



MANUAL DEL PROPIETARIO

INDICE

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

NOVIEMBRE 2016

EDIFICIO EMU, AV. EL ESTERO 215, LOTE A02, PUNTA PUYAI, PAPUDO

INTRODUCCIÓN

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

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

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

ASPECTOS GENERALES

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

- Su vivienda está formada por una estructura resistente y por tabiques no estructurales. Cualquier modificación al interior del inmueble debe contar con los permisos municipales de obra menor que al efecto se requiera. Sin embargo se prohíbe terminantemente alterar elementos estructurales tales como muros, vigas o losas ya que comprometería el desempeño de todo el Edificio.
- Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso sanitarias, tableros generales de electricidad y de equipos de emergencia, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones se sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda.
- 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, no espere y resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores debiendo identificar en primer lugar si se trata de un problema de postventa o de operación/mantención del departamento. Como anexo al presente Manual se adjunta un procedimiento para atención de postventa aplicado a la Construcción y Garantías de su vivienda para guiarlo adecuadamente.
- Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de las puertas en un lugar distinto al mismo departamento. Esto es como medio de prever en caso de emergencia u olvido.

1.- DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA.-

I. ESTRUCTURA SOPORTANTE

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

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

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

II. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda, la colocación de los elementos de terminación y la terminación exterior de ésta. Se identifican como tales las cubiertas, 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.
- Abastecimiento de gas.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Climatización.
- 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 calefont, lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, citófonos, radiadores, entre otros.

VI. AGUAS LLUVIA

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

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

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

- **Diez años** desde recepción Municipal, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.
- **Cinco años** desde recepción Municipal, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.
- **Tres años** desde entrega a propietario, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones no relacionados con la mantención de su departamento. Por ejemplo cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en 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

Algunos tipos de fisuras que suelen aparecer con el tiempo en el hormigón armado se pueden calificar de normales y parte del comportamiento propio que tiene el material por retracción. En su departamento además existen tabiquerías con uniones verticales entre las planchas y unión de tabiques con los muros de Hormigón Armado que generan una “junta de dilatación” debido a la unión entre distintas materialidades. Estas juntas tienen por objeto dirigir en lo posible la fisura que con el tiempo se presentará en la unión de elementos y materiales distintos y que trabajan en forma diferente. En general, podemos afirmar que las fisuras no deben preocuparlo mientras sean de un espesor no mayor a 1mm y mantengan su dimensión original en el tiempo. De producirse una fisura de mayores dimensiones o que evolucione en el tiempo será de mayor cuidado y requerirá un informe de diagnóstico estructural. Para reparar fisuras que puedan tener un impacto estético importante para usted, puede proceder a disminuirla al cabo de un tiempo prudente (cuando usted note que se mantiene estable dimensionalmente), siguiendo el siguiente procedimiento:

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

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 micro-gotas 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, pero con ello también impedimos la renovación natural de forma continua del aire interior.

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

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 y de todos los recintos interiores, en especial dejar abiertas las ventanas y puertas de los baños, de manera que exista un ingreso de aire fresco y este circule por el departamento.-

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

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

Con respecto a los ventanales de aluminio, recomendamos cerrar las ventanas y puertas en forma suave y cuidando el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso. Además debe mantener limpios de basuras u objetos los rieles de los ventanales, para que las hojas del ventanal corran y se abran o cierren con suavidad.

- Es importante no golpear las puertas de madera al cerrarlas ya que estas deterioran el ataque del marco contra muros y tabiques. Situación similar ocurre con los ventanales de aluminio.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro del sector, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente hacerles rebajes ni recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su humedad normal (*esto sucede en el ciclo verano-invierno*).
- Para corregir defectos de bisagras debe sacarse la puerta y corregirse, en ningún caso forzarla puesto que, se deteriorará el piso y/o el marco.

