



MANUAL DEL PROPIETARIO

INDICE

- Introducción
 - Aspectos Generales
1. DESCRIPCION DE LA VIVIENDA
 - I Estructuras Soportantes
 - II Elementos Constructivos
 - III Instalaciones
 - IV Terminaciones
 - V Artefactos
 - VI Aguas Lluvias
 2. RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION
 3. AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA
 4. MANTENCION DE SU VIVIENDA
 - I Fisuras
 - II Humedad
 - III Humedad por Lluvia
 - IV Ventilación
 5. MUROS EXTERNOS, PUERTAS, VENTANAS, CUBIERTAS Y ELEMENTOS METALICOS
 6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCION
 7. SALA DE BASURA
 8. ASCENSORES
 9. GRUPO ELECTROGENO
 10. LUZ DE EMERGENCIA
 11. RECOMENDACIONES
 - I Instalaciones Sanitarias
 - II Instalaciones Eléctricas
 - III Calefacción y Caldera
 12. PREVENCION DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES
 13. GARANTIAS DE EQUIPOS E INSTALACIONES
 14. ALARMA DEL DEPARTAMENTO
 15. FIJACIONES DE MUROS Y CIELOS
 16. LISTADO DE PROVEEDORES

INTRODUCCIÓN

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

Nuestra empresa, sobre la base de su experiencia, recomienda en general que para el edificio se designe un Administrador para que controle y coordine la mantención y operatividad de éste, y de esta forma lograr un óptimo funcionamiento.

Asimismo, recomendamos como norma mantener en poder del Administrador del Edificio y de los propietarios, un juego completo de todos los planos, especificaciones, antecedentes, manuales, certificados, recepción municipal, etc. en forma independiente.

ASPECTOS GENERALES

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

- 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 inspectiva 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.

1.1 ESTRUCTURA SOPORTANTE

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

- Cimientos, sobrecimientos y radieres.
- Pilares, vigas y losas.
- Muros.
- Techumbre, constituida por vigas, diagonales, tensores y costaneras.

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

1.2 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

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

1.3 INSTALACIONES

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

- Red de abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas (Alcantarillado)
- Electricidad.
- Abastecimiento de gas licuado.
- Corrientes Débiles.
- Extracción de aire y presurización.
- Redes húmedas y secas contra 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.

1.4. TERMINACIONES

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

1.5. ARTEFACTOS

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

1.6. AGUAS LLUVIA

Sistema de canales, canaletas y bajadas, incorporadas a las edificaciones, que llevan las aguas lluvias a los sistemas de absorción, establecidos al interior del predio, 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 GARANTÍA ESTRUCTURAL

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

2.2 GARANTÍA INSTALACIONES

Cinco años desde recepción Municipal, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos. Es importante indicar que las garantías sólo estarán vigentes si las instalaciones o elementos constructivos se encuentren con sus mantenciones preventivas al día y de manera periódica durante el tiempo.

2.3 GARANTÍA TERMINACIONES

Tres años desde entrega a propietario, si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones no relacionados con la mantención de su departamento. Por ejemplo 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.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, 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 acuerdo con las exigencias de:

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

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

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

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

4. MANTENCION DE SU VIVIENDA.

4.1. FISURAS

Algunos tipos de fisuras que suelen aparecer con el tiempo en el hormigón armado se pueden calificar de normales y parte del comportamiento propio que tiene el material por retracción.

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

En general, podemos afirmar que las fisuras no deben preocuparlo mientras sean de un espesor no mayor a 1mm y mantengan su dimensión original en el tiempo. De producirse una fisura de mayores dimensiones o que evolucione en el tiempo será de mayor cuidado y requerirá un informe de diagnóstico estructural. Para reparar fisuras que puedan tener un impacto estético importante para usted, puede proceder a disminuirla al cabo de un tiempo prudente (cuando usted note que se mantiene estable dimensionalmente), siguiendo el siguiente procedimiento:

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

4.2 HUMEDAD POR CONDENSACION:

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

4.2.1 DEFINIR EL PROBLEMA:

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

4.2.2 FACTORES QUE LO AUMENTAN:

Las causas principales del problema son:

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

- **Operación de la vivienda:** fuentes como las variaciones bruscas de temperatura producto del uso de calefacción, el secado de ropa al interior de su vivienda o el uso excesivo de hervidores de agua o teteras sin la adecuada ventilación, aumentan el riesgo de condensación antes descrito.

