



**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. PREVENCIÓN 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 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 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 o madera, que incluye:

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

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 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 predio, o que los conectan con los sistemas urbanos de evacuación de aguas lluvias, de acuerdo con lo establecido por las normas.

2. RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

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

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, 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 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.

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.

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. 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:

Las causas principales del problema son:

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

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

FORMAS DE SOLUCIONARLO:

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

- a) Seque con un paño o papel absorbente a primera hora de la mañana todos los vidrios y muros que amanecen mojados.
- b) Ventile abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma continua durante el día.
- c) Evite el uso prolongado de calentadores de agua u otros artefactos eléctricos que hiervan más de lo necesario en la cocina.
- d) Evite atracar muebles contra los muros, dejando un espacio para que se produzca una circulación de aire.
- e) Recuerde lo señalado anteriormente con relación al agua, que por un efecto de condensación se genera en los vidrios de las ventanas, por lo que al colocar sus cortinas y/o visillos, sepárelos de los vidrios, tenga cuidado también al diseñar las cortinas, ya que en lo posible se deben dejar solo un par de centímetros bajo el antepecho, todo esto producto de que como las cortinas y visillos son de material absorbente, estas se humedecen y a su vez humedecen al papel mural. -

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

III.- HUMEDAD POR LLUVIA

En la construcción de su departamento se han empleado materiales que impiden el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, para evitar acumulación de aguas lluvia es muy importante preocuparse que las gárgolas de sus terrazas se mantengan siempre despejadas de cualquier tipo de suciedad, de tal forma que el agua no caiga sobre estas superficies y pueda evacuar sin dificultad. No obstante, lo anterior, después de una lluvia, de ser posible, es conveniente barrer cualquier acumulación de agua a objeto de que no se filtre hacia el piso inferior. Para la limpieza de las gárgolas no pueden usarse objetos punzantes ya que éstos pueden romper el sello de impermeabilización interior o dañarla, pudiendo ocasionar filtraciones de agua hacia el piso inferior.

IV.- VIVIENDA DESHABITADA

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

Su vivienda cuenta con un sistema de ventilación que cumple con los estándares del artículo 30 del plan de descontaminación atmosférica (PDA) vigente de Talca y Maule para las viviendas nuevas. Para su mantención debe ceñirse estrictamente según el manual que se entregara anexo a este documento.

5. PUERTAS, VENTANAS, TERRAZAS Y ELEMENTOS METÁLICOS.

PUERTAS

La puerta de acceso e interiores a los departamentos corresponden a puertas de madera enchapadas y barnizadas, 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 o cálidas del año, no cepille las puertas si se truncan a menos que se sigan trancando después de periodos húmedos. Dependiendo la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se dé, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el lacado o barniz y principalmente “desajustarse”. Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras.
- Para su limpieza use solo un paño seco y si las manchas persisten puede usarse un paño húmedo y luego secarlas bien, pues como ya le indicamos la madera se deforma con la humedad. Evite portazos que dañan las puertas, marcos y bisagras que producen grietas en las uniones de marcos con los muros o tabiques donde descansan y pilastras. Evite también corrientes de aire, utilizando fijaciones o cierra puertas hidráulicas.
- 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, o similar. No usar aceites que se pongan gomosos. Revise que los pomeles (pasadores) se encuentren en su posición cada 6 meses.

VENTANALES

- Las ventanas y puertas correderas (ventanales) son termopanel, sus marcos son de PVC, pueden limpiarse fácilmente con un paño limpio y sin residuos sólidos, agua tibia y detergente líquido suave.
- Las ventanas de abatir de su departamento cuentan con regulador de apertura para su seguridad.
- No utilizar productos químicos solventes, abrasivos o la limpieza en seco, porque podría exponer el PVC a posibles rayaduras.
- 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 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, 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 o superficies abrasivas. En el mercado nacional puede encontrar productos que aportan brillo, los cuales deben ser usados de acuerdo a las instrucciones del fabricante. Las cerraduras deben ser tratadas con suavidad, es normal que se suelten producto del uso y corresponde al propietario como mantención de su vivienda apretarlas cada vez que sea necesario, así como apretar tornillos o aceitar solo su mecanismo.

TERRAZAS

- En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre 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 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.
- Las barandas de las terrazas son de perfilera metálica, se recomienda revisar el estado de las barandas cada 6 meses con el fin de verificar si existe algún deterioro de su perfilera.
- El cielo de las terrazas está compuesto por una estructura de hormigón armado con una terminación 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.
- No está permitida la instalación de antenas de televisión, parabólicas ni de ninguna otra clase en los ventanales o terrazas de los departamentos.