NOVIEMBRE 2016

EDIFICIO EMU, AV. EL ESTERO 215, LOTE A02, PUNTA PUYAI, PAPUDO

- En puertas y ventanas de aluminio, deben limpiar los perfiles inferiores evitando así dañar las correderas. Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de los marcos de aluminio. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de los marcos de aluminio. Además, deben limpiarse los desagües (perforaciones de los rieles). No deberán removerse los sellos perimetrales del ventanal (*cordón de silicona*), ya que éste asegura la impermeabilidad del sistema. Estos sellos deben ser revisados todos los años y reparar en caso de desprendimientos o roturas.
- Respecto a las cubiertas del último piso, se debe evitar el tránsito directo sobre ellas, ya que personal no especializado puede dañarlas. Es recomendable mantener limpios los techos para evitar que durante las lluvias este material tape las bajadas de lluvia.
- Respecto de todos los elementos metálicos existentes en las áreas comunes del edificio, tales como barandas, gabinetes de incendio, tapas de cámara, tableros, escalas, etc., se deberá tener un control anual del estado de las pinturas de protección y deben efectuarse mantenciones periódicas según corresponda.
- No está permitida la instalación de antenas de televisión, parabólicas ni de ninguna otra clase en los ventanales o terrazas de los departamentos.
- En algunos departamentos existen puertas correderas de madera, para la cual se debe tener ciertas consideraciones: esta puede tener variaciones de dimensiones con los cambios de temperatura, se debe realizar mantenciones cada tres o seis meses en sus correderas, carros y rieles, en general aplicar lubricación.

6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL EDIFICIO Y SU MANTENCIÓN.-

- Cuando sea necesario colgar algún cuadro, lámparas u otro elemento en un muro o losa de hormigón armado, se debe utilizar tarugos fisher o similar y cuando se trate de tabiques volcopanel se debe utilizar tarugos de expansión especiales para plancha de yeso-cartón (*volcanita*) y en el caso de las bodega se debe utilizar tarugos para sistema Hormigón Celular, cualquier otro sistema no funcionara adecuadamente y deteriorará al tabique.
 - **Cuando tenga que perforar el cielo en las cercanías de muros o ventanas, tenga la precaución de no hacerlo a más de 5 cm. desde la ventana o muro hacia el interior.**
 - **Al instalar lámparas debe tomar la precaución de no perforar la losa a una distancia mayor a 10 cm. medidos desde cada centro eléctrico, ante el peligro de romper las tuberías instaladas.**
 - **Por seguridad no debe perforar una profundidad superior a 2 cm en cielos, porque podrías romper las canalizaciones de algún circuito eléctrico o agua.**
- En pisos alfombrados se recomienda el uso diario de aspiradoras y en caso de manchas utilizar los materiales adecuados para su limpieza. Cuidar de no arrojar fósforos o cigarrillos encendidos en éstas.
- En pisos de porcelanato se recomienda para su limpieza un trapo levemente humedecido casi seco. Especial cuidado se debe tener con los estoperoles de sillas, sillones y mesas

NOVIEMBRE 2016

EDIFICIO EMU, AV. EL ESTERO 215, LOTE A02, PUNTA PUYAI, PAPUDO

los que no deben ser metálicos puesto que al cabo de un tiempo se oxidan y manchan la alfombra y trizan el piso. Para el piso de porcelanato usar topes con felpa los cuales los puede encontrar en el mercado.

Mantenición de artefactos sanitarios, vanitorios y pisos de baños:

Para limpiar: usar solamente detergente líquido de uso doméstico (*no abrasivo*), como por ejemplo: Vim Líquido, Cif Líquido, etc. No usar Sapolio ni Vim 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.

Mantenición de artefactos de cocina:

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

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

7. SALA DE BASURA.-

Este edificio cuenta una sala donde llegan los ductos de basuras, luego se almacena en depósitos especiales. Por razones de salubridad deben ser permanentemente aseadas y con todos sus implementos en buen estado y en cantidades adecuadas. No se deben botar por el ducto botellas, ni elementos duros (*metálicos o pétreos*) que pudiesen dañar algún elemento del ducto o tarro receptor. Por lo anterior, estos elementos deben ser dejados a un costado de dicho ducto para que sean retirados por el personal de servicio del edificio.