4.2.3 FORMAS DE SOLUCIONARLO:

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

- Seque con un paño o papel absorbente a primera hora de la mañana todos los vidrios y muros que amanecen mojados.
- Ventile abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma continua durante el día.
- Evite el uso prolongado de calentadores de agua u otros artefactos eléctricos que hiervan más de lo necesario en la cocina.
- Evite atracar muebles contra los muros, dejando un espacio para que se produzca una circulación de aire.
- Instalar cortinas en ventanas con una separación prudente al vidrio, para evitar la condensación. Tenga cuidado también al diseñar las cortinas, ya que en lo posible se deben dejar solo un par de centímetros bajo el antepecho, todo esto producto de que como las cortinas y visillos son de material absorbente, estas se humedecen y a su vez humedecen al papel mural, despegándolos y/o produciendo hongos por la humedad.

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

4.3 HUMEDAD POR LLUVIA

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

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

4.4.- VIVIENDA DESHABITADA

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

5. MUROS EXTERNOS, PUERTAS, VENTANAS, CUBIERTAS, PUENTES, PASARELAS Y ELEMENTOS METÁLICOS.

La puerta de acceso y las de espacios interiores son enchapadas en madera y barnizadas, algunas tienen un cristal, para su mantención en caso de manchas debe limpiar con paño húmedo, sin disolventes y/o pintar con el mismo producto. La única excepción es la puerta de la logia, que es de pvc.

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

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

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

5.3 Para corregir defectos de bisagras debe sacarse la puerta y corregirse, en ningún caso forzarla puesto que, se deteriorará el suelo y el marco.

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

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

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

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

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

5.5 Respecto a las cubiertas del último piso, no son transitables, por lo que se debe evitar el tránsito directo sobre ellas, ya que personal no especializado puede dañarlas. Es recomendable mantener limpios los techos y canaletas para evitar que durante las lluvias este material tape las bajadas de aguas lluvia.

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

5.6 Respecto de todos los elementos metálicos existentes en las áreas comunes del edificio, tales como barandas, portones, puentes, rejas, 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. Se recomienda pintar 1 vez al año.

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

5.8 Los puentes, pasarelas y pavimentos exteriores, deben ser mantenidos periódicamente. Particularmente las maderas de las pasarelas, de deben mantener 2 veces al año, con el producto especificado por proyecto (Carbolíneo).

5.9 Los sellos de las cubiertas y las lucarnas de policarbonato deben ser revisador previo a la temporada de lluvias, y cambiarse los sellos anualmente con sikaflex o similar.

6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO, DEPARTAMENTOS Y SU MANTENCIÓN.

6.1 Instalación de algún elemento colgante en muros (cuadros, repisas, etc.): DETALLADO EN EL PUNTO 15

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

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

6.2 Mantención de caldera, artefactos sanitarios, vanitorios, griferías, jacuzzi , pisos de baños, extractores de baños:

CALDERA:

Su departamento cuenta con una caldera que debe ser mantenida periódicamente, de acuerdo a las indicaciones del fabricante, al menos 1 vez al año. Lea cuidadosamente su manual de uso y mantenimiento. Se debe conectar la manguera en el despiche del agua de su caldera, ubicada en la parte inferior de ésta, al desagüe de la lavadora, para conducir el exceso de agua provocado por condensación. La temperatura máxima de su caldera es de 40°C y su caudal es de 13,8 lt/min, por lo que la temperatura y cantidad de agua deseada puede variar por la cantidad de griferías que se encuentren funcionando.

Para mayores detalles, dirigirse al manual de uso y mantención de su caldera, entregado en el kit de su departamento.