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 dos años, antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya que, por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad.
- 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 hendidas 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.
- 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. 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 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.

PISO GRES PORCELANICO DISEÑO MADERA

- 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 volcometal se debe utilizar tarugos de expansión especiales para plancha de yeso-cartón y en el caso de las bodegas se debe utilizar tarugos para sistema Hormigón Celular, cualquier otro sistema no funcionará adecuadamente y deteriorará al muro.

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 de las eléctricas u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser ésta efectuada.

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.
- Limpiar o cambiar sifones de lavamanos, lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.
- 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 gásfiter sellar el estanque del inodoro con “pasta de gásfiter”, 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.

MANTENCIÓN DE ARTEFACTOS DE COCINA:

- Las unidades del edificio están dotadas de encimera, campana con filtro 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 TECNICO AUTORIZADO, ESTO AL MENOS CADA 12 MESES. TAMBIEN EFECTUAR EL CAMBIO DEL FILTRO DE LA CAMPANA SEGÚN EL FABRICANTE.

7. SISTEMA DE CALEFACCIÓN.

La calefacción funciona por medio de calefactores eléctricos, Su circuito eléctrico cuenta con un interruptor prioritario el cual dejara fuera de servicio el circuito de calefacción señalado en diagrama unilineal, cuando la encimera entre en funcionamiento.

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 lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado puedan obstruir el desagüe. Se recomienda mantener los sifones de lavaplatos y lavatorios permanentemente con agua, toda vez que ello evita la existencia de olores de alcantarillado.
- Es muy importante instruir 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.
- El edificio cuenta con un sistema de elevación mecánica de agua potable, el que permite suministrar agua con la presión adecuada en todos los pisos. Este sistema debe contar con mantención mensual.

- Cuidar que cada cierto tiempo, las tinajas y otros artefactos con trampa de agua y que tengan poco uso, se haga correr el agua para evitar que aparezca mal olor.
- Realizar **mantención anual y cambio, si corresponde**, a flexibles de conexión a WC, lavamanos y lavaplatos. También se deben cambiar las gomas de ajuste periódicamente.

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.

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 o barra Cooper Weld 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.

Recomendaciones:

- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos.
- 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 autorizado que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema. Este mismo deberá inscribir dichas modificaciones en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- 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.

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 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.
- De acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria y el Reglamento de Copropiedad del edificio, todos los departamentos deben contar con seguro de incendios, en caso que alguna unidad no cuente con él, el administrador debe tomar el seguro y cobrarlo al propietario a través del cobro de gastos comunes. Para lo anterior, será responsabilidad del Administrador definir fecha según contrato para enviar póliza vigente. En caso contrario la Administración tomará el seguro por cuenta y a cargo del respectivo propietario.
- En los pasillos de todos los pisos existen alarmas de incendio, las cuales deben contar con mantención periódica por parte de la Administración.
- Se recomienda cuidar todas las fuentes de calor del departamento en el sentido que no estén en contacto con elementos que puedan provocar un incendio, tales como focos halógenos, lámparas, estufas, etc.
- Como medidas generales se recomienda el uso de pisos de goma en tinas y duchas y el uso de protectores de enchufes cuando hay niños pequeños. Además, cuando hay niños pequeños es conveniente colocar mallas de protección en las terrazas de los departamentos. Estas mallas deben revisarse anualmente y reemplazarse cada dos años, ya que son degradadas por los rayos ultravioleta.

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

- Desconectar la electricidad desde el tablero general de la distribución de su departamento.
- Esperar calmadamente hasta que termine el movimiento sísmico y no salir del departamento, en caso de bajar hágalo por las escaleras. **"NO USE LOS ASCENSORES"**.
- En caso de "cortes" temporales de suministro de agua, es importante no dejar llaves de agua abiertas, ya que cuando se normalice el suministro estas llaves podrían provocar una inundación del departamento como también daños a los pisos inferiores.
- Creemos necesario recordar al propietario que debe exigir a la administración del Edificio que haga una mantención exhaustiva y periódica a todos los elementos y equipos del edificio