8. ASCENSORES.-

Este edificio cuenta con 2 ascensores de la empresa Thyssenn Krupp elevadores, Se debe instruir a los niños para no jugar con estos aparatos, los cuales por razones de seguridad en caso de saltar en ellos se detienen, lo que implica en muchos casos el llamado al servicio técnico y un cobro adicional que es de cargo de los copropietarios del edificio. Estos equipos deben contar con mantención mensual.

9. GRUPO ELECTROGENO.-

Este edificio cuenta con un grupo electrógeno y un tablero de transferencia automática. Este grupo se acciona automáticamente al ocurrir un corte de luz suministrando energía a las luces de emergencia, ascensores, bombas de agua potable y portones automáticos. Es importante mencionar que este grupo electrógeno debe contar con mantención preventiva y debe ser operado por el personal autorizado y su estanque de petróleo debe estar lleno y existir combustible adicional, ya que cuando hay corte de energía muchos servicientros no funcionan.

10. LUZ DE EMERGENCIA.-

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

11. RECOMENDACIONES.-

Con respecto a las instalaciones se recomienda lo siguiente:

I. INSTALACION SANITARIA

- Se sugiere mantener en buen estado de las llaves de agua en caso de apreciarse pérdida de agua, debe consultar con personal calificado.
- Cuando se produzca una filtración (*agua*) por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones, previamente a la solución del problema, de modo de evitar picar / intervenir innecesariamente.
- Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado puedan obstruir el desagüe. Se recomienda mantener los sifones de lavaplatos y lavatorios permanentemente con agua, toda vez que ello evita la existencia de olores de alcantarillado.
- Es muy importante 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 tinas y otros artefactos con trampa de agua y que tengan poco uso, se haga correr el agua para evitar que se desifonen y aparezca mal olor.
- Realizar **mantención anual y cambio, si corresponde**, a flexibles de conexión a WC, lavamanos y lavaplatos.

NOVIEMBRE 2016

EDIFICIO EMU, AV. EL ESTERO 215, LOTE A02, PUNTA PUYAI, PAPUDO

II. INSTALACIONES ELECTRICAS

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

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

III. INSTALACIONES DE GAS

Toda alteración, modificación o añadido a la instalación original del sistema de instalación de gas hace caducar las garantías existentes. Su vivienda puede estar abastecida por gas natural (proveniente de la red de gas externa) o por gas licuado (balones instalados fuera de ella). Los artefactos que compre, deben venir adaptados a cada tipo de gas.

- a) Deterioro por paso del tiempo y/o uso indebido (en cocina y calefont). Se produce:
- Hollín en las rejillas del calefón.
 - Obstrucción en los quemadores de la cocina y las estufas.
 - Fuga de gas en flexibles u otra parte.
- b) En caso de sospecha de la existencia de un escape de:
- Ventilar
 - No encender aparatos eléctricos ni encendedor y cortar suministro eléctrico.
 - Revisar que estén cerradas todas las llaves de gas (calefón, cocina, etc.).
 - Cerrar la llave de paso principal.
 - Avisar, desde un teléfono vecino (no el de su casa), al servicio de emergencia de la compañía de gas que abastece a su vivienda.
 - No intentar ubicar la fuga y llamar a un técnico.
 - En caso de sismo, cierre la llave de paso principal.

SELLO VERDE: Cada vivienda debe tener sello verde, certificación exigida y otorgada por la SEC (Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles), el propietario debe mantenerla vigente. Cada modificación debe ser realizada por un instalador autorizado.

- d) **IMPORTANTE:** El gas es muy peligroso pues puede producir incendios y lesiones al ser humano:
- Explota ante el roce con fuego, produciendo incendios.
 - Al inhalarlo, es altamente tóxico (incluso mortal).

