



MANUAL DEL PROPIETARIO







MANUAL DEL PROPIETARIO 2019 EDIFICIOS FLAMENCO Y GOLONDRINA AVENIDA EL ESTERO 217, PAPUDO V REGION DE VALPARAÍSO

Señor:

Propietario Papudo laguna

Apreciado Cliente

Inmobiliaria Vitalia, hace entrega de la quinta etapa de condominio Papudo Laguna correspondiente a los edificios **FLAMENCO Y GOLONDRINA**, le da la bienvenida a un lugar grato y acogedor para vivir y compartir con su familia.

El presente Manual del Propietario está dividido en capítulos y en él se especifican las empresas intervinientes en el proyecto, así como todo lo que concierne a los componentes de la edificación, del inmueble y/o zonas comunes, proveedor y/o fabricante, materiales, garantías del constructor y vendedor, las recomendaciones y obligaciones generales y especificadas de manejo y mantenimiento de los inmuebles, zonas y bienes comunes que se entregan.

Es importante Leer detenidamente la información consigna en este documento antes de utilizar el inmueble, pues esto ayudara a que tanto la administración del conjunto como sus usuarios la tengan en cuenta para el funcionamiento y conservación del mismo y de sus partes.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en este manual impide que se haga efectiva la garantía ofrecida.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros.

Cordialmente

INMOBILIARIA VITALIA S.A.

INTRODUCCIÓN	5
GENERALIDADES	6
1 Descripción del proyecto	6
2 Zonas Comunes.	6
3 Proveedores de la construcción	8
1 ASPECTOS GENERALES	9
2 DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA	10
2.1ESTRUCTURA SOPORTANTE	10
2.2 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	10
2.3 INSTALACIONES	10
2.4 TERMINACIONES	11
2.5 ARTEFACTOS	11
2.6 AGUAS LLUVIA	11
3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENCION DE LA VIVIENDA	12
3.1Periodicidad de mantenimiento	12
3.2- Muros, Placas y cielos	13
3.2.1FISURAS	14
3.2.2 PINTURAS	15
3.3 HUMEDAD Y CONDENSACION	16
3.3.1 HUMEDAD POR CONDENSACION	16
3.3.2 HUMEDAD POR LLUVIA	17
3.3.3 VIVIENDA DESHABITADA	17
3.4 BAÑOS Y COCINA	18
3.4.1 MUEBLES DE MADERAS	18
3.4.2 INSTALACION HIDRÁULICAS Y SANITARIAS	19
3.4.3 EQUIPOS DE COCINAS	20
3.4.4 MESÓN DE COCINA	21
3.5 CERAMICAS Y PORCELANATO	22
3.6INSTALACIONES ELECTRICAS	23
3.6.1 ARTEFACTOS ELECTRICOS INCLUIDOS EN DEPARTAMENTO	23
3.7 INSTALACION DE GAS	24
3.8 ANTENAS DE TELEVISIÓN	24
4 - GARANTIAS	25

	4.1 RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO CONSTRUCCIONES	
	4.2 EXCLUSIONES	. 27
	4.3 Procedimiento para solicitud de atención a garantías	. 28
	4.3.1 Acta de entrega	. 28
	4.3.2 Solicitud del servicio y atención posventa	. 28
	4.3.3 Tipos de observaciones.	. 29
5.	-COMPROMISO	30



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.

GENERALIDADES

1.- Descripción del proyecto

Este proyecto se encuentra ubicado en Avenida El Estero Nº 217 Punta Puyai, comuna de Papudo V región de Valparaíso. Está conformado por 5 etapas: La etapa 5ta se desarrolla en 2 edificaciones, edificio Golondrina 11 pisos conformados por 110 departamentos y edificio Flamenco 10 pisos conformados por 99 departamentos. Distribuidos de 11 departamentos por piso, comenzando desde el segundo, puesto que el primer piso corresponde a equipamiento de uso para la comunidad de cada edificio y bodegas pertenecientes a cada departamento.

2.- Zonas Comunes.

Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales: Los bienes comunes esenciales son:

- > Lote del terreno sobre o bajo el cual existen las construcciones y se desarrolla el edificio
- > El subsuelo corresponde al terreno, hasta donde lo permita las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios realizados tales como desagües, redes de agua potable, canalización eléctrica, y en general todas las instalaciones y servicios.
- > La Cimentación, los elementos que conforman la estructura de la edificación, tales como las columnas, vigas y los entrepisos o placas estructurales, los muros de contención, los muros de carga, los muros de fachada, los muros medianeros entre las unidades privadas y las áreas comunes.
- Los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
- > Los muros, antepechos y ventanas que conforman las fachadas exteriores incluido los vidrios de las ventanas y sellos de estas tienen la calidad de bienes comunes y fachadas internas.
- Las zonas de circulación exterior e interior (peatonal y vehicular) destinadas al uso y disfrute de todos los propietarios.
- Los ductos de instalaciones eléctricas, hidráulica, sanitaria, y ventilación.
- Las zonas destinadas para las instalaciones básicas de servicios públicos.
- > El sistema de bombeo de agua potable y las instalaciones del acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.
- Las bajadas de agua lluvia.
- Los medidores eléctricos.
- El cuarto de bomba y contadores de agua, bombas hidráulicas.
- Sala eléctrica.
- Shaff de basura, muros y ductos de cada piso.
- > Estanque de almacenamiento de agua.
- Ascensores.
- Escaleras y pintos fijos.
- Cuarto general de basuras.
- > Hall del primer piso.
- Cubierta.

Bicicleteros de uso del edificio.

Los bienes comunes no esenciales:

- Bicicleteros exteriores
- Administración
- Conserjería
- > Zonas verdes, jardinería
- > Parqueaderos de visitantes incluyendo discapacitados
- > Enfermería
- > Piscina todo lo que conlleve a este recinto (sala de máquina, y mantenciones que corresponde a este recinto).
- > Laguna (sala de máquina, y mantenciones que corresponde a este recinto).
- Areas de recreación (cancha de futbol, cancha de tenis, juegos infantiles, etc.)

3.- Proveedores de la construcción

RAZON SOCIAL	CONTRATISTA INTALACIONES	PERSONA DE CONTACTO	TELEFONO	CORREO
Ingeniería, Construcción y Consultoría Toscana spa	Pilotes	Ramón Pinto	9-84799026	ramonpinto@toscanacorp.cl
Construcción e Inmobiliaria E.I.R.L	Acero Estructural	Marco Urrutia	9-87755111	murrutia@urrutiaeirl.cl
Soc. Alriba Ingeniería y construcción spa	Eléctrico	Cesar Rivera	9-51140701	crivera@alriba.cl
Sanitaria Nayto Ltda	Sanitario	Raul Navarro	9-84547486	r.navarromateluna@gmail.com
Thyssenkrupp Elevadores S.A	Ascensores	Victor Soto	9-92438252	victor.soto@thyssenkrupp-la.com
Orlando Huamanchuco	Faenas Húmedas	Orlando Huamanchuco	9-74535977	orlando_h.segura@hotmail.com
Juan Leiva	Hormigones	Juan Leiva	9-98631203	alejandroleiva29@gmail.com
Construcciones e Inversiones Elasa spa.	Moldaje	Edison Millahual	9-42937754	construcciones.elasa@gmail.com
Luis Cáceres	Estructura Metálica	Luis Cacere	9-78635614	cerrajeriaconstruccion@gmail.com
Esvac	Extracción Forzada	Luis Avalos	9-77978396	lavalos@esvac.cl
Construcciones Cecilia Andrea Esquivel	Tabiquería	Luis Cortes	9-96696385	cortesbarraza@hotmail.com
Lipigas S.A	Gas	Enrique Elias	9-63944936	eelias@lipigas.cl
Ducci y Sweh Ltda	Ventanas	Sebastian Ducci	9-99172126	sebastian@metalval.cl
Renato Mendoza	Barandas Cristales	Renato Mendoza	9-98373917	mendozaybustos@gmail.com
Muebles Novaforma	Muebles	Marcelo Pires	9-98271772	mueblesnovaforma@yahoo.com
Construcciones e Inversiones Elasa spa.	Estructura Techumbre	Edison Millahual	9-42937754	construcciones.elasa@gmail.com
Construcciones y Montaje Araya	Hojalatería	Francisco Araya	9-84094590	arayahojalateria@gmail.com
Inversiones Barreal S.A	Paisajismo	Jose Álamos	9-98954342	jalamos@malamos.cl

1.- 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.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA.-

2.1.-ESTRUCTURA SOPORTANTE

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

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

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

2.2.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

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

2.3.-. 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.