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

11. GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES.

- El departamento se encuentra equipado con los siguientes artefactos: cocina encimera eléctrica, campana de extracción y horno eléctrico empotrado. Estos artefactos deben ser utilizados y efectuadas sus mantenciones en la forma recomendada por los fabricantes y que se indica en los catálogos entregados. Además, dichos equipos cuentan con garantía que consta de los certificados que han sido entregados a los adquirentes de los departamentos.
- Respecto de aquellos desperfectos propios del equipo o artefacto, que no se deban a mal uso de éste y que sucedan dentro del periodo que cubre la garantía y que se indican en el certificado antes indicado, el propietario deberá contactarse directamente con el servicio técnico que se indica en los catálogos de cada uno de los artefactos.
- Las garantías de los equipos se entregan en la caja de documentos que el propietario recibe al momento de la entrega, deben leerse para interiorizarse del alcance de estas.
 - Campana de cocina.
 - Cocina encimera eléctrica.
 - Horno eléctrico.
 - Extractores.
 - Calefactores.

12. ALARMA DEL DEPARTAMENTO.

- Departamentos piso 2: Su departamento cuenta con alarma en la puerta de acceso y 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.
- Departamentos piso 3 al 16: Su departamento cuenta con alarma en la puerta de acceso a través de un sensor que se activa al abrir la puerta. 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 2 AL 15)

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 (DEPARTAMENTOS PISO 16)

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. -

LISTADO DE PROVEEDORES EDIFICIO CONDOMINIO TRES RÍOS - TORRE MAULE

EMPRESA O PROVEEDOR	MATERIAL COMPRADO	CONTACTO	CORREO ELECTRONICO	TELEFONO
COMERCIAL HISPANO CHILENA LTDA	GRIFERÍA, LAVATORIO, WC Y OTROS DEPARTAMENTOS	LUIS VEGA	LVEGA@CHC.CL	56 9 97075353
CONSTRUMART	PORCELANATO PISO ESPACIOS COMUNES Y CERAMICA MURO BAÑOS	JORGE TORRES	JTORRES@CONSTRUMART.CL	56 9 61491240
MUEBLE ALUM LTDA	MUROS CORTINA Y PUERTA HALL ACCESO	FRANCISCO CACERES	FCACERESCO@GMAIL.COM	56 9 88048239
MK	PORCELANATO PISO DEPARTAMENTOS	JESSICA HEISE	J.HEISE@MK.CL	56 9 66473934
KITCHEN CENTER SPA	HORNOS, CAMPANAS, ENCIMERAS	KARINA MARTINEZ	KMARTINEZ@KITCHENCENTER.CL	56 9 98251640
PRIMATERM	CALEFACTORES DEPARTAMENTOS	LORETO ARANCIBIA	LARANCIBIA@PRIMATERM.CL	56 9 93376955
DAP DUCASSE	PAPEL MURAL DEPARTAMENTOS	LEONEL TORREJON	LEONEL.TORREJON@DAPDUCASSE.CL	56 9 89043057
FRANARRO	PUERTAS DEPARTAMENTO Y ESPACIOS COMUNES	FRANCISCO CONCHA	FRANCISCO@FRANARRO.CL	56 9 75581777
SCANAVINI	QUINCALLERÍA EN GENERAL	MARCELA LEIVA	MARCELA.LEIVA@SCANAVINI.CL	56 9 32519926
CONSTRUMART	LAVAPLATOS TEKA	JORGE TORRES	JTORRES@CONSTRUMART.CL	56 9 61491240
MAFOR S.A	GUARDAPOLVOS Y JUNQUILLOS	MACARENA HERRERA	MACARENA.HERRERA@EXCO.CL	56 9 39523582
PHARO4	BICICLETEROS	GABRIELLA PEÑA	GPENA@PHARO4.CL	56 9 77631619
COMERCIAL JONAS LTDA	EXTRACTORES ACTIVOS Y PASIVOS	CARLOS OYARCE	CARLOS.OYARCE@JONAS.CL	56 9 95401432
TECNALUM	SG VENTANAS ALUMINIO Y ESPEJOS	VICTOR PERALTA YAÑEZ	VICTORP@TECNALUM.CL	56 9 98846685
SOCIEDAD COMERCIAL TECPRO LTDA.	IMPERMEABILIZACIONES	SEBASTIÁN SARRALDE BARRIOS	SSARRALDE@TECPRO.CL	56 9 98213592