Señales de alerta:

- Olor a gas.
- Ruidos explosivos al encender el calefón, cocina o las estufas

PREVENCION Y MANTENCION

a) GENERALES

- Tener a mano el N° de la compañía que suministra el gas a su vivienda y de personal técnico autorizado para realizar reparaciones.
- Conocer donde están las llaves de paso de gas de su vivienda.
- Conocer la ubicación del medidor de gas.
- La instalación de los artefactos a gas debe realizarla personal técnico autorizado (cocina, calefont, etc.).
- Revisar frecuentemente inyectores (quemadores) de cocina, estufas y calefón, por personal técnico autorizado.
- Tener a mano siempre los manuales de uso de los artefactos a gas.
- Consultar con Servicio técnico del fabricante o distribuidor, ante fallas. No permitir que terceros no autorizados intervengan sus artefactos a gas.
- Mantener las rejillas de ventilación limpias.

b) IMPORTANTE

- Existe una válvula de seguridad junto al medidor de gas de su vivienda, por si ocurre algo al interior o exterior, se evitan accidentes no deseados.
- Cuando está encendido, el calefón produce monóxido de carbono que no tiene olor, pero si se respira produce envenenamiento y puede causar la muerte. Cuide la ventilación.

12. PREVENCION DE INCENDIOS Y RIESGOS DE ACCIDENTES.-

- Este edificio cuenta con una red húmeda certificada por empresa externa EDIPREV Ltda., conectada a la red de agua potable provista de manguera que permite alcanzar todos los recintos de los departamentos y una red seca para uso de bomberos. Ambas redes se encuentran en los gabinetes de incendio de recintos comunes. No obstante, se recomienda que en los recintos comunes la comunidad provea de extintores de incendio, así como también cada copropietario en su respectivo departamento.
- Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo y uso de dichos extintores. También se recomienda revisar periódicamente la carga de estos artefactos.
- De acuerdo a la ley de copropiedad inmobiliaria el comité de administración cuenta con un plan de emergencia que debe darse a conocer a toda la comunidad y que incluimos en el CD de entrega al propietario. Además la administración debe preocuparse que todos los

NOVIEMBRE 2016

EDIFICIO EMU, AV. EL ESTERO 215, LOTE A02, PUNTA PUYAI, PAPUDO

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 radiadores, 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 éstas 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 Electrógeno, 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.
- En conformidad al artículo 18 de Ley General de Urbanismo y construcciones la responsabilidad de la Inmobiliaria y la Constructora es por vicio de construcción esto es cuando las obras presentan defecto debido a mala calidad de los materiales o defectos en su ejecución.

NOVIEMBRE 2016

EDIFICIO EMU, AV. EL ESTERO 215, LOTE A02, PUNTA PUYAI, PAPUDO

- En un caso que se han visto afectadas por un terremoto, esta es una situación de fuerza mayor o caso fortuito que va más allá del vicio de construcción. En este caso solo se responde por vicios estructurales que no corresponde a lo reclamado.
- Dado lo anterior los daños en instalaciones o terminaciones no están cubiertos por la garantía y deben ser asumidos por los respectivos propietarios

13. GARANTÍA EQUIPOS E INSTALACIONES.-

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

14. ALARMA DEL DEPARTAMENTO.-

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

15. FIJACIONES A MUROS Y CIELOS.-

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

I. TABIQUES Y CIELOS FALSOS

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

II. MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA

Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

III. LOSAS O CIELOS DE HORMIGÓN

Cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de calefacción, agua o alcantarillado. Si su departamento tiene calefacción por cielo radiante, al instalar lámparas debe tomar la precaución de no perforar la losa a una distancia mayor a **10 cm.** medidos desde cada centro eléctrico y de una profundidad no mayor a 1" (pulgada), ante el peligro de romper las tuberías instaladas. Para realizar las perforaciones, siga las mismas indicaciones que para muros de hormigón.-