2.4.-. TERMINACIONES

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

2.5.- ARTEFACTOS

Conjunto de artefactos sanitarios tales como wc, tina, lavamanos y lavaplatos también eléctricos tales como enchufes, interruptores, horno, encimera, campana, radiadores y calefón, de corrientes débiles tales como citófono, módulo de conexión a tv.

2.6.- AGUAS LLUVIA

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

3.- RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENCION DE LA VIVIENDA

3.1.-Periodicidad de mantenimiento

MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA	
	Frecuencia
	cada 6 meses
	cada 6 meses
	cada 6 meses
griferías	cada 6 meses
esagües lavamanos, lavaplatos, tinas cada 6 meses	
inmovilidad de la grifería con respecto al punto de apoyo	cada 1 año
Limpiar	Frecuencia
sifones lavamanos, lavaplatos	cada 6 meses
rejillas de ventilación	cada 6 meses
descarga de aguas lluvias terraza (gárgola)	cada 6 meses
Reponer	Frecuencia
silicona exterior de ventanas cada 1 año	
silicona interior de ventanas, baños y cocinas cada 1 año	
Pintar	Frecuencia
muros exteriores	cada 2 años
cielos interiores	cada 1 años
Lubricar	Frecuencia
bisagras y cerraduras	cada 1 año

3.2- Muros, Placas y cielos

Cuando realice modificación no debe demoler, regatear, hacer vanos y en fin, cualquier actividad que afecte a los elementos estructurales como vigas, muros y cielos de hormigón como también placas de su vivienda, pues cada uno de ellos hace, hace una parte fundamental para la estructura. La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo resistencia no solamente de su vivienda sino de toda la edificación, en este caso, la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad sobre las unidades residenciales.

Si usted tiene conocimientos de alguna violación a esta prohibición, debe informar a la Constructora o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes.

Precauciones

- 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.
- Utilizar esquineros para proteger los filos de los muros y así evitar daños en los trasteos o por adecuaciones que se requieran realizar.
- ➤ Al realizar fijaciones utilizando martillos, se pueden producir fisuras y desprendimiento del pañete. Para esto, se debe utilizar taladro y en muros concreto, brocas de tungsteno.

Recomendaciones

- ➤ 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:
- TABIQUES Y CIELOS FALSOS Para perforar tabiques de volcánica use una broca de diámetro igual al tarugo a utilizar. Use Tarugos especiales para tabiques (tarugos mariposa). No cuelgue elementos de los Cielos falsos.
- MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.
- 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.-

3.2.1.-FISURAS

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

Precauciones

- ➤ De producirse una fisura de mayor a 1 mm dimensiones o que evolucione en el tiempo será de mayor cuidado y requerirá un informe de diagnóstico estructural.
- De acuerdo a la actividad realizada, el personal debe utilizar los elementos de seguridad correspondientes: casco, zapatos de seguridad, guantes antiparras. Durante la manipulación de las formulaciones epóxicas o acrílicas se deben respetar todas las precauciones indicadas por el fabricante.

Recomendación

- 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.

3.2.2.- PINTURAS

Precauciones

- > Se debe esperar un mes después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros, cielos y puertas, de ser necesario.
- Antes de ponerse a pintar el inmueble, hay que seleccionar qué material es mejor en cada situación, para lo cual no está de más consultar con el expendedor. Un aspecto importante es el rendimiento, que viene indicado en cada lata en términos nominales, es decir, en condiciones óptimas.
- En todos los casos, las pinturas y pegamentos sobrantes deben quedar en sus envases bien sellados. No sólo para que puedan ser usados en otra ocasión, sino porque algunos tienen componentes tóxicos. Conviene mantenerlos lejos de personas, animales y fuentes de calor. Si después de un tiempo lo sobrante se ha endurecido, no sirve tratar de revivirlo. Mejor es deshacerse de él.