ARTEFACTOS Y GRIFERÍAS:

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

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

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

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

Lavamanos de piedra natural: limpiar con paño suave y seco. No deben dejarse restos de jabón u otros productos en la superficie, ya que la piedra natural es porosa y pueden absorber los tintes o aceites de estos productos. Se recomienda limpiar, pulir y sellar con productos específicos para piedra natural.

EXTRACTORES:

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

JACUZZI:

En las unidades que cuentan con jacuzzi, se deben seguir las indicaciones del fabricante, adjuntas en el kit de entrega.

El jacuzzi mod RA370S se encuentra conectado directamente a la energía eléctrica, con un automático exclusivo ubicado dentro del tablero eléctrico de su departamento. Por lo anterior, toda maniobra de vaciado, mantención y llenado, debe realizarse con el jacuzzi sin energía eléctrica; de lo contrario, puede provocar daños en la bomba de su equipo.

La ubicación física del jacuzzi en la terraza está especialmente estudiada y diseñada según su peso, por lo que la superficie está reforzada según proyecto de cálculo. No se debe reubicar en otro lugar de su terraza.

Cada terraza tiene un desagüe exclusivo para el jacuzzi. No ocupar bajadas de Aguas Lluvias para tales efectos, ya que el agua jabonosa causa daños en los sistemas de drenaje del edificio, que están diseñados solo para recibir la absorción de aguas lluvias.

INSTRUCCIONES PARTICULARES DE USO

A.- LLENADO

El proceso de llenado es el siguiente:

- Desenergizar el jacuzzi, bajando el automático desde el tablero eléctrico
- Retirar rejilla de filtro de agua, ubicado a un costado de su jacuzzi
- Retirar filtro de agua ubicado al interior.
- Colocar manguera y esperar a que se llene. El nivel de llenado ideal se encuentra indicado en la rejilla del filtro.

B.- VACIADO

El proceso de vaciado es el siguiente:

- Desenergizar el jacuzzi, bajando el automático desde el tablero eléctrico
- Retirar tapón ubicado en la parte exterior del jacuzzi.
- Colocar manguera con su adaptador para abrir la salida de agua.
- Colocar manguera en desagüe destinado exclusivamente para el jacuzzi.

C.- MANTENCION

- El filtro debe limpiarse 1 vez a la semana, solo lavándolo con agua limpia.
- Cambiar filtro 1 vez al año

- Utilizar cloración en polvo (1 cda) después de cada uso o 1 vez a la semana en caso de no uso periódico.
- Cambiar el agua cada 6 meses, según recomendación del fabricante.
- Se recomienda siempre mantenerlo energizado, excepto en caso de llenado y desagüe, para así mantener el buen estado del agua.

D.- PANEL ELECTRICO

Solo se usa para modificar temperatura, horarios de filtrado del agua, velocidad de movimiento del agua, programables por cada usuario. El botón de encendido y apagado sólo bloquea o desbloquea el panel, no la llegada de energía al jacuzzi, recuerde que eso solo se maneja desde el automático ubicado en el tablero eléctrico de su departamento.

6.3 Mantención de artefactos de cocina: detallado en punto 13.

6.4 El Estero Las Rosas cruza el proyecto. Se recomienda que se le haga una mantención y limpieza de malezas u otros elementos que pudieran acumularse, cada 6 meses.

7. SALA DE BASURA.

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

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

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

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

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

8. ASCENSORES.

Este edificio cuenta con **3** ascensores, se debe instruir a los niños para no jugar con estos aparatos, los cuales por razones de seguridad en caso de saltar en ellos se detienen, lo que implica en muchos casos el llamado al servicio técnico y un cobro adicional que es de cargo de los copropietarios del edificio.

Estos equipos deben contar con mantención mensual y deben proteger su interior durante las mudanzas.

9. GRUPO ELECTROGENO.

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

Es importante mencionar que el grupo electrógeno debe contar con mantención preventiva cada 3 meses y debe ser operado por el personal autorizado, con su estanque de petróleo lleno y existir combustible adicional, ya que cuando hay corte de energía muchos servicentros no funcionan.