IV. CERÁMICAS

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

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

16. LISTADO DE PROVEEDORES.-

<i>Razón Social</i>	<i>Contratista –Instalaciones</i>	<i>Persona de Contacto</i>	<i>Teléfono – Correo</i>
Pilotes y entibamientos limitada	Pilotes	Ramon Pinto	9 84799026
Marco Urrutia	Acero estructural	Marco Urrutia	9 87755111
Soc. comercial Alriba	Electrico	Cesar Rivera	9 51140701
Raul Navarro	Sanitario	Raul Navarro	9 77978396
Thyssenn Krupp elevadores	Ascensores	Victor Soto	9 92438252
Orlando Huamanchumo	Faenas húmedas	Orlando Huamanchumo	9 74535977
Construcciones Leiva Ruiz Ltda	Hormigones	Alejandro Leiva	9 98631203
Miguel Cisterna	Moldaje	Miguel Cisterna	9 76977677
Bernhard Mullers	Estructura metálicas	Bernhard Muller	9 89234889
Esbac	Extracción Forzada	Luis avalos	9 77978396
Construcciones Cecilia Andrea Cortes	tabiquería	Luis Cortes	9 96696385
Lipigas	Gas	Carmen Gomez	9 88412028
Isus Spa	Ventanas	Alex Salazar	9 79009005
Aluminios y Cristales M&A	Barandas Cristales	Renato Mendoza	9 98373917
Nova forma	Muebles	Marcelo Pires	9 98271772
Miguel cisternas	Estructura Techumbre	Miguel Cisterna	9 76977677
Construcciones de Montaje Araya	Hojalateria	Francisco Araya	9 84094590
Inversiones Barreal	Paisajismo	Jose Alamos	9 98954342

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

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

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

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



PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA

PROTOCOLO GARANTIAS POST VENTA								
OBSERVACION TIPO 1	Entrega	Plazo		Detalles		Derivar		
		Al momento de la entrega		Trizaduras, piquetes, rayados en artefactos sanitarios (wc, lavamanos, tinas, lavaplatos), cerámicas, porcelanatos, papel mural, piso flotante, muebles, ventanas, cristales, cubiertas, muebles, etc.				
OBSERVACION TIPO 2	Según LGUC	Detalles		Años		Derivar		
		Terminaciones		3			entrega a propietario	
		Instalaciones		5			recepción final	
		Estructural		10			recepción final	
OBSERVACION TIPO 3	Accesorios	Manillas, seguros, ventanales, accesorios estanque wc, entre otros		1	entrega a propietario	fbrandt@papudolaguna.cl		
OBSERVACION TIPO 4	Artefactos	Detalles		Años		Desde		Derivar
		Calefont		1		entrega a propietario		
		Horno		1		entrega a propietario		
		Encimera		1		entrega a propietario		
		Campana		1		entrega a propietario		
OBSERVACION TIPO 5	Mantenciones	Detalles		Años		Desde		Derivar
		Flexibles		1		entrega a propietario		
		Artefactos		1		entrega a propietario		
		sellos baño y cocina		1		entrega a propietario		

Procedimiento:

1. Para detalles del tipo Observación 2 o Observación 3 ingresar requerimientos a fbrandt@papudolaguna.cl
2. Si corresponde se fijará visita de inspección para revisar el problema.
3. Aprobada la postventa se coordinará día y horario de visita de reparación.



PROCEDIMIENTO DE POSTVENTA

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

Contacto de la Inmobiliaria para Postventas en Edificio EMU es:

Francisca Brandt Arancibia

Teléfono: **+569 968369474** Correo: fbrandt@papudolaguna.cl

www.ivitalia.cl

1.- Postventas Departamentos.-

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

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

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

3.- Intervención en Áreas Comunes.-

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



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 flotante, mantención y limpieza de techumbres y cubiertas de edificios etc.) Además, debe considerarse que aquellos elementos que sean afectados por el uso, como bisagras y ajustes de cerraduras en general serán de responsabilidad del Cliente.