Recomendaciones

- > Se recomienda limpiar los muros, cielos, puertas con trapo blanco húmedo y en el mismo sentido. Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza
- No se debe utilizar detergente, cloro o productos abrasivos, ya que pueden deteriorar la pintura
- ➤ En las fachadas utilizar cepillo de cerdas suaves y jabones no abrasivos.
- La fachada debe limpiarse cada tres años como mantenimiento preventivo. Esta actividad debe ser solicitada por los propietarios y realizar por la administración con personal calificado. No se debe utilizar ácidos, pues deterioran la capa de impermeabilizante.

3.3.- HUMEDAD Y CONDENSACION

3.3.1.- 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".

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.

Precauciones

- Factores que lo aumentan **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.
- No obstruir los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías.

Recomendaciones

- > Seque con un paño o papel absorbente a primera hora de la mañana todos los vidrios y muros que amanecen mojados.
- Ventile abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma continua durante el día.
- ➤ Evite el uso prolongado de calentadores de agua u otros artefactos eléctricos que hiervan más de lo necesario en la cocina.
- Evite atracar muebles contra los muros, dejando un espacio para que se produzca una circulación de aire.
- 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.
- Fanto 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.
- Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire, en especial en los baños, después de utilizar la ducha caliente y en la cocina durante la preparación de alimentos.

3.3.2.- 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.

FILTRACION POR CUBIERTA

- ➤ El mantenimiento debe ser solicitado por los propietarios y ejecutado por la administración del conjunto, cada año con personal calificado.
- Se recomienda realizar aseo cada 6 meses a las cubiertas de los inmuebles ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las canales y bajantes, causando problemas de humedad o posibles inundaciones en los pisos inferiores.
- Así mismo se debe revisar y reparar cubierta, la cual se puede afectar por las temperaturas ambientales y la de la superficie que este en contacto con el aire.
- Así mismo revisar los sellos que obtienen las canales y bajadas lo cual estas pueden deteriorarse por condiciones climáticas y temperaturas ambientales.

FILTRACIONES POR VENTANAS

- ➤ Revisar permanentemente que las ventanas y puertas-ventanas, tengan las perforaciones para evacuación de agua, sin ningún tipo de obstrucción.
- > Examinar que los sellos de siliconas en perfil de la ventana, se encuentren en perfectas condiciones
- ➤ En épocas de invierno se debe secar con un paño la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.

3.3.3.- 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.-

3.4.- BAÑOS Y COCINA

3.4.1.- MUEBLES DE MADERAS

La madera por ser un elemento natural, sufre variaciones dimensionales debido a los cambios de humedad. Se puede alabear, toser o rajar, por lo que se recomienda mantener a un nivel de humedad similar al exterior de la vivienda, con una adecuada ventilación, teniendo cuidado de no mantener zonas excesivas húmedas por largo tiempo.

Precauciones

- Las puertas del closet deben cerrarse con suavidad ya que se pueden averiar, rayar y/o arrancar los herrajes y pivotes. Por el mal manejo se pierde la garantía.
- Estas puertas no se deben lavar o salpicar con agua, solo limpiar con un paño húmedo. Tenga especial cuidado cuando limpie el piso con traperos húmedos.
- Las puertas de los muebles no deben abrirse más de 90° para evitar daños tanto en las bisagras como las puertas.
- ➤ Debe evitar limpiar o asear las puertas con material abrasivos, como esponjas, jabones fuertes o con material que contengan solventes.
- > No colocar exceso de peso en los entrepaños y en los bolillos para colgar la ropa.
- Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.

