/o técnicos, se recomienda utilizar solo agua y una mopa. En el caso de ser necesario, debido a alto tránsito, solo se deben aplicar limpiadores neutros no abrasivos y se debe enjuagar bien el área luego de su aplicación. Nunca utilizar productos cerosos.
- No aplicar ácido Muriático. El ácido muriático quema el esmalte y en el caso de los porcelanatos técnicos perjudica especialmente a los pulidos y siempre ataca el fraguado (penetrando por las juntas). NO se recomienda utilizar Ácido Muriático.
- No utilice limpiadores a base de ácido fluorhídrico.
- No se recomienda el uso de ceras de ningún tipo.
- Para limpieza de manchas específicas consultar la ficha técnica del fabricante.
- La caída de objetos puntiagudos y pesados puede dañar el revestimiento porcelánico.

### **PERFORACIONES**

Cuando sea necesario colgar algún cuadro u otro elemento en un muro de hormigón armado, se debe utilizar tarugos Fischer o similar y cuando se trate de tabiques Vulcometal se debe utilizar tarugos de expansión especiales para plancha de yeso-cartón y en el caso de las bodegas se debe utilizar en un muro de hormigón armado, tarugos Fischer o similar y cuando se trate de tabiques Vulcometal tarugos de expansión especiales para plancha de yeso-cartón, cualquier otro sistema no funcionará adecuadamente y deteriorará al muro y/o tabique.

Se recomienda a modo general que previo a cualquier perforación en muros; tabiques; cielos y/o pavimentos, se consulten los planos de Instalaciones Eléctricas y Sanitarias del departamento, a objeto de evitar perforaciones en estas instalaciones. Y en el caso de las bodegas la administración cuenta con los planos de las instalaciones de las áreas comunes.

#### Fijaciones a muros y cielos:

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

#### Recomendaciones:

##### Fijaciones en muros revestidos en cerámicas:

- Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica.
- Seguir las recomendaciones para hormigón, albañilerías o tabiques estucados según sea el caso.

- Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión, utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez perforado el primer agujero, se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ya que ésta se trizará. En zonas húmedas (tinas y duchas), rellenarlas con silicona.

Fijaciones en tabiques y cielos de yeso cartón:

- Para perforar tabiques de yeso cartón se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales, en el mercado se le denomina «tarugo murito» o «tarugo mariposa o paloma».
- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso, con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.
- No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.
- Evitar colgar elementos en cielos falsos. Si no es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico de la estructura. La estructuración del cielo falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de yeso cartón, y no para lámparas u otros elementos de mayor peso.

Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucada

- Para hacer perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos.

Fijación a losas de hormigón:

Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías eléctricas, sanitarias u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser ésta efectuada. Poseer especial cuidado al momento de la perforación para instalación de focos en interior de baños ya que son sectores con instalaciones sanitarias y eléctricas.

**Para la instalación de elementos en los vanos de ventanas (mallas, por ejemplo), se deben tener las consideraciones necesarias para evitar dañar los elementos permitiendo el paso de humedad o agua al interior de la vivienda. Para la fijación de elementos a los vanos de ventanas, se debe sellar la zona de la perforación, y en lo posible reventar con sello la perforación.**

**MANTENCIÓN 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.

Los artefactos sanitarios instalados en una vivienda son productos certificados.

Para su buen funcionamiento se deben considerar algunas recomendaciones y una adecuada mantención:

- Cambiar sellos de silicona de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando éstos se vean dañados, se debe utilizar siliconas con fungicidas. Para su correcta ejecución se recomienda retirar el sello existente, limpiar el lugar y secarlo antes de aplicar el nuevo sello. Se recomienda realizar dicho procedimiento 1 vez al año para su correcta mantención.
- Limpiar o cambiar sifones de lavamanos, lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga. Se recomienda realizar el procedimiento de limpieza de manera

semestral y el cambio de estas de manera anual. Para realizar cambios de sifones, especialmente de tina, es imperativo que lo realice un gasfiter certificado ya que si dicho trabajo queda mal ejecutado puede provocar filtraciones y daños a unidades inferiores y en la propia. Cualquier problema relacionado con lo antes mencionado no es una solicitud de postventa.

- Si el mecanismo del WC no corta el paso de agua correctamente, deberá regular la posición del flotador para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse. Puede ser necesario el cambio del flotador o del sistema completo.
- Revisar el ajuste de la goma de descarga.

#### Recomendaciones

- Evite golpear los artefactos sanitarios o someterlos a esfuerzos para los cuales no han sido diseñados, para evitar quiebres en los de loza o abolladuras y saltaduras del esmalte en los metálicos.
- No utilice productos que contengan cloro en el interior de los estanques de WC, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se pueden deteriorar.
- No permitir al gasfiter sellar el estanque del inodoro con “pasta de gasfiter”, pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.
- No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y su limpieza no será la adecuada.

### **MANTENCIÓN DE GRIFERÍA:**

La grifería es un elemento móvil que debe tener un uso cuidadoso y requiere de mantención periódica, ya que su mal funcionamiento origina gastos innecesarios de agua.

#### Mantención:

- Cambiar las gomas cuando el cierre no sea total.
- Limpiar aireadores.

#### Recomendaciones:

- No utilizar en la limpieza de la grifería y flexibles productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloros.
- El cierre de la grifería debe ser suave; no forzar si no cierra totalmente, ya que esto indica que requiere cambio de gomas o limpieza.
- El teléfono de las duchas debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte.
- No estirar la manguera de la ducha para evitar su daño.
- Evitar someter a esfuerzos flexibles de conexión de artefactos.

Los flexibles de conexión de los distintos artefactos deben mantenerse libres y sin paños húmedos sobre ellos, a objeto de evitar su deterioro. Es importante reemplazar estos periódicamente, cada 1 año, especialmente cuando se observa oxido en el flexible.

### **MANTENCIÓN DE ARTEFACTOS DE COCINA:**

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

Para la mantención de los artefactos debe ceñirse estrictamente por las indicaciones estipuladas en los manuales que se le han entregado por cada artefacto en conjunto con su vivienda.

Se debe efectuar una mantención periódica con el servicio técnico autorizado, esto al menos cada 12 meses. También efectuar el cambio del filtro de la campana según recomendación del fabricante.

Las garantías de los artefactos de cocina (horno, encimera, campana y refrigerador) corresponden a 1 año desde entregada la unidad. Para hacer valer dicha garantía debe comunicarse directamente con el proveedor (Kitchen Center 600 712 1000) y presentar el acta de entrega de dicha unidad.

## 7.SISTEMA DE CALEFACCIÓN.

No cuenta con sistema de calefacción.

## 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.

### Mantenición:

- Mantener limpias las rejillas en el caso de extracción centralizada.
- Limpiar cuidadosamente los extractores individuales.

### Recomendaciones:

- No modificar las aperturas de las rejillas, ya que éstas corresponden a una calibración que permite el funcionamiento adecuado de los sistemas.

## 9. RECOMENDACIONES.

Con respecto a las instalaciones se recomienda lo siguiente:

### I. INSTALACION SANITARIA

- Se sugiere mantener en buen estado 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 tinas, 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 tinas, lavaplatos y lavatorios permanentemente con agua, toda vez que ello evita la existencia de olores de alcantarillado.
- Es muy importante instruir a propietarios y 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. Cualquier daño al sistema de evacuación será responsabilidad del propietario y/o residente.
- 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 por la administración del edificio.
- Cuidar que cada cierto tiempo, las tinas 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 cambio, si corresponde**, a flexibles de conexión a WC, lavamanos y lavaplatos. También se deben cambiar las gomas de ajuste periódicamente.

- Para la limpieza de desagües con trampa y sello hidráulico, usar las partes destinadas para tal efecto (celosía o palmeta de registro ubicada en faldón tina) **y nunca soltar los desagües de tinajas**. Se hace hincapié en la mantención de los sifones correspondientes a las tinajas deben ser con un gásfiter certificado. Si la rejilla de tina es manipulada por una persona no calificada puede provocar una filtración y daños en unidades inferiores como en la misma

## 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.  
Se recomienda realizar revisión y apriete de toda la instalación por personal certificado por la SEC, ya que el constante uso de enchufes, interruptores y tableros eléctricos (diferenciales), se les van soltando los tornillos los que pueden producir el mal funcionamiento de los artefactos y/o cortes de energía al interior del departamento.
- Se recomienda no sobre exigir un centro eléctrico, ya que puede recalentar la instalación.
- Se recomienda que todos los artefactos e iluminación que sean conectados a la red eléctrica del departamento tengan el sello de aprobación de la SEC.