RCUBO LTDA	MESA COMEDOR Y BANCAS TERRAZA PISO 17	MIRLA NAVAS	CONTACTO@RCUBO.CL	56 9 71930191
SG INSTALACIONES ELECTRICAS Y CCDD	PROSS	JOSE OSSES BRAVO	JROSSES@PROSS.CL	56 9 79897352
SG CARPINTERÍA METALICA	ALEXARAVENA FUENTES	ALEXARAVENA FUENTES	INGETAL2018LTDA@GMAIL.COM	56 9 98408140
SG EXTRACCIÓN DE BASURA	GAET INGENIERIA	JUAN CARLOS GAETE QUIROZ	JURZUA@GAETINGENIERIA.CL	56 9 82373153
SG CLIMA Y EXTRACCIÓN	ESVAC	LUIS ÁVALOS GALDAMES	LAVALOS@ESVAC.CL	56 9 77978396
SG MUEBLES Y CUBIERTAS	MOBELMONTT	ROMANET LILIAM CAAMAÑO MEIER	ROMANET@MOBELMONTT.CL	56 9 75287760
SG PINTURAS	MARCELO HUMBERTO ZAMORANO MEDEL	MARCELO HUMBERTO ZAMORANO MEDEL	CONSTRUCTSPA@GMAIL.COM	56 9 68342485
MO INSTALACION PUERTAS, QUINCALLERÍA	MARIANO ANTONIO ROJAS SALAS	MARIANO ANTONIO ROJAS SALAS	CONSTRUCTORARS1@GMAIL.COM	56 9 93455504
SG ASCENSORES	C&C	LIONEL CID MIRANDA	LCID@CYCE.CL	56 9 51581720
HOJALATERIA	JUAN GUERRERO	JUAN GUERRERO	HOJ.GUERRERO@GMAIL.COM	56 9 97438573
SC PISCINA	MECKMAN	PABLO AVARIA	PAVARIA@MECKMAN.CL	56 9 98435638
SUM. E INST. RED DE SEÑALÉTICA	ANTONIO GOMEZ	ANTONIO GOMEZ	PREGONAPUBLICIDAD@GMAIL.COM	

PROCEDIMIENTO ATENCION DE POSTVENTA

Estimado Cliente,

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

Cualquier piquete o trizadura en artefactos sanitarios (*W.C., lavamanos, tinas, lavaplatos*), cerámicas, porcelanatos, papel mural, piso flotante, muebles, ventanas, cristales o cubiertas, entre otros, debe ser advertida al momento de entrega del departamento y quedar registrada en el acta correspondiente. Revise acuciosamente estos elementos al momento de recibir su departamento. 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.

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

En el siguiente cuadro le presentamos un cuadro 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 Servicio técnico de la Marca correspondiente
		Calefactor	2	Recepción Municipal	
		Horno	3	Entrega a propietario	
		Encimera	3	Entrega a propietario	
		Campana	3	Entrega a propietario	
Extractores	5	18-05-2020			
Observación tipo 5	Mantenciones	Detalles	Años	Desde	Derivar Cada propietario es responsable de estas mantenciones
		Flexibles	1	Entrega a propietario	
		Artefactos	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.
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.

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



PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA

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

Contacto de la Inmobiliaria para Postventas en Edificio Torre Maule es:

Mauricio Alfredo Pizarro Ormeño

Teléfono: +56 9 7255 8801

Correo: postventa@condominiotresrios.cl

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, 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.

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 en CD, 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, fortificación de talud y acceso MOP, 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, portón automático y piscina. 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 mantenimiento 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. 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.

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 como 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 (ubicada en el piso 1), la sala de bombas de agua potable (ubicada en el subterráneo), la sala eléctrica (ubicada en el subterráneo), la sala del grupo electrógeno (ubicada en piso 1), la sala de basura (ubicada en piso 1), la zona de acopio de basura (acceso condominio), sala de enfermería (ubicada en piso 17), 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), sala de máquinas de la piscina (ubicada en piso 16), 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 hidropack; 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 ampollitas que estén quemadas. Se hace especial hincapié en usar las ampollitas adecuadas para cada tipo de foco. Se deberá realizar semestralmente aprietes en las fijaciones de los artefactos.

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 mensual 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. 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.

Mantenición:

- 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

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, pasillo nivel 2, puertas de cristal sala de estudio, sala multiuso, puertas acceso terraza piso 17, puerta enfermería y espejo 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 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:

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.
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. De existir abundante oxidación debe ponerse en contacto con un especialista de pintura para poder solucionarlo.

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:

Instalador: Pross Ingeniería S.P.A.

Fono (73) 2472105

Dirección: Av. Presidente Ibañez N°1072, Linares, Región del Maule.