10. LUZ DE EMERGENCIA.

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

11. RECOMENDACIONES.

Con respecto a las instalaciones se recomienda lo siguiente:

11.1 INSTALACION SANITARIA

11.1.1 Se sugiere mantener en buen estado de las llaves de agua. En caso de apreciarse pérdida de agua, debe consultar con personal calificado. Se deben regularmente (cada 3 meses) limpiar griferías y aireadores, para evitar efectos de calcificación.

11.1.2 Cuando se produzca una filtración por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo debe tener presente consultar los planos de las instalaciones, previamente a la solución del problema, de modo de evitar perforar / intervenir innecesariamente.

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

11.1.4 Mantener limpios las rejillas de duchas, libres de pelusas y cabellos para la correcta evacuación de aguas. Si tiene dudas sobre el desmontaje e instalación de una rejilla, consultas con un técnico calificado, ya que una mala mantención podría provocar una filtración.

11.1.5 Es muy importante instruir al personal del edificio de no botar ningún elemento u objetos que puedan obstruir los desagües del W.C., lavatorios, etc. Para ello es necesario dotar a los baños con basureros adecuados a los residuos que se produzcan. Se debe evitar además botar en los desagües elementos que no se deshagan en el agua como, por ejemplo: pañales, bolsas, preservativos, paños de género, papel absorbente, toallas higiénicas, etc.

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

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

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

11.2 INSTALACION ELECTRICAS

11.2.1 Se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la permitida por los fusibles (*automáticos*) y enchufes.

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

11.2.3 Se recomienda el chequeo periódico (cada 6 meses) de los diferenciales de enchufes, interruptores y tomacorrientes.

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

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

11.3 CALEFACCION Y CALDERA

Los radiadores y secatoallas presentes en su departamento deben ser mantenidos 1 vez al año, idealmente antes de su uso, por personal capacitado, ya que se deben realizar reaprietes en tuercas y verificar estado de gomas y llaves.

CALDERAS: INDICADO EN PUNTO 6.2

12. PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES. -

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

12.2 Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo y uso de dichos extintores. También se recomienda revisar periódicamente la carga de estos artefactos.

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

12.4 De acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria y el Reglamento de Copropiedad del edificio, todos los departamentos deben contar con seguro de incendios, en caso que alguna unidad no

cuenta 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.

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

12.6 Se recomienda cuidar todas las fuentes de calor del departamento en el sentido que no estén en contacto con elementos que puedan provocar un incendio, tales como focos halógenos, lámparas, estufas, radiadores, etc.

12.7 Como medidas generales se recomienda el uso de pisos de goma en tinas y duchas y el uso de protectores de enchufes cuando hay niños pequeños. Además, cuando hay niños pequeños es conveniente colocar mallas de protección en las terrazas de los departamentos. Estas mallas deben revisarse anualmente y reemplazarse cada dos años, ya que son degradadas por los rayos ultravioleta.

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

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

12.9 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"**.

12.10 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.

12.11 Creemos necesario recordar al propietario que debe exigir a la administración del Edificio que haga una mantención exhaustiva y periódica a todos los elementos y equipos del edificio tales como bombas de evacuación sentinas, portón automático, bombas de agua y equipos de control, gabinetes de incendio, techumbre, luminarias de servicios comunes, grupo Electrónico, citófonos, alarmas de incendio, extintores de incendio, ascensores, estanque de agua potable, pavimentos asfálticos, puerta de acceso y finalmente, mantener los seguros vigentes contra riesgo de incendio en espacios comunes exigidos por Ley de copropiedad inmobiliaria.

13. GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES. -

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

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

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

- Caldera
- Radiador
- Campana de cocina
- Cocina encimera eléctrica
- Horno eléctrico
- Extractores
- Jacuzzi (en los departamentos que corresponda)

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

14. ALARMA DEL DEPARTAMENTO. -

Si su departamento cuenta con alarma en la puerta de acceso y/o ventanas, ésta funciona con un sensor que se activa al abrir la puerta y que está conectado con conserjería. En la entrega al propietario se incluye manual de operación.