- ➤ Es ocasionalmente aplique lubricantes para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- Revisar periódicamente el sello entre las mesas de granito y el lavaplatos de la cocina, para evitar humedades en los muebles. Dicho sello se debe renovar cada año
- No dejar aguas encharcadas en contacto con los elementos de madera.
- No humedecer el piso en zonas de entrepaños.
- Si hay fuga bajo el mueble del lavamanos o lavaplatos, corregirla inmediatamente para evitar deterioro de la madera.
- Los elementos de madera enchapados deben protegerse contra calentamiento excesivo, pues este material no resiste.
- No pararse ni apoyarse sobre los entrepaños ni puertas del mueble.
- No utilizar elementos cortantes para la limpieza.
- No almacenar dentro de los muebles productos que contengan amoniaco.
- Para el mantenimiento de las manillas integradas, usar un paño suave ligeramente humedecido y de ser necesario, jabón suave no abrasivo.

3.4.2.- INSTALACION HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Es el conjunto de tuberías de conducción, conexiones, obturadores hidráulicos en general como son las trampas tipo P, tipo S, sifones, céspoles, coladeras, etc., necesarios para la evacuación, obturación y ventilación de las aguas negras y pluviales de una edificación.

PRECAUCIONES

- Se sugiere mantener en buen estado de las llaves de agua en caso de apreciarse pérdida de agua, debe consultar con personal calificado.
- Antes de realizar cualquier reparación, se debe cerrar registro general de su vivienda.
- No es recomendable utilizar líquidos abrasivos para el aseo de las griferías, ya que deteriora el acabado.
- No debe ejercer fuerza en la grifería para cerrar mas del tope normal.
- ➤ Es importante que los desechos que se pueden sedimentar en los sifones como tierra, arcilla, arena, atc., se recojan y boten, ya que estos se acumulan en el fondo del sifón y puede llegar a obstruirlo.
- No es aconsejable arrojar por los desagües materiales sólidos, ni líquidos abrasivos, que deterioren las tuberías, y obstruyendo los desagües de sus vecinos. La constructora no presenta servicios de garantía en este caso. 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.
- 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.
- ➤ 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.
- Realizar mantención anual de sellos y cambio si corresponde en acabados de artefactos sanitarios (wc, tina, lavamanos y lavaplatos.)
- Realizar limpieza periódicamente en los sifones de lavamanos, tina y lavaplatos para evitar obstrucciones.
- Realizar cada año aprietes de truecas terminales del acople en conexiones de agua potable en griferías ya que estas suelen soltarse por movimientos sísmicos.

3.4.3.- EQUIPOS DE COCINAS

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) Encimera vitroceramica (FDV) Horno eléctrico (FDV)

Precauciones

- No utilizar objetos punzantes como cuchillos para retirar restos de alimentos de la superficie de la encimera, horno y campana.
- > Evitar el máximo que los alimentos se derramen al cocinarlos; de este modo el mantenimiento será más sencillos.
- > Se recomienda no colocar ollas o recipientes mojados sobre la encimera, así evitara crear algún problema eléctrico.

- Conserve limpios todos los artefactos
- Para la limpieza ver recomendaciones por proveedor de los artefactos
- > Se recomienda consultar al manual de cada artefacto para su correcto uso.
- > Realizar mantenimiento según recomienda proveedor con personal autorizado.

3.4.4.- MESÓN DE COCINA

Piedra natural compuesta mayormente de sílice. Extraída de canteras de diferentes partes del mundo, principalmente asiáticas y europeas. El sólo hecho de ser extraída posteriormente laminada y luego pulida, nos entrega la satisfacción de contar con un producto natural de lujo y exclusivo. El granito es recomendado para utilizarlo en baños, pisos, revestimientos y presta un mayor beneficio al ser usado en cubiertas para cocina ya que por su composición química, resiste mejor el alto tráfico de la cocina.

Las piedras naturales tienen variación en el color, depósitos minerales, poros, vetas y tendencias de movimientos direccionales imposibles de evitar.

Precauciones

- > Se recomienda no cortar, ni picar alimentos directamente sobre la superficie, lo indicado es utilizar una tabla picadora de madera o plástica.
- Aunque el material tiene buena resistencia al calor, no ponga sobre la superficie ollas calientes. Se recomienda el uso de una tabla para realizar dicha actividad.