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 Electrónico

Instalador: Pross Ingeniería S.P.A.
Proveedor: Electro Power
Fono (73) 2472105
Atención Sr. Jose Osses Antúnez

El grupo electrónico 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 Electrónico ubicado en el piso 1, marca Electro Power EPD94C, Capacidad stand by de 94 KVA, Potencia de 75 KW accionado por motor diésel.

Una vez que sea interrumpida la energía eléctrica que provee la empresa de distribución de energía (CGE) 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 deptos. 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

Para mantener la vigencia de la garantía de los equipos electrónicos, 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 mantenimientos deben realizarse siguiendo las instrucciones del fabricante.

Los Grupos de Electrónicos 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 Electrónico, 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 Mantenimiento para el Grupo de Electrónico 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: Pross Ingeniería S.P.A.

Fono (73) 2472105

Dirección: Av. Presidente Ibañez N°1072, Linares, Región del Maule.

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
- Sala conserjería
- Enfermería piso 17

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.

3.02.03 - Alarmas

3.02.03.01 - 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, portería, sala conserje, sala de estudio y acceso a terraza piso 17). 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.

3.02.03.02- Seguridad Contra Robo

3.02.03.02.01 - Circuito Cerrado de TV

El edificio cuenta también con un sistema de cámaras de vigilancia, las cuales están ubicadas estratégicamente, con el fin de poder controlar los accesos y espacios comunes del condominio. Estas son controladas desde la portería de acceso.

Las cámaras están ubicadas en el hall de ascensores y el perímetro de las calles vehiculares del primer piso y el subterráneo, además del hall de acceso del piso 1.

Mensualmente se deben revisar las cámaras, limpiarlas y calibrarlas, sobre todo las que se encuentran al exterior. De mismo modo debe realizarse con los monitores.

3.02.03.02.02 - Circuito de Alarma

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 ubicados en el segundo piso estos cuentan adicionalmente con sensor de apertura, en las ventanas perimetrales, y en la puerta vidriada de la logia.

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

Inmobiliaria Vitalia 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 Ltda.
Fono (2) 24694589
Atención Sr. Ricardo Sepúlveda

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 Maule se ha ejecutado de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado.

La alimentación de agua ingresa al edificio desde la red pública, suministrada por Aguas Nuevo Sur, pasando por el medidor general y se almacena en dos estanques ubicados en el subterráneo -1 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 cinco bombas para los 2 estanques de agua, que entran en operación según la demanda del edificio respectivo, de las cinco bombas cuatro se encontraran en funcionamiento mientras que la quinta será solo de respaldo. El sistema 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: 5

- Marca: KSB.
- Modelo: Hyamat SVP & Sistema Hidroneumático con VDF
- Potencia Nominal: 5,5 kW
- Tensión de servicio: 400 volts.
- Consumo: 12,5 amperes.
- Caudal: 1000 Lts/min.
- Presión: 16 Bar.

Para mantener la vigencia de la garantía de los equipos, se debe contratar para su revisión y mantenimiento 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.

Mantenimiento:

- Operar en forma alternada las bombas.
- Efectuar mantenimiento periódico 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 décimo séptimo piso. 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 suroriente 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 25 mm y de 30 ml. 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 el subterráneo -1. Las redes secas están conectadas a las tomas

(gemelas) ubicadas la fachada norte del edificio por avenida San Miguel al costado oriente del portón de acceso vehicular.

Se 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 Inmobiliaria Vitalia 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 aguas lluvias proveniente de la rampa vehicular ubicada frente a la rampa en nivel subterráneo. La sentina cuenta con un sistema de impulsión de agua mediante una bomba sentina que conecta al dren de agua lluvias poniente.

- 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.

- Para la elevación de aguas lluvias que lleguen al núcleo del edificio ubicada en foso del ascensor. La sentina cuenta con un sistema de impulsión de agua mediante una bomba sentina que conecta al dren de agua lluvias poniente.

Características de las motobombas Sentina ubicada en rampa vehicular:

- Cantidad: 1
- Marca: Pedrollo.
- Modelo: MCm-10/50.
- Potencia: 1 HP
- Tensión: 220 volts.
- Consumo: 1 HP
- Caudal 100 Lts/min.
- Presión: 9.7 m.c.a.

Características de las motobombas Sala de bombas agua potable:

- Cantidad: 1
- Marca: Zenit.
- Modelo: DRE 200/2/G50V-M.
- Potencia: 2.0 HP
- Tensión: 220 volts.
- Consumo: 4,7 amperes.
- Caudal 300 Lts/min.
- Presión: 1.14 m.c.a.