### Descripción:

Red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación, funcionamiento de artefactos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación y para enchufes. El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero, en el que se encuentran ubicados un interruptor principal o general, que controlan toda la energía eléctrica de la vivienda, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos, y el dispositivo diferencial.

El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la fase tierra del medidor para que, en el caso de una eventual descarga eléctrica, la corriente se conduzca hacia la malla a tierra y evite daños a las personas o artefactos.

### Mantención:

- Se debe revisar el estado de interruptores y enchufes, cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o no funcionen correctamente sus interruptores.
- Se deben reapretar las conexiones del tablero eléctrico de manera anual. Los trabajos deben ser realizados por un eléctrico certificado por la SEC y solicitar un informe de trabajo al momento de ejecutarlo. Para solicitar postventas posteriores a un año de entregado, se solicitará dicho informe correspondiente a las mantenciones para poder gestionar las solicitudes de postventa. Si no existen las mantenciones, no se podrán gestionar las postventas solicitadas

### Recomendaciones:

- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos y señalética del tablero.
- Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito a que corresponde y su zona de alcance. En el caso de ocurrir un corte de suministro eléctrico en alguna parte de su vivienda, examine siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda, verificando su estado.
- Cuando se desactiva un interruptor automático, éste queda en una posición neutral.  
Para activarlo nuevamente deberá bajarlo completamente y volverlo a subir.
- En el caso que efectuado este procedimiento el automático vuelva a saltar, es recomendable revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas al circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados respecto de la capacidad instalada.
- Para realizar alguna alteración al sistema eléctrico, contrate un electricista certificado que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema. Este mismo deberá inscribir dichas modificaciones en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

- Cuando el corte de energía eléctrica sea externo, baje los automáticos, con el fin de que una vez que se reponga el suministro, los artefactos no se dañen ante el golpe de corriente.
- Si tiene niños pequeños en su vivienda, instale tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enseñe a los niños a no tocar las salidas de electricidad, los soquetes, los centros de alimentación de la luz, y todo artefacto que funcione con corriente eléctrica. La instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el suministro de energía eléctrica de los enchufes en caso de falla.
- Antes de excavar, verifique la ubicación de los ductos de servicio eléctrico subterráneos, confirmando su ubicación en los planos eléctricos.
- No conectar artefactos eléctricos de mayor consumo que la capacidad del circuito.
- Es importante que los residentes identifiquen de manera correcta los enchufes con mayor capacidad para instalar el horno microondas, el hervidor de agua y la secadora de ropa, los cuales son los artefactos que utilizan más energía. De esta manera evitara cortes de energía por sobreconsumo.

## **10. 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 mantenga uno 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 la 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 y aplicar multas en el caso de mal uso.
- 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 de que alguna unidad no cuente con él, el administrador debe tomar el seguro y cobrarlo al propietario a través del cobro de gastos comunes. Para lo anterior, 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 tinajas y duchas y el uso de protectores de enchufes cuando hay niños pequeños. Además, cuando hay niños pequeños es conveniente colocar mallas de protección en las terrazas de los departamentos. Estas mallas deben revisarse anualmente y reemplazarse cada dos años, ya que son degradadas por los rayos ultravioleta. El tiempo de reemplazo dependerá del proveedor y materialidad de cada malla.

**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, puertas de acceso (puerta acceso principal edificio y accesos desde estacionamientos) y finalmente, mantener los seguros vigentes contra riesgo de incendio en espacios comunes exigidos por Ley de copropiedad inmobiliaria.

**11. GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES.**

- El departamento se encuentra equipado con los siguientes artefactos: cocina encimera eléctrica, campana de extracción con filtro, refrigerador 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.
- 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.
- Refrigerador
- Extractores.

***Las garantías de los artefactos de cocina (horno, encimera, campana y refrigerador) corresponden a 1 año desde entregada la unidad. Para hacer valer dicha garantía debe comunicarse directamente con el proveedor (Kitchen Center 600 712 1000) y presentar el acta de entrega de dicha unidad y la boleta y/o certificado de mantención del equipo si así estaba instruido por el fabricante y hubiese cumplido los plazos para realizar dicha mantención.***

## 12. ALARMA DEL DEPARTAMENTO.

- Departamentos: Su departamento cuenta con alarma en la puerta de acceso y los departamentos hasta el piso 3 cuentan con alarmas en las ventanas, a través de un sensor que se activa al abrir la puerta y/o las ventanas. En el acceso de su departamento se encuentra el panel de alarma para activar y desactivar la alarma, el sistema está conectado con conserjería. En la entrega al propietario se incluye manual de operación.

## 13. 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 (DEPARTAMENTOS PISO 1 AL 25)

Cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías eléctricas, agua o alcantarillado. 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. LOSAS O CIELOS DE VOLCANITA (PASILLOS)

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.**

### V. 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.**

14. LISTADO DE PROVEEDORES. -

LISTA DE PROVEEDORES LAGUNA CENTRO G

ITEM	PROVEEDOR 1	TELEFONO	CORREO	PROVEEDOR	TELEFONO	CORREO
<b>ARTICULOS SANITARIOS</b>						
WC+ESTANQUE	CHC	Cel: +56 9 9227 9148	<a href="mailto:cescobar@chc.cl">cescobar@chc.cl</a>			
ACCESORIOS BAÑO	CONSTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>			
GRIFERIAS LAVATORIO+TINA+LAVAPLATO	MOSAICO	Cel: +56 9 94000787	<a href="mailto:bopazo@mosaico.cl">bopazo@mosaico.cl</a>			
LLAVE LAVADORA	CONSTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>			
MUEBLES +VANITORIOS	MOSAICO	Cel: +56 9 94000787	<a href="mailto:bopazo@mosaico.cl">bopazo@mosaico.cl</a>	MOSAICO	Cel: +56 9 94000787	<a href="mailto:bopazo@mosaico.cl">bopazo@mosaico.cl</a>
TINA METALAMERICA	CONSTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>			
LAVAPLATO TEKA	CONSTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>			
HORNO+ENCIMERA+CAMPANA+REFRIGERADOR	KITCHENCENTER	Cel: +56 9 98251640	<a href="mailto:kmartinez@kitchencenter.cl">kmartinez@kitchencenter.cl</a>			
<b>FAENAS HUMEDAS</b>						
YESO VOLCAN 25KG	CONSTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>	EASY	Celular: +569 92235335	<a href="mailto:eduardo.caceres@easy.cl">eduardo.caceres@easy.cl</a>
SIKAREP 25KG	SIKA	Mobile: +56 9 5333 5690	<a href="mailto:cuevas.rene@cl.sika.com">cuevas.rene@cl.sika.com</a>			
PROMOBOND PTE ADHERENTE YESO	SOLCROM	Mobile: (+56 9) 47713607	<a href="mailto:Hector.Molina@saint-gobain.com">Hector.Molina@saint-gobain.com</a>			
RHENACRET NIVELADOR PISO 2000 20KG	DEXIMA	Mobile: +56 9 68305682	<a href="mailto:luis.diaz@dexima.com">luis.diaz@dexima.com</a>			
MORTERO ESTUCO EXTERIOR-INTERIOR	AISLANTES NACIONALES	Mobile: +56 9 68467018	<a href="mailto:marcos.portuquez@henkel.com">marcos.portuquez@henkel.com</a>			
LANKO MAQUILLAJE HIDROFUGO 110 25KG	SIKA	Mobile: +56 9 5333 5690	<a href="mailto:cuevas.rene@cl.sika.com">cuevas.rene@cl.sika.com</a>			
AOCEM 320 PROMOTOR ADHERENCIA ESTUCO	SOLCROM	Mobile: (+56 9) 47713607	<a href="mailto:Hector.Molina@saint-gobain.com">Hector.Molina@saint-gobain.com</a>			
<b>IMPERMEABILIZACION</b>						
MASTERSEAL 550 NATURAL 25KG	MASTER BUILDERS	Mobile: +56 9 68458288	<a href="mailto:tabita.martinez@mail.mbcc-group.com">tabita.martinez@mail.mbcc-group.com</a>			
<b>PAVIMENTOS Y CERAMICOS</b>						
CERAMICAS+PORCELANATO	ATIKA	Mobile: +56 9 5841318	<a href="mailto:p.gazitua@atika.cl">p.gazitua@atika.cl</a>			
ADHESIVOS CERAMICO	SOLCROM	Mobile: (+56 9) 47713607	<a href="mailto:Hector.Molina@saint-gobain.com">Hector.Molina@saint-gobain.com</a>			
SEPRADOR CERAMICO+CUÑAS+	DVP	+56 9 6595 1479	<a href="mailto:asanmartin@dvp.com">asanmartin@dvp.com</a>			
CORNIZA MOLDURA 705 35*35	ISOPLAST	Mobile: (+56 9) 91295189	<a href="mailto:avcencio@isosur.cl">avcencio@isosur.cl</a>			
GUARDAPOLVO+JUNQUILLO MDF	CONSTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>			
PAPEL MURAL	DAPDUCASSE	Cel.:+56989043057	<a href="mailto:leonel.torreion@dapducasse.cl">leonel.torreion@dapducasse.cl</a>			
<b>PUERTAS, QUINCALLERIAS</b>						
PUERTAS	ALISOS					
QUINCALLERIA	GU HERRAJES	Celular: +56 (9) 9789 76 11	<a href="mailto:eduardo.larrain@q-u.cl">eduardo.larrain@q-u.cl</a>	GU HERRAJES	Celular: +56 (9) 9789 76 11	<a href="mailto:Eduardo.Larrain@q-u.cl">Eduardo.Larrain@q-u.cl</a>
<b>LUMINARIA</b>						
LUMINARIA INTERIOR + EXTERIOR	SUMMINCO	Celular: +56 (9) 62377924	<a href="mailto:tania1.summinco@gmail.com">tania1.summinco@gmail.com</a>			
<b>SEÑALETICAS</b>						
	GRÁFICA EYM	Celular: +56 (9) 94414738	<a href="mailto:eymgraficaypublicidad@gmail.com">eymgraficaypublicidad@gmail.com</a>			
<b>TABIQUES</b>						
VOLCANITA	COSNTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>	EASY	Celular: +569 92235335	<a href="mailto:eduardo.caceres@easy.cl">eduardo.caceres@easy.cl</a>
PERFIL MONTANTE	COSNTRUMART	Celular: +569 92212542	<a href="mailto:cduarte@construmart.cl">cduarte@construmart.cl</a>			
ALAMO 32*32*3,20	BARRACA LA ESTRELLA	+569 961710256	<a href="mailto:ventas@barracalaestrella.cl">ventas@barracalaestrella.cl</a>			

## PROCEDIMIENTO ATENCION DE POSTVENTA

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, muebles, ventanas, cristales, cubiertas, encimera, horno, campana, refrigerador, 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 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.

Cabe mencionar que la atención de postventas y aplicación de garantías constructivas no aplican en el caso de intervención de terceros y/o falta de mantención. El mal uso de la atención de postventa será cobrado al solicitante con un valor de 1UF por visita más el costo de los trabajos ejecutados. No se repondrá la intervención realizada (retiro de papel, volcánita, piso o cualquier otro elemento).

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

En el siguiente cuadro le presentamos un resumen con los procedimientos a seguir según los distintos tipos de observaciones que se podrían presentar.

Protocolo garantías post venta					
Observación Tipo 1	Entrega	Plazo		Detalles	Derivar
		Al momento de la entrega		Trizaduras, piquetes, rayados en artefactos sanitarios (WC, lavamanos, tinas, lavaplatos), cerámicas, porcelanatos, papel mural, muebles, ventanas, cristales, cubiertas, etc.	Identificar en Acta de recepción
Observación Tipo 2	Según LGUC	Detalles	Años	Desde	Derivar Postventa ingresa a: www.ivotalia.cl
		Terminaciones	3	Entrega a propietario	
		Instalaciones	5	Recepción Municipal	
		Estructural	10	Recepción Municipal	
Observación tipo 3	Accesorios	Detalles	Años	Desde	Derivar Postventa ingresa a: www.ivotalia.cl
		Ventanales, espejos, Manillas, seguros, WC, tinas, entre otros.	1	Entrega a propietario	
Observación tipo 4	Artefactos	Detalles	Años	Desde	Derivar la Marca correspondiente
		Refrigerador	1	Entrega a propietario	
		Horno	1	Entrega a propietario	
		Encimera	1	Entrega a propietario	
		Campana	1	Entrega a propietario	
Extractores	1	Entrega a propietario			
Observación tipo 5	Mantenciones	Detalles	Años	Desde	Derivar Cada propietario es responsable de estas mantenciones
		Flexibles, sifones, etc	1	Entrega a propietario	
		Artefactos, griferías	1	Entrega a propietario	
		Sellos de baños y cocinas	1	Entrega a propietario	

### Procedimiento:

1. Para detalles del tipo de observación 2, observación 3 se debe ingresar requerimiento a la pagina [www.ivotalia.cl](http://www.ivotalia.cl).
2. Si corresponde se fijara visita de inspección para revisar el problema.
3. Aprobada la postventa se coordinara día y horario de visita de reparación.

<b>PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENCIONES</b>				
<b>TAREA</b>	<b>PERIODICAMENTE</b>	<b>CADA 6 MESES</b>	<b>CADA 1 AÑO</b>	<b>CADA 2 AÑOS</b>
Repintar con óleo <b>recintos húmedos</b>				X
Repintar con esmalte y látex recintos <b>interiores</b>				X
Repintar <b>elementos a la intemperie</b>			X	
Reparar <b>fisuras</b>				X
Revisión <b>sellos ventanas</b>			X- previo a las lluvias	
Reemplazo de <b>sellos de silicona (cocina, baños, logias, etc.)</b>	X- Cuando se requiera		X- De forma preventiva	
Limpieza gárgolas en jardineras	X- Cuando se requiera		X- previo a las lluvias	
Limpieza <b>sifones, lavaplatos y lavatorios</b>	X			
Ajustar tornillos <b>quincallería y bisagras</b>			X	
Revisar ajuste de <b>puertas</b>			X	
Lubricación de <b>cerraduras y piezas móviles</b>			X	
Revisar <b>carros y cierres de ventanas</b>			X	
Revisar <b>tablero y centros eléctricos</b>			X	
Revisión de <b>alarmas</b>			X	
Limpieza ductos de <b>alcantarillado y aguas lluvias</b>			X	
Revisión de <b>techumbre</b>			X	
Sellos de Silicona de <b>techumbre</b>			X	



## PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA

Cualquier requerimiento correspondiente debe ser canalizado a través de la inmobiliaria en la página web <https://ivitalia.cl/postventa.php> . Dicha página generara un ticket y posteriormente una visita

- Antes de generar un ticket considerar los cuidados y mantenciones antes descritas en el Manual del Propietario.
- Posterior al ingreso de la solicitud se generará una visita de inspección.
- En visita si identificara si el trabajo corresponde o no post venta. Si esta solicitud es aprobada se deberán coordinar los trabajos con el equipo de postventa.
- Los trabajos de postventa son de lunes a viernes de 8:30 a 17:30.
- Se realizarán 3 llamados (como máximo) para resolver la o las postventas. Posterior a eso la solicitud será dada de baja ya que no fue posible que nos atendieran.

En caso de cualquier emergencia en horarios inhábiles deben comunicarse con administración

- Se considera emergencia una filtración o corte de energía en la totalidad del departamento
  - En caso de filtración: deben cortar llaves de paso. Si la filtración proviene de otra unidad administración deberá revisar los depts. superiores para poder identificar el origen.
- Se debe facilitar el ingreso a las unidades ante cualquier filtración para poder revisar ya que eso afecta a otras unidades. Las facultades de la administración están señaladas en el Reglamento de Copropiedad.

**Jorge Dennett**

**Teléfono:** +56 9 72678295

**Correo:** postventa2@lagunacentro.cl

**Carolina Huerta**

**Teléfono:** +56 9 68571524

**Correo:** postventa@lagunacentro.cl

**[www.ivitalia.cl](http://www.ivitalia.cl)**

### **1.- Postventas de 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 y mayor de edad, 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 posterior reparación, si es que correspondiera.

### **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: pintura de cielos, terminación de 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, 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 (como limpieza de sifones, cambio de sellos, ventilación adecuada, limpieza correcta del piso y artefactos, mantención y limpieza de techumbres y cubiertas de edificios etc.) Además, debe considerarse que aquellos elementos que sean afectados por el uso, como artefactos de cocina y baños, bisagras y ajustes de cerraduras en general serán de responsabilidad del Cliente.

## USO Y MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES

### PRESENTACION

El presente documento ha sido elaborado por Inmobiliaria Vitalia, con la finalidad de entregar a la Administración del Condominio, una herramienta de consulta y apoyo para lograr un eficiente y correcto funcionamiento del mismo.

Junto con el traspaso de la administración a los nuevos propietarios, se entregan formalmente una copia de todos los planos as-built del edificio en formato PDF, que consideran: arquitectura, cálculo, instalaciones sanitarias y de gas, instalaciones eléctricas y corrientes débiles, calefacción y extracción, piscina, sistema de basura, jardines y sistema de riego, ascensores, como así también de los catálogos, garantías y manuales de operación de ascensores, grupo electrógeno, equipos de bombas de agua potable, bombas sentinas, extractores de aire, etc. Por lo anterior, el presente manual es un complemento de dichos documentos y antecedentes, y tiene por finalidad que la administración pueda llevar un adecuado programa de mantención de los equipos y áreas que están bajo su responsabilidad. Muchas de las recomendaciones que aquí aparecen están en los catálogos de los equipos, pero nuestro propósito es dar una guía para que la mantención se haga de una manera sistemática ya que de ella dependerá la vida útil de las maquinarias y de zonas del edificio que hacen parte de los bienes comunes.

La Administración tiene como labor primordial velar por el buen funcionamiento de los edificios y sus equipos, sistemas, instalaciones, espacios, etc. Esta importante labor debe ser ejecutada a diario por el personal de la Administración y debe ser exigida y supervisada por la comunidad de copropietarios, quienes de esta forma asumen necesariamente la responsabilidad en la conservación del Condominio, así como de cuidar el uso apropiado de los espacios para evitar daños a las personas y desperfectos en los equipos y partes de este. Aparte de lo que indica la ley, es recomendable que el personal de la Administración cuente con la preparación mínima para enfrentarse en una primera instancia a los problemas que puedan ocurrir.

**La mantención de los equipos y de las instalaciones debe ser efectuada por personal autorizado por los proveedores o los instaladores según corresponda, guardando el respectivo respaldo de la visita técnica, ya que en caso contrario se termina la garantía de la empresa constructora y será la comunidad la encargada de cubrir los gastos de reparaciones.**

### 1.0 - DEFINICIONES GENERALES

Los espacios comunes están indicados en los planos, inscritos en el Conservador de Bienes Raíces y complementan el Reglamento de Ley de Venta por Pisos aprobado. Las obras han sido recibidas según certificado de obras municipales. Todas las zonas que no están definidas como unidades vendibles corresponden a espacios comunes.

Es necesario mencionar, aun cuando pueda parecer obvio, que además de los espacios comunes ya definidos, hay elementos esenciales del condominio que pertenecen a la comunidad, y que no pueden ser demolidos, transformados, vendidos ni arrendados. Estos son el terreno, las fachadas, las cubiertas de techumbres, la estructura, las maquinarias y equipos, los jardines, las rejas y barandas, estacionamientos visitas, la piscina, los quinchos, las instalaciones externas a los departamentos que abastecen a los departamentos de agua y electricidad, los shaft de las

instalaciones respectivas, etc. Estos, junto con los espacios comunes, los denominaremos bienes comunes.

Son entonces, bienes comunes los siguientes:

- Las zonas destinados a servicios comunes como son: La portería en el acceso al edificio, la sala de conserjería y su baño, la sala de bombas de agua potable, la sala eléctrica, la sala del grupo electrógeno, la sala de basura, la zona de acopio de basura, sala de enfermería, los shaft de las respectivas instalaciones como lo son las instalaciones eléctrica, corrientes débiles y agua potable fría y caliente(ubicadas en todos los pasillos comunes y vestíbulos caja escala del edificio) , shaft de instalaciones que se encuentran al interior de los departamentos como lo son los de las descargas de aguas servidas y ventilaciones de alcantarillados, de extracción de aire de baños.

- Las áreas de circulación tales como: corredores o pasillos, calles de tránsito vehicular, veredas, escaleras y rampas, cajas de ascensores, hall de pisos, otros.

- El terreno, las fundaciones, la estructura, las fachadas, las cubiertas, los estacionamientos de visitas, los patios, los jardines, equipamiento exterior, otros.

- Las instalaciones comunes como son: ductos de ventilación o extracción, instalación de abastecimiento de agua, abastecimiento de gas, instalación de alcantarillado, instalación de aguas lluvias, instalación de energía eléctrica, red húmeda de incendio, red seca de incendio, redes de seguridad, cámaras de seguridad, citofonía, iluminación exterior de jardines y veredas, etc.

- Las maquinarias tales como: ascensores incluyendo los motores, cabinas, cables, controles automáticos, tableros, botoneras y todos los elementos pertenecientes a la instalación; tableros eléctricos; grupos generadores; bombas impulsoras de agua; estanques; mangueras de incendio; extintores de incendio, etc.

- Escritorios, sillas y otros elementos indispensables para la administración.

Para el manejo de todos estos aspectos los propietarios deben organizarse nombrando un Comité de Administración, el que a su vez designa un Administrador para que se responsabilice de la mantención de los bienes comunes. Para aquellos espacios habitables, que están bajo la tuición de la Administración, son también válidas todas las recomendaciones y obligaciones de mantención detalladas en el Manual del Propietario.

El Comité de Administración y el Administrador deben velar por que se cumpla el Reglamento de Copropiedad. El Administrador tendrá, además, la responsabilidad de fijar los gastos comunes y su recaudación; la obligación de pagar los servicios comunes, contratar los servicios de mantención necesarios para cumplir las garantías y poder así asegurar el buen funcionamiento de las instalaciones y maquinarias, además de resolver los reclamos de los propietarios. Se entiende además que debe realizar todas las acciones necesarias para garantizar el correcto mantenimiento de los Edificios y de contratar los seguros que la ley estipula.

## **2.0 - MANTENCION DE ESPACIOS COMUNES**

La Administración tiene la responsabilidad de la mantención de todas las áreas comunes, como también de coordinar con los especialistas las mantenciones mecánicas y eléctricas que requieren las máquinas, con el fin de permitir el buen funcionamiento del edificio.

En este trabajo podemos distinguir los siguientes aspectos y la periodicidad con que deben ejecutarse:

### **LABORES DIARIAS**

#### 2.01 - Aseo

Aseo de los espacios comunes, tales como:

Barrido y/o aspirado de pavimentos, hall de entrada, hall de pisos, portería, zona de acopio basura, sala de administración, baños, pasillos, escalas, patios, subterráneos, salas de basuras, closets ecológicos, salas mecánicas, ascensores, shafts de instalaciones, veredas, calle, quinchos, otros.

Lustre y/o aspirado de pavimentos pétreos, cerámicos.

#### 2.02 - Mantención de luminarias

Diariamente se debe revisar que todas las luminarias estén en funcionamiento y cambiar las ampolletas que estén quemadas. Se hace hincapié en usar las ampolletas adecuadas para cada tipo de foco. Se deberá realizar semestralmente aprietes en las fijaciones de los artefactos. Se recomienda realizar una inspección antes que los residentes comiencen a habitar el edificio y se cambien todas las luminarias que se encuentren apagadas, titilando o con menos intensidad lumínica, ya que las horas de funcionamientos de los focos es limitada. Posterior al cambio de estas en importante mantener una bitácora para poder identificar las luminarias que vayan cumpliendo sus horas útiles.

#### 2.03 - Riego de jardines

Si bien los jardines del condominio cuentan con riego automático, se deberá controlar que esté funcionando correctamente, verificando visualmente los horarios en que se riega, revisión del área de mojado de regadores, inspección de estado de los regadores y aspersores. Se debe contratar la mantención permanente de los jardines y sistema de riego.

#### 2.04 – Piscina

Se deberá realizar la limpieza y mantención de la piscina por una empresa especializada, con el fin de realizar la correcta verificación del buen funcionamiento de la bomba y el filtro, verificando la calidad y del nivel del agua. Por parte de la Administración, esta debe hacer inspecciones visuales para la detección de hongos.

Se deben revisar periódicamente, para asegurar el buen funcionamiento, elementos como las duchas, pasamanos y escaleras de piscina (revisión de anclaje de estas una vez al mes en época de verano).

Otros puntos importantes, es la revisión de estado de los pastelones y bordes de piscina, junto con la revisión del estado de la reja de piscina, con el fin de evitar cualquier tipo de accidentes o daños producto de la excesiva humedad del entorno.

Se debe contratar la mantención mensual de la piscina y sus equipos (incluido tablero eléctrico). Se hace hincapié que la frecuencia de visitas semanales aumenta en la época de verano.

#### 2.05 - Extracción de basura

Limpieza diaria de las salas de basura, closet ecológico y de los lugares donde la Administración designe para el acopio de botellas y cartones, realizando fumigación y desratización periódica de dichas áreas. Se deberá verificar visualmente cada semana el interior del ducto de basura, con el fin de detectar posibles atascamientos de basura. Se debe instruir a los propietarios de no botar botellas de vidrio ni elementos que por su tamaño puedan obstruir el ducto.

##### Mantención:

- Revisar y reparar cerámicas dañadas, ya que en ellas se acumula basura que luego se descompone.

- Revisar y mantener limpia la pileta de recolección de aguas de lavado.

##### Recomendaciones:

- Mantener la sala limpia.

- Retirar cada vez que pase el camión recolector, la basura acumulada en bolsa y con los contenedores cerrados.

- Es posible contratar servicio de desodorización para la sala, esto minimiza los olores al abrir las tolvas de cada piso.

- El personal que manipula los contenedores y otros dentro de la sala debe tomar las precauciones necesarias desde el punto de vista sanitario.

### **LABORES SEMANALES RECOMENDADAS**

#### 2.06 - Vidrios y espejos de las áreas comunes.

Se deberá realizar la limpieza semanal (según la necesidad del condómino) de todos los vidrios que se encuentren en los espacios comunes, tales como los que están ubicados en la portería, fachada hall de acceso al edificio, puertas de cristal, salas multiuso, gimnasio y espejos de ascensores.

#### 2.07 - Manillas y quincallería.

Semanalmente se deberá inspeccionar el estado y fijación de todas las manillas, quicios, cerraduras, bisagras, brazos hidráulicos, tiradores, destrabadores electromagnéticos, etc., de todas las puertas de acceso de los diferentes recintos comunes como por ejemplo las puertas de los vestíbulos en la caja escala, shaft de instalaciones, etc.

#### 2.08 - Limpieza exterior de bombas, grupo generador, extractores de aire.

Se deberá realizar una limpieza superficial de los equipos y de las salas que los contengan.

Para el caso de los extractores de aire, ubicados en la techumbre de los edificios, se deberán programar el funcionamiento de estos, en común acuerdo con la comunidad, tanto los días y horas de funcionamiento. Se deberá contratar la mantención semestral de estos equipos por personal técnico archivando los registros de estas mantenciones.

**LABORES SEMESTRALES RECOMENDADAS:**

2.09 - Barrido de cubiertas, canaletas y mantención de sellos:

Verifique que las cubiertas y canaletas de aguas lluvias se encuentren limpias y sin elementos que puedan interrumpir el paso libre del agua, especialmente antes de la temporada de lluvias.

Verifique visualmente que los sellos no se encuentren cortados o dañados, si estos se encuentran dañados debe solicitar su reemplazo por un especialista.

2.10 - Inspección visual de estado pinturas y revestimientos.

Verifique visualmente que no exista desprendimiento de pinturas y/o revestimientos. Si esto llegase a suceder se deben verificar los agentes que lo han provocado como, por ejemplo: excesiva humedad. Para poder evaluar soluciones debe asesorarse por un especialista.

2.11 - Inspección visual de óxido en elementos metálicos.

Verifique que los elementos metálicos no cuenten con oxidación. Lo ideal es poder prevenir que el óxido avance, por lo que debe ponerse en contacto con especialista de pintura para poder solucionar.

2.12 - Inspección visual del interior de los tableros eléctricos.

Debe cerciorarse visualmente que las luces pilotos se encuentren encendidas, que no existan cables sueltos ni olores extraños al interior del tablero. Cualquier anomalía debe ser consultada y resuelta por personal calificado.

## 3.0 – INSTALACIONES

### 3.01 – Instalaciones Eléctricas

Sistema Eléctrico Fuerza y Alumbrado:

**Nombre: ALRIBA- CESAR RIVERA**  
**Fono: +569 51140701**  
**Dirección: LAS PALMAS N°30 LIMACHE**

#### 3.01.01 – Iluminación y Fuerza

La energía eléctrica llega a través de la red pública hasta un tablero general, ubicado en la sala eléctrica situada en el subterráneo -1, desde donde es distribuida a los diferentes departamentos y áreas comunes del edificio.

Para el caso que se corte la energía, el edificio cuenta con un grupo electrógeno, el que se detalla a continuación.

##### 3.01.01.01 – Grupo Electrógeno

**Instalador: LUREYE-ANDRES SILVA**  
**Fono: +56968463212**  
**Dirección: SANTA ELENA 1556, SANTIAGO**

El grupo electrógeno consiste en un motor de combustión, alimentado por diésel, que activa un generador de corriente cuando la energía eléctrica se interrumpe. Para esto cuenta con un tablero de transferencia automático, ubicado en el subterráneo -1 del edificio, que detecta cuando esto sucede y hace partir el motor.

El edificio cuenta con un Grupo de Electrógeno ubicado en el subterráneo -1, marca Lureye PCY 200, Potencia de 180 KW prime, Diesel.

Una vez que sea interrumpida la energía eléctrica que provee la empresa de distribución de energía (ENEL) el equipo entregara energía a los siguientes puntos de consumo.

- Alumbrado de Ascensores
- Alumbrado de emergencia de subterráneos
- Alumbrado circuito emergencia de pasillos.
- Sistema de alarmas contra robo
- Sistema de alarma contra incendio
- Equipo de impulsión de agua potable ubicada en la sala de bombas del edificio.
- Funcionamiento de ascensores
- Iluminación caja de escaleras
- Alumbrado circuito emergencia de Exterior
- Sistema de citofonía comunicación depts. con portería
- Sistema de Riego de Jardines
- Alumbrado y fuerza circuito de emergencia Portería

- Sistema de Circuito Cerrado de Televisión interiores y exteriores
- Funcionamiento de portón de acceso
- Funcionamientos de puertas de acceso desde estacionamientos a edificio.

**Para mantener la vigencia de la garantía de los equipos electrógenos, se debe contratar para la revisión y mantención a la misma empresa que suministró y montó dichos equipos. Se recomienda contratar una mantención mensual de los mismos.**

Por su importancia en el funcionamiento del edificio, al grupo hay que hacerle los siguientes controles preventivos:

- Semanalmente, por cinco minutos, hacer funcionar el motor, para evitar oxidaciones que pueden producirse en su interior y que dificulten su partida cuando sea necesario.
- Semanalmente debe chequearse el nivel de combustible, el nivel de aceite y el estado de las baterías.
- Cada seis meses hay que ver si corresponde cambiar el aceite y los filtros de aceite y de aire. Este punto dependerá de lo indicado por el fabricante de los equipos o cuando lo determine el servicio de mantención.
- Anualmente revisar las partes móviles del generador.
- Anualmente revisar el tablero de transferencia automática.
- Semestralmente, debe realizarse una simulación real de todo el sistema, desconectando la energía eléctrica desde el tablero principal.
- Todas las revisiones y mantenciones deben realizarse siguiendo las instrucciones del fabricante.

Los Grupos de Electrógenos deben permanecer bajo el control de una sola persona. El lugar donde se encuentra el Grupo de Generador debe encontrarse siempre con llave. Advierta a las personas presentes que se mantengan a una distancia prudente durante el funcionamiento del motor. No toque zonas calientes como tuberías de escape. Del mismo modo, no coloque materiales combustibles sobre ellas.

La Administración de los Edificios es responsable de garantizar que el Manual de Mantenimiento y Esquemas, el Manual de Uso, el Esquema Eléctrico, y la Guía de Instalación del Grupo Electrógeno, se encuentre disponible en todo momento y resulte de libre acceso solamente al personal entrenado.

Asimismo, es responsabilidad del Comité de Administración del edificio, el que contrate el Servicio de Mantención para el Grupo de Electrógeno anteriormente señalado.

#### 3.01.01.02 - Tablero Eléctrico

Mensualmente debe limpiarse y revisar que no existan cables sueltos ni que hayan sido manipulados por terceros.

Semestralmente deberán reapretarse todos los contactos.

Todas las intervenciones deben realizarse siguiendo las instrucciones del proveedor por personal técnico calificado.

#### 3.01.01.03 – Iluminación Áreas Comunes

La Administración debe conocer cabalmente la ubicación y funcionamiento del tablero que comanda la iluminación de los espacios comunes, que está ubicado en el interior de la portería

ubicada en el acceso al edificio.

Diariamente se debe recorrer el edificio y reemplazar las ampolletas y luminarias que se pudieren haber quemado. Se debe llevar un registro del punto en que se reemplacen ampolletas.

#### 3.01.01.04 – Circuitos de Bomberos

El edificio cuenta con un circuito de uso exclusivo de bomberos, el cual se ubica en los halls de cada piso, incluido el subterráneo. La conexión al circuito de emergencia de bomberos se encuentra por la fachada norte de la portería ubicada en el acceso del edificio.

Trimestralmente se debe revisar el buen funcionamiento del circuito de emergencia, corroborando que las conexiones estén en buen estado. Se deberá chequear que todos los enchufes estén correctamente afianzados.

#### 3.02 - Corrientes Débiles

**Instalador: MAAB-ALEJANDRO TORRES**  
**Fono: +569 49911116**  
**Dirección: LA CONCEPCIÓN 165, PROVIDENCIA**

A continuación, se detallan los circuitos de corrientes débiles con los que cuenta el condominio:

##### 3.02.01 - Citófonos

Cada departamento cuenta con un citófono ubicado en el sector de cocina, el cual permiten la comunicación directa entre el departamento y la portería.

Por otra parte, también cuentan con citófonos en los siguientes recintos, los cuales están comunicados directamente con la portería:

- Sala Eléctrica
- Sala de Bombas
- Ascensores
- Sala multiuso

**Mensualmente se deberá corroborar el correcto funcionamiento del sistema de citofonía. En caso de encontrarse con algún desperfecto, se deberá avisar oportunamente a la empresa con quien se tenga la mantención del sistema.**

##### 3.02.02 – Alarmas

Todos los departamentos del edificio cuentan con un sensor de apertura de la puerta principal, teclera de acceso ubicada detrás de la puerta de acceso. Para que el sensor active la alarma se debe digitar la clave. Se recomienda leer con detención el manual de operaciones del sistema de seguridad.

Para el caso de los departamentos de los tres primeros pisos estos cuentan adicionalmente con sensor de apertura, en las ventanas perimetrales

Toda intervención al sistema de alarma debe ser realizado por personal técnico calificado.

### 3.02.03 - Seguridad Contra Incendio

El Edificio, cuenta con un sistema contra incendio que tiene por finalidad avisar oportunamente a la conserjería cualquier indicio de fuego.

El sistema cuenta con sensores de humo, en los cielos de los halls de ascensores y pasillos de todos los pisos, en el subterráneo, sala grupo generador, sala eléctrica, sala basura, sala de calderas, sala maquinas piscina, sala bombas de agua potable y todos los recintos comunes (Sala multiuso, gimnasio, portería). Estos al activarse, envían una señal de alarma a la portería donde hay una central de incendio, la que permite saber en qué sector del edificio hay una emergencia.

Además, en el hall de ascensores de cada piso, existe una palanca de incendio que al accionarla activa la central de incendio ubicada en la portería y se accionan las sirenas ubicadas en el cielo del mismo piso.

Cada dos meses se debe hacer un control para ver que estén funcionando correctamente.

Todas las intervenciones de operación y mantención deben realizarse conforme a instrucciones del fabricante y realizarse con personal calificado.

### 3.02.04 – Conexión de TV Cable

La Administración debe tener especial preocupación que sea personal autorizado el que haga las conexiones de TV Cable, Internet, Teléfonos, para que se usen las vías que le han sido asignadas. Administración debe velar por la correcta instalación, de manera que aquellos técnicos que realicen instalaciones dejen en completo orden las BPC o EPC, cerradas, que se encuentran en el shaft eléctrico.

La Inmobiliaria no se hace responsable de los daños o problemas ocasionados por el inadecuado uso de las vías o ductos asignados.

### 3.03 – Instalaciones Sanitarias

**Proveedor e Instalador: EBSA**  
**Fono: + 569 9919 67656**  
**Atención Sr. ALADINO MARTINEZ**

Se entiende por instalaciones sanitarias el conjunto de abastecimiento de agua potable y el de alcantarillado de aguas servidas.

#### 3.03.01 – Agua Potable

La instalación de agua potable del Edificio torre Galletué se ha ejecutado de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado.

La alimentación de agua ingresa al edificio desde la red pública, suministrada por Aguas Andinas, pasando por el medidor general y se almacena en dos estanques ubicados en el subterráneo -3 del Edificio.

Por medio de un sistema de bombas, se impulsa el agua potable almacenada en los estanques hacia los pisos, llegando a las áreas comunes y a cada departamento, pasando previamente por los remarcadores correspondientes. También alimenta la red húmeda, la cual mantiene agua a presión.

La responsabilidad de la Administración va desde el tramo en que la instalación sale del medidor general hasta la llegada al medidor de cada departamento, como también así la mantención de la red húmeda. Después del remarcador la responsabilidad de la mantención es del propietario del departamento.

El medidor general es de propiedad de la empresa que entrega el agua potable y, frente a cualquier falla o filtración, tiene la obligación de repararlos.

Los remarcadores son del edificio y la Administración es quien se encarga de su mantención.

Inmobiliaria Vitalia no se hace responsable de la deficiente operación o falla de los equipos por inadecuada o falta de mantención. La mantención se deberá acreditar con la documentación de respaldo evidenciada en el libro de novedades del edificio.

Se debe contratar la mantención mensual de estos equipos por el Instalador, o por quien este autorice.

### 3.03.01.01 - Estanques

El Condominio cuenta con dos estanques de acumulación de agua potable, el primero de ellos, con sus respectivas bombas de presurización, surte a todos los departamentos y recintos comunes. El sistema de impulsión de agua potable tiene la capacidad de funcionar con solo estanque de agua potable, esto con el fin de requerir mantención de uno de los estanques sin interrumpir el funcionamiento del edificio. El agua es impulsada hacia los depts. por un sistema de bombas conectadas a cada uno de los estanques, los cuales funcionan para mantener la presión del sistema dentro de acuerdo a las especificaciones técnicas del proyecto.

La Sala de Máquinas de los equipos de presurización y acceso a estanques, debe ser de acceso restringido, pudiendo ingresar a ella solamente personal entrenado y de mantenimiento.

La Administración de los Edificios es responsable de garantizar que el Manual de Operación y Mantención del Sistema de elevación de agua se encuentre disponible en todo momento y resulte de libre acceso a los propietarios de los Edificios.

Los estanques deben vaciarse y limpiarse una vez al año, aprovechando la ocasión para desinfectarlos y sanitizarlos. Este procedimiento debe ser realizado por una empresa especializada en el tema, con el fin de ocupar los productos adecuados para esta faena. Cada vez que se realice la sanitización de los estanques, el Administrador del Condominio, deberá solicitar a la empresa el certificado de sanitización correspondiente. Este trabajo se deberá realizar alternadamente para que el edificio no quede desabastecido de agua.

#### Mantención:

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

#### Recomendaciones:

- Mantener cerradas las escotillas con puerta de rejilla, para permitir la aireación e impedir el ingreso de animales.
- Leer los consumos diariamente, con el fin de detectar pérdidas de agua por filtraciones o roturas.
- Mantener cerrado el recinto de estanques.

### 3.03.01.02- Equipo de Bombas Impulsoras

Para el caso del agua potable, el edificio cuenta con un sistema de seis bombas para los 2 estanques de agua, que entran en operación según la demanda del edificio respectivo, de las cinco bombas, la quinta se encontrará en funcionamiento mientras que la sexta será solo de respaldo. El

sistema se de impulsión está diseñado para que las bombas se vayan alternando en su funcionamiento. Con el fin que todas trabajen por igual, su orden de partida puede ser programada como también la forma como van a ir rotando.

Características de las Motobombas:

- Cantidad: 6
- Marca: CNP.
- Modelo: CDL 20-10
- Potencia Nominal: 20HP
- Tensión de servicio: 380 volts.
- Consumo: 21,3 amperes.
- Caudal: 410 Lts/min.
- Altura: 100 m.c.a.

Para mantener la vigencia de la garantía de los equipos, se debe contratar para su revisión y mantención a un servicio técnico autorizado.

La Inmobiliaria no asume responsabilidad por daños en los equipos o instalaciones producto de una mala o deficiente operación de estos.

Mantención:

- Operar en forma alternada las bombas.
- Efectuar mantención periódica por un especialista.
- Revisar si existen fugas en el sistema.

Recomendaciones:

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

#### 3.03.01.03 Agua en Espacios Comunes

Los siguientes espacios comunes están a cargo de la Administración: piscina, riego de jardines, baños recintos comunes, baños del personal, cocina de la sala de administración y sala multiuso. Mensualmente se deben controlar las llaves de paso y los componentes de riego.

#### 3.03.01.04 – Red Húmeda

En cada piso, existe una puerta al costado norte y sur del hall de ascensores, en donde se encuentran los gabinetes de red húmeda. Estos se encuentran desde el nivel uno hasta el piso 25. En el subterráneo del edificio, encontramos gabinetes de la red húmeda en vestíbulo norte con acceso a escalera que conecta con el primer nivel, en los pasillos oriente y poniente con acceso a estacionamientos y el sector norponiente y suroriental del nivel subterráneo. Todos los gabinetes cuentan con una llave que permite el paso del agua potable donde se conecta carrete de manguera de 30 metros de largo, que se utiliza para extinguir amagos de incendio.

Las mangueras son semirrígidas de 1" de diámetro y de 30 ml. color rojo y cuentan con un pitón con boquilla. Al menos una vez al año deben desenrollarse (revisar su estado) y volverlas a guardar.

Los propietarios deben ser informados que se debe extender completamente la manguera antes de abrir la llave de paso.

Se deberá verificar la presión de la red, todos los meses. Esto puede realizarse al momento

de la mantención mensual. Junto con lo anterior, se deberán revisar y apretar todos los anclajes de los carretes y gabinetes, con el fin de evitar que estos se vayan soltando con el tiempo.

#### 3.03.01.05 - Red Seca

El Edificio están provisto de dos redes secas independientes compuesta por tuberías que recorren el Edificio verticalmente y con salidas en los vestíbulos ubicados al norte y sur del hall de ascensores de cada piso y en subterráneos. Las redes secas están conectadas a las tomas (gemelas) ubicadas la fachada norte del edificio al costado del acceso peatonal al edificio Galletué.

Empresa autorizada deberá engrasar semestralmente las salidas de agua en cada piso y en las gemelas, con el fin de evitar que se agripen.

Para el despiche de las redes secas posterior a su uso existe una conexión al sistema de desagüe, ubicado en los vestíbulos norte y sur del primer nivel. La conexión cuenta con una llave de bola que al abrir se iniciara el despiche por gravedad del sistema. Se debe tener precaución que las llaves que conectan al desagüe deben quedar siempre en posición de corte una vez se termine el vaciado completo de las redes, esto para que el sistema quede 100% operativo en la eventualidad vuelva a entrar en funcionamiento. Para realizar desagüe del tramo de red seca ubicada en subterráneo, se debe vaciar a través de un tarro u otro elemento que reciba el agua. Se debe tener precaución que para el correcto funcionamiento del sistema existe dos ventosas ubicadas en la cubierta del edificio (sobre recorrido ascensor) las cuales deben estar en posición de abertura permanente.

Esta Red es de uso exclusivo de bomberos, por lo que la Inmobiliaria no se hace responsable de la deficiente operación o falla por la inadecuada o falta de mantención.

#### 3.03.02 – Alcantarillado Aguas Servidas

La instalación de alcantarillado del condominio comprende desde la unión domiciliaria, pasando por la cañería principal, hasta la cañería de descarga del ramal de cada departamento, y desde la conexión de los artefactos sanitarios de los recintos comunes hasta la unión domiciliaria, pasando por la red de tuberías de aguas servidas.

Se debe mantener la instalación en las condiciones existentes al momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración modificación de la misma será necesaria la dirección y ejecución de la obra por un instalador autorizado. Todos los sifones de los artefactos sanitarios deben mantenerse siempre limpios y con agua, ya que constituyen cierres hidráulicos para evitar el traspaso de olores desde la red de cañerías a las zonas habitables como espacios interiores de departamentos y áreas comunes.

No se debe verter en la red de desagües sustancias tóxicas o contaminantes, elementos duros, plásticos, algodones, toallas higiénicas, aceites, restos alimenticios, pinturas, derivados del petróleo, ácidos concentrados o cualquier producto o desperdicio que pueda producir atascos en las cañerías, ya que estas pueden entrar en presión, desbordando y colapsando la instalación.

Una vez al año se deberá abrir y limpiar el sistema de aguas servidas, con un sistema de agua jet, por una empresa especializada.

#### 3.03.02.01 – Bombas Sentinas

El condominio cuenta con sistema de bombas sentinas en los siguientes sectores:

- Para la evacuación de agua proveniente de los estanques de agua potable en caso de filtración u otro inconveniente ubicado en sala de bombas de agua potable. La sentina cuenta con un sistema de impulsión de agua mediante una bomba sentina conectada al sistema de descarga de aguas servidas.

Características de las motobombas Sentina:

- Cantidad: 1
- Marca: Pentax.
- Modelo: DH 100G.
- Potencia: 1 HP
- Tensión: 220 volts.
- Consumo: 4,3 Amperes.
- Caudal 200 Lts/min.
- Altura: 13 m.c.a.

Características estanque hidroneumático:

- Cantidad: 1
- Marca: Varem.
- Capacidad: 300 litros.
- Presión aire: 130 PSI.
- Posición: Vertical.
- Presión: 16 bar.

Características de las motobombas Aguas Servidas:

- Cantidad: 2
- Marca: Calpeda.
- Modelo: GQSM 50-13.
- Potencia: 1,5 HP
- Tensión: 220 volts.
- Consumo: 8,4 Amperes.
- Caudal 200 Lts/min.
- Altura: 9. m.c.a.

Para mantener la vigencia de la garantía de los equipos, se debe contratar la mantención mensual de los equipos para su revisión y mantención a un servicio técnico autorizado.

Inmobiliaria Vitalia no asume responsabilidad por daños en los equipos o instalaciones producto de una mala o deficiente operación de los mismos.

### 3.04 – Evacuación de Aguas Lluvias

La finalidad del sistema de evacuación de aguas lluvias es poder recoger, conducir y absorber las aguas que caen sobre las cubiertas y planta del 1° piso, esta última compuesta por accesos, estacionamientos, jardines y espacios que están a la intemperie.

Para lograr este objetivo, el edificio cuenta con:

1.- Cubierta emballetada: ubicadas como coronación del sistema de techumbre en piso 25 y sobre recorrido ascensor. La cubierta emballetada está constituida por cerchas de Metalcom las cuales están apoyadas sobre la losa de hormigón impermeabilizada. Las aguas son canalizadas desde la techumbre, hasta las canaletas. Estas últimas conducen el agua hasta las bajadas verticales de aguas lluvias ubicadas en las fachadas norte y sur del edificio, las que verterán el agua a colector de aguas lluvias ubicado en los subterráneos.

2.- Canaletas a nivel de acceso vehicular: Las descargas verticales de agua lluvia verterán el agua a los drenes. La zona de estacionamientos y calles del primer nivel cuenta con pendiente hacia los sectores oriente y poniente, las aguas lluvias son derivadas hacia estos sectores en donde serán tomadas por una canaleta perimetral que tiene conexión con los distintos drenes de agua lluvia.

3.- Cubierta piso 25: Este nivel cuenta con canaletas perimetrales para evacuar las aguas

lluvias hacia las descargas verticales comentadas en punto 1. La cubierta cuenta con sistema de impermeabilización bajo el revestimiento instalado.

La Inmobiliaria no asume responsabilidad por filtraciones producidas por fallas producto de un inadecuado uso o trato que tengan como resultado de daño de la membrana que impermeabiliza las superficies.

Todo este sistema de cubiertas y losas impermeabilizadas, junto con sus canaletas y bajadas de aguas lluvias, tienen por objeto mantener la estanqueidad del edificio.

El buen funcionamiento de todo este sistema ha sido exhaustivamente probado y, dada su importancia, la Administración debe hacer cumplir las siguientes normas:

a) Por ningún motivo se pueden usar las cubiertas embaldosadas para otros fines diferentes al objetivo para el cual fueron diseñadas. Es así como está prohibido instalar antenas, estructuras que sustenten publicidad o cualquier otro objeto, piezas de bodega, habitaciones para mayordomo, almacenamiento de materiales, muebles u otros objetos, etc. De ninguna forma se permite picar o perforar las cubiertas.

b) En las cubiertas embaldosadas no están permitidas las actividades sociales tales como: tomar sol, fiestas, observaciones de fuegos artificiales, astronómicos u otras.

c) Solamente pueden subir a la cubierta embaldosada personas autorizadas, las que deben calzar zapatos con suela plana para que no las dañen. En todo caso es recomendable usar tabloncillos sobre los cuales transitar.

d) Los jardines del nivel 1 tienen que ser mantenidos y maniobrados por personas competentes. Especial cuidado se debe tener al picar la tierra, o al remover un árbol y/o arbusto en los sectores donde está instalada la membrana asfáltica.

e) Revisar periódicamente que el sistema de riego automático funcione correctamente, que no se produzcan acumulaciones de agua, lo que indica que hay un desperfecto, que debe ser reparado por un especialista. Es recomendable contratar un servicio de mantención permanente.

f) Las canaletas de aguas lluvias ubicadas en las cubiertas y en el primer nivel del edificio deben estar siempre limpias y libres de elementos que impiden su correcto funcionamiento

Inmobiliaria Vitalia. no asume responsabilidad por filtraciones producidas por fallas producidas producto de un inadecuado uso o trato que tengan como resultado de daño de la o las cubiertas de las referidas superficies.

En lo que se refiere a la mantención:

a) Mensualmente deben limpiarse las canaletas y las rejillas que protegen las bajadas de aguas. Por ningún motivo se deben tapar o eliminar las bajadas, despiches laterales o rejillas dispuestas originalmente en el proyecto. También deben revisarse y repararse en caso que estén dañados, los sellos hidráulicos de las techumbres y la hojalatería en general. Para el caso de los sellos hidráulicos, estos deben reponerse todos los años.

Inmobiliaria Vitalia no asume responsabilidad por daños producidos por falta o deficiente mantención de canaletas, rejillas, bajadas, despiches, cámaras, dispuestas originalmente en el proyecto.

b) En vísperas del invierno deben limpiarse las cámaras y sumideros, dejándose constancia en libro de novedades del edificio.

### 3.05 – Ascensores

**Proveedor e Instalador: HIDROMOBILE S.A.**  
**Fono: + 569 3262 2060**  
**Atención: Sr. LUIS MOGOLLONES**

El Edificio cuenta con 4 ascensores de cabina marca Kleemann con capacidad de 1000 Kg. / 13 pasajeros.

Los ascensores cuentan con luz, citófono y timbre de emergencia ante eventuales fallas. El personal de la Administración debe conocer y tener las instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breves minutos los pasajeros del ascensor puedan salir.

Para las mudanzas, solicitar la llave del ascensor al mayordomo y/o conserje, con lo cual el ascensor se comanda sólo desde la cabina. Se recomienda proteger el interior de una de las cabinas adecuadamente, tanto los paramentos verticales, como cielo y piso.

La Administración de los Edificios es responsable de garantizar que el Manual de Ascensores se encuentre a disposición en todo momento y resulte de libre acceso al personal entrenado, puesto que en él se establecen instrucciones importantes para los propietarios respecto del uso normal y seguro de los ascensores, su mantenimiento y tomar las medidas oportunas cuando se presenten fallas o emergencias.

Se recomienda que todo el personal del edificio (conserjes, mayordomos y auxiliares) sea instruido por parte de la empresa de ascensores, para realizar maniobras de emergencia en caso de fallas en los ascensores.

Para mantener la vigencia de la garantía de los ascensores, se debe contratar para la revisión y mantención mensual de los ascensores con la misma empresa que suministró y montó dichos equipos.

#### Mantenciones:

Las mantenciones de estos equipos se deben realizar por personal calificado. Se ha entregado a la administración todos los antecedentes del proveedor y mantenedor con el fin de contratar las mantenciones correspondientes en los plazos estipulados en dichos documentos.

Inmobiliaria Vitalia no asume responsabilidad por daños ocasionados por mal uso o trato o por la no mantención de los ascensores estipuladas en los manuales ya entregados.

### 3.06 – Jardines

**Proveedor e Instalador: JOSE ALAMOS**  
**Fono +569 98954342**  
**Atención: Sr. JOSE ALAMOS**

El edificio cuenta con jardinerías en primer nivel con sistema de riego automático.

La mantención de los jardines debe hacerla una empresa especializada que sepa de las podas, desinfecciones y abonos que requieren las plantas.

En los sectores que los jardines se encuentren sobre la losa de cielo subterráneo, solo se puede picar la tierra con herramientas no muy grandes (que no ingrese más de 20 cm. en suelo) pues se podría dañar la membrana impermeabilizante.

Con el tiempo las plantas van creciendo lo que obliga a tener especial cuidado con el riego automático el que, a veces, debe ser adaptado a las nuevas condiciones. Hay que evitar que las boquillas estén orientadas hacia el edificio lo que dañará los revestimientos de muros y producirá filtraciones de agua en los muros de los recintos adyacentes. Las jardineras cuentan con piletas debidamente impermeabilizadas conectadas al dren del edificio.

Inmobiliaria Vitalia no asume responsabilidad por daños ocasionados por trabajos producto de la mantención o intervención en las áreas de jardines que tengan como resultado daños en la membrana que impermeabiliza las losas del edificio.

Se debe contratar la mantención permanente de los jardines con una empresa especializada.

### 3.06.01 – Riego Automático

Mensualmente debe hacerse una mantención al riego automático a través de una empresa especializada, conforme a instrucciones de proveedor.

### 3.07 – Extracción de Basura

**Proveedor e Instalador: GAET**  
**Fono +569 8278 9439**  
**Atención: Sr. CARLOS SEGOVIA**

El Edificio, cuenta con dos salas de acopio de basuras ubicada en el subterráneo -1 del edificio, con la capacidad de acumular los desechos hasta que es sacada a la calle por medio de recipientes con ruedas especiales y de allí es retirada por el servicio de aseo municipal. Estas salas, cuenta con instalaciones de agua potable y pileta, a fin de mantener la adecuada higiene. La sala debe ser limpiada profundamente todos los días. Desde el nivel 1 al nivel 25 el edificio cuenta con un closet ecológico ubicado en los shaft de basura en cada nivel en donde se ubican las tolvas para la descarga de basura al sistema recolector.

La basura debe ser colocada en bolsas plásticas no muy grandes para que puedan pasar cómodamente por la apertura de la tolva. Las bolsas deben estar bien cerradas para que no caigan líquidos o materiales que después se descomponen produciendo olores pestilentes.

Existen dos shaft de basura por cada piso para la descarga de basura, los cuales cuentan con un regador de agua que permite combatir el fuego en caso de incendio. Este sistema es accionado manualmente a través de una llave de bola ubicada en el closet ecológico en donde se encuentra el regador. Además, cuentan con válvulas solenoides con pulsador eléctrico en conserjería.

Las latas, vidrios, diarios, revistas, cartones, y otros, no deben evacuarse por el ducto vertical para extracción de basura. Estos deben ser dejados en closet ecológico de cada piso, Diariamente personal de la administración debe recolectar por piso estos desechos y depositarlos en el área de contenedores ubicado en el acceso del condominio.

La sala de Basura cuenta con un extintor, el que deberá ser mantenido y recargado de acuerdo a lo indicado en la carátula de cada extintor. Se recomienda, realizar revisión y mantención semestral, de todos los elementos pertenecientes a la sala de basura, como lo son las repisas; estado de llaves, mangueras, abrazaderas y pitones; lavamanos; estado de puertas, cerraduras, bisagras, burlete de goma, rejillas; pintura de la sala de basura completa.

Es de suma importancia, mantener el estado de los fragües de las cerámicas y el estado de estas últimas, ya que, de encontrarse cerámicas trizadas, rotas o fragües defectuosos, podrán por terminar de soltar el resto de las cerámicas producto de los desechos y de la excesiva humedad.

Es responsabilidad de la Administración coordinar con los propietarios, los horarios permitidos para la descarga de la basura por el ducto, con el fin de evitar ruidos molestos al interior del departamento en horarios no adecuados.

Inmobiliaria Vitalia no asume responsabilidad por daños en los equipos o instalaciones producto de una mala o deficiente operación de los mismos.

## **4.0 - TERMINACIONES**

### 4.01 - Pintura

Todas las pinturas, antióxidos, hidrorrepelentes de enchapes y barnices tienen una duración definida, por lo tanto, debe considerar que las distintas superficies pintadas en el condominio deberán pintarse periódicamente, ya que, por efecto del tiempo, del sol y en especial de la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse. Es recomendable realizar la limpieza y mantención de las pinturas que se aplican a todos los paramentos cada dos años, previo desengrase y limpieza de los elementos a pintar, sin embargo, de producirse problemas con los elementos pintados, se deberán retocar o pintar nuevamente. Se recomienda no cambiar el color de los elementos, ya que corresponde al diseño de los departamentos y del edificio.

### 4.02 – Fachadas

Corresponde al parámetro vertical exterior del Edificio, con los vanos de ventanas, terrazas, y los revestimientos que los configuran.

La fachada es la imagen del Edificio, por lo que no debe variarse o modificarse. Las fachadas se componen de varios elementos con materiales especialmente diseñados para funciones de aislamiento, resistencia y durabilidad de la misma, soporta todas las variaciones climáticas, sin embargo, para asegurar que estas características se mantengan en el tiempo, deben someterse siempre al adecuado proceso de inspección y mantenimiento. Ante lo expuesto, no se puede cambiar el color de los elementos que forman parte de la fachada; terrazas de los departamentos incluidas y puertas de acceso a cada departamento, ya que corresponde al diseño armónico del edificio.