15. 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:

15.1 TABIQUES Y CIELOS FALSOS

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

15.2 MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA

Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

15.3 LOSAS O CIELOS DE HORMIGÓN

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

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

15.4 CERÁMICAS

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

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

En los departamentos tipo 12, los muebles aéreos instalados directamente a la losa cielo, sobre el mesón isla, no pueden sobrepasar los 50 Kg de carga, por indicaciones directas del fabricante, por lo que no se debe almacenar mercadería ni losa de gran peso en su interior.

Los espejos, vidrios y barandas de cristal templado deben limpiarse sin material abrasivo, con toalla absorbente para evitar rayaduras superficiales. Debe tenerse especial cuidado con golpes y ralladuras.

La capacidad de soportar un esfuerzo horizontal en las barandas vidriadas es de 50 kgf/m, según lo indicado en la "Ordenanza General de Construcción", Título 4 de la Arquitectura.

TENGA PRESENTE: Los daños ocasionados por la instalación de fijaciones son de su responsabilidad y pueden afectar directamente a departamentos adyacentes.

16. LISTADO DE PROVEEDORES. -

<i>Razón Social</i>	<i>Contratista –Instalaciones</i>	<i>Persona de Contacto</i>	<i>Teléfono – Correo</i>
THYSSEN	ASCENSORES	SOFIA MONTENEGRO	993211606- sofia.montenegro@tkelevator.com
MECKMAN	PISCINA	PABLO AVARIA	998435638 - pabloavariasmith@gmail.com
EBSA SA	INSTALACIONES SANITARIAS Y SALA DE BOMBAS	PEDRO OLEA	999198135- pedro.olea@ebsa.cl
CHC	PROVISIÓN CERAMICA	CECILIA ESCOBAR	9922279148 - cescobar@chc.cl
BERNARDO MUÑOZ	CERAMICA Y PORCELANATO INSTALACION	BERNARDO MUÑOZ	995273340 - bernardomunoz@live.cl
VENTECO-SHUCCO	VENTANAS PVC	PAULINA FEDERICK	992193724 - pfederick@venteko.cl
ALUMAR	CRISTALES Y ESPEJOS		
METALDUC	EXTRACCIÓN DE BASURA	CAROLINA TORRES	977 761 399 - carolina.torres@metalduc.cl
FINSA MUEBLES LTDA	MUEBLES PROVISION	DARIO ACEVEDO	226837452 - dacevedo@finsamuebles.c
FINSA MUEBLES LTDA	MUEBLES INSTALACIÓN	DARIO ACEVEDO	226837452- dacevedo@finsamuebles.cl
EJEHSA	CORRIENTES DEBILES	CARLOS HERRERA	964536064 - carlos.herrera@ejehsa.cl

Manual del Propietario

EDIFICIO EL TRANQUE, LO BARNECHEA.