Características de las motobombas Aguas Lluvias:

- Cantidad: 1
- Marca: Pedrollo.
- Modelo: MCm-10/50.
- Potencia: 1 HP
- Tensión: 220 volts.
- Consumo: 1 HP
- Caudal 100 Lts/min.
- Presión: 9.7 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 16 y sobre recorrido ascensor. La cubierta emballetada está constituida por cerchas de madera las cuales están apoyadas sobre una 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 la losa del primer nivel, La zona de estacionamientos y calles del primer 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.

2.- Canaletas a nivel de acceso vehicular: Las descargas verticales de agua lluvia verterán el agua a la losa del primer nivel. 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 17: El edificio cuenta con un sector de piscina y quinchos en nivel 17. 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 de piso instalado.

Inmobiliaria Vitalia 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 y las losas del primer y décimo séptimo piso 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 mantenimiento 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: C&C Elavators
Fono: 22222188

El Edificio cuenta con 2 ascensores de cabina marca Hyundai con capacidad de 800 Kg.

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: VDM Paisajismo spa.
Fono (9) 65692725

El edificio cuenta con jardineras en primer nivel, instalación de pasto en exterior del edificio y en sector de estanques de gas, todos con sistema de riego automático y con maceteros auto regantes en terraza piso 17.

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 estucos y producirá filtraciones de agua en los muros de los recintos adyacentes.

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 mensual 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 Ingeniería y Servicios Limitada
Fono (9) 82373153
Atención: Sr. Juan Carlos Gaete Quiroz

El Edificio, cuenta con una sala de acopio de basuras ubicada en el primer piso 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 2 al nivel 16 el edificio cuenta con un closet ecológico ubicado al lado Norponiente de 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 tres ductos para la descarga de basura, los cuales cuentan con un regador de agua en el piso 14, 15 y 16 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 (piso 14,15 y 16). 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 deshechos 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.

3.08 – Portón Automático

Instalador: Pross Ingeniería S.P.A
Fono (73) 2472105
Atención Sr. Jose Osses Antúnez

El condominio cuenta con un portón de corredera, activado automáticamente con control remoto, ubicado en el acceso al condominio, que funciona con un motor eléctrico y un sistema de cremallera. El sistema estará funcionando las 24 horas del día conectado a la red de 220 volts.

Los mecanismos de los portones son delicados por lo que requieren una mantención preventiva que se debe cumplir, a cabalidad, según las recomendaciones de los fabricantes.

El riel sobre el cual se apoya el portón de corredera debe estar permanentemente limpio, debiendo ser una preocupación diaria de parte de la Administración.

Inmobiliaria Vitalia no asume responsabilidad por daños producidos por mala o deficiente operación de los equipos y también por falta o deficiente mantención de los mismos

Se debe contratar la mantención mensual de este equipo, con el instalador del sistema.

3.09 - Piscina

Instalador Equipos: Soc. Comercial Meckman Ltda.
Fono: (9) 98435638
Atención Sr. Pablo Avaria

El condominio cuenta con una piscina en el nivel 17. Las garantías y fichas de los equipos de filtrados, bombas, clorador y todos aquellos que componen el funcionamiento de la piscina han sido entregados en digital a la administración.

Diariamente la piscina debe ser aspirada, controlado el nivel de cloro, y las bombas deben funcionar en los horarios y tiempos recomendados por el fabricante.

Las bombas y filtros deben ser limpiados y regulados según recomendaciones del proveedor.

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

Inmobiliaria Vitalia no asume responsabilidad por daños en la instalación, o el funcionamiento de los equipos, producto de una mala, deficiente o inadecuada mantención.

Recomendaciones generales:

Debe mantenerse permanentemente llena, vaciándola tan sólo para efectos de limpieza y aseo una vez al año si fuera necesario.

Purificación del agua: Para mantener el agua de la piscina sanitariamente controlada, cristalina y limpia, debe hacerse funcionar diariamente el filtro por 8 horas, y adicionar los productos químicos que indique la empresa de mantención de piscina.

Para protección de la comunidad, la piscina cuenta con una reja perimetral, la cual debe permanecer cerrada en los horarios que no se utilice, para así evitar cualquier tipo de accidente.

4.0 - TERMINACIONES

4.01 - Pintura

Todas las pinturas, antióxidos, hidrorrepelentes de enchapes y barnices tienen una duración definida, por lo tanto, debe considerarse 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.