FRANCISCO LOPEZ	INSTALACIONES ELECTRICAS	FRANCISCO LOPEZ	963427732- jf.lopezmaldonado@gmail.com
CARPENTER	PAPEL MURAL PROVISIÓN	JORGE FUENTES	983 605 719 – JFUENTES@CARPENTER.CL
NELSON CORTES	PAPEL MURAL INSTALACIÓN	NELSON CORTES	985264037 - nelsoncortescerda@hotmail.com
COMERCIAL K LIMITADA	ARTEFACTOS SANITARIOS – TINAS	ALEXANDRA BALLEVONA	988 885 494 - a.ballevona@mk.cl
COMERCIAL K LIMITADA	ARTEFACTOS SANITARIOS – LAVAMANOS, WC, GRIFERIA	ALEXANDRA BALLEVONA	988 885 494 - a.ballevona@mk.cl
KITCHEN CENTER	COCINA – CAMPANA	KARINA MARTINEZ	99825 1640 – kmartinez@kitchencenter.cl
KITCHENCENTER	LAVAPLATOS	KARINA MARTINEZ	99825 1640 – kmartinez@kitchencenter.cl
ROYAL PRO	LUMINARIAS	RODOLFO SOTO	964957208 – rodolfo.soto@royalpro.c
MADERAS DEL PACIFICO	PUERTAS PROVISIÓN	SERGIO MIRANDA	998249457- sergiomm@maderasdelpacifico.c
OSCAR CERDA	PUERTAS INSTALACION	OSCAR CERDA	983406741 - ocerdasepulveda@gmail.com
G-U	QUINCALLERIA	EDUARDO LARRAIN	997897611– eduardo.larrain@g-u.cl
HECTOR URBINA	TABIQUERIA INSTALACION	HECTOR URBINA	992994236 - h.urbinamurgas@gmail.com
OSCAR CERDA	CARPINTERIA TERMINACIÓN	OSCAR CERDA	983406741 - ocerdasepulveda@gmail.com
CMA	PINTURA	CRISTIAN ARREDONDO	949916988 - cmaconstruccioneseirl@gmail.com
BARREAL	PAISAJISMO	MACARENA MATURANA	998173863 - contacto@jardinbarreal.com
ESVAC	EXTRACCIÓN AIRE Y CENTRAL DE AGUA CALIENTE	LUIS AVALOS	977978396 - lavalos@esvac.cl
ARN, CARMEN CERDA	CARPINTERIA METALICA – BARANDAS METALICAS	MOISES NAVEA, CARMEN CERDA	993813164 - mnavea@arn.cl 993193503 - emycltda@hotmail.com
LUIS CACERES	CARPINTERIA METALICA – PORTONES DE ACCESO Y CIERRE PERIMETRAL	LUIS CACERES	978635614 - cerrajeriaconstruccion@gmail.com
TAPSA	IMPERMEABILIZACIONES	HECTRO RECABARREN / IVAN TAPIA	989 231 500 – ITAPIA@TAPSA.CL
IMPROOF	CUBIERTA Y HOJALATERIA	ROBERTO RAINERI	998718894 - improof@vtr.net
SANDWOOD	BARNIZADO PUERTAS ENCHAPADAS	ABEL SOTO	91669941 - abel@sanwood.cl

PROCEDIMIENTO ATENCION DE POSTVENTA

Estimado Cliente,

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

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

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

Finalmente, 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 se resumen con los procedimientos a seguir según los distintos tipos de observaciones que se podrían presentar.



PROTOCOLO GARANTIAS POST VENTA

OBSERVACION 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, piso flotante, muebles, ventanas, cristales, cubiertas, muebles, etc.
OBSERVACION TIPO 2	Según LGUC	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Terminaciones	3	entrega a propietario	postventa@eltranqueinterior.cl celular: 9 7267 8295
		Instalaciones	5	recepción final	
Estructural	10	recepción final			
OBSERVACION TIPO 3	Accesorios	Manillas, seguros, ventanales, accesorios estanque wc, entre otros	1	entrega a propietario	postventa@eltranqueinterior.cl celular: 9 7267 8295
OBSERVACION TIPO 4	Artefactos	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Calefont	1	entrega a propietario	Servicio Técnico de la marca correspondiente
		Horno	1	entrega a propietario	
		Encimera	1	entrega a propietario	
Campana	1	entrega a propietario			
OBSERVACION TIPO 5	Mantenciones	Detalles	Años	Desde	Derivar
		Flexibles	1	entrega a propietario	Cada propietario es responsable de estas mantenciones periódicas
		Artefactos	1	entrega a propietario	
sellos baño y cocina	1	entrega a propietario			

Procedimiento:

1. Para detalles del tipo Observación 2 y Observación 3 debe contactar al ejecutivo de postventa o ingresar a www.ivitalia.cl/postventa.php.
2. Si corresponde, se fijará visita de inspección para revisar el problema.
3. Aprobada la postventa se coordinará día y horario de visita de reparación.



PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA

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

Contacto de la Inmobiliaria para Postventas en Edificio El Tranque Interior es:

Jorge Matías Dennett Ríos

Teléfono: +56 9 7267 8295

Correo: postventa@eltranqueinterior.cl

www.ivitalia.cl/postventa.php

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

CONSIDERACIONES:

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

- Los elementos sean utilizados bajo condiciones normales de operatividad.
- Se respeten las recomendaciones entregadas por el fabricante.
- Se hayan realizado las mantenciones respectivas (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.

PROGRAMA MINIMO DE MANTENCIONES				
DETALLE DEPARTAMENTOS	PERIODICAMENTE	CADA 6 MESES	CADA 1 AÑO	CADA 2 AÑOS
RECINTOS HUMEDOS (BAÑOS, COCINA, LOGGIA)				
Limpieza y secado por condensación en cielos y muros	X			
Pintura con esmalte al agua en cielos y muros				X
Reemplazo de sellos de silicona		X o cuando se requiera		
Limpieza de sifones (lavamanos, duchas, lavaplatos y lavatorios)	X			
Limpieza y revisión de challas de ducha y aireadores en griferías		X o cuando se requiera		
Revisión de cuerpo de llaves de paso de agua potable		X		
Cambio de flexibles de conexión a WC, lavamanos y lavaplatos			X	
Ajuste de quincallería en muebles y puertas			X o cuando se requiera	
Mesón de cocina			X según indicaciones del fabricante	
Ventilación de recintos	X			
RECINTOS INTERIORES (ESTAR, DORMITORIOS, PASILLOS)				
Pintura cielo con latex				X
Reparación de fisuras en muro y encuentros de materialidades distintas			X o cuando se presenten	
Ajuste y lubricación de quincallería en muebles y puertas			X o cuando se requiera	
Ajuste de puertas			X o cuando se requiera	
Ventilación de recintos	X			
RECINTOS EXTERIORES (TERRAZAS)				
Limpieza y pintura elementos metálicos			X	
Limpieza de gárgolas en jardinerías y terrazas	X o cuando se requiera			
Jacuzzi	X o cuando se requiera			
VENTANAS Y VENTANALES				
Sistema de apertura y cierre (apriete de manillas, limpieza y lubricación de rieles)		X		
Sellos interiores y exteriores			X previo a lluvias	
INSTALACIONES				
Instalaciones de gas	X			
Revisión tablero eléctrico		X		
Revisión de buen funcionamiento de medidores de agua	X			
Revisión sistema de alarma			X	
Radiadores			X	
Secatoallas			X	
Calderas			X	
Extractores (limpieza)		X		
Cocina			X	
Horno			X	
Campana			X	

DETALLE AREAS COMUNES	CADA 1 MES	CADA 3 MESES	CADA 6 MESES	CADA 1 AÑO
INSTALACIONES SANITARIAS				
Estanques de agua				X
Sala de bombas	X			
Sistema de alcantarillado y agua potable				X
Remarcadores				X
Cámaras en general				X
INSTALACIONES ELECTRICAS Y CCDD				
Sala eléctrica			X	
Grupo electrógeno		X		
Luminaria de areas comunes y emergencia	X			
Sistema de CCDD (CITOFONÍA, CCTV, INCENDIO, ALARMAS DEPTOS)	X			
Extraccion forzada central			X	
ASCENSORES				
Ascensores	X			
SISTEMA DE INCENDIO				
Red seca				X
Red humeda				X
Extintores				X
Sistema de alarma de incendio	X			
Presurización		X		
BASURAS				
Sala de basura (aseo profundo)	X			
AGUAS LLUVIAS				
Techumbre (sellos, gorros de shaft, luminaria DGAC)				X
Bajadas de agua				X
Drenajes (cámaras decantadoras)				X
Canaletas y rejillas	X			
JARDINES				
Jardines	X			
Estructuras metálicas exteriores				X
Estructuras de madera exteriores			X	
Estero (limpieza)			X	
PISCINA				
Limpieza piscina	X			
Filtros		X		
ACCESOS AUTOMATIZADOS				
Porton acceso vehicular		X		
Puerta acceso peatonal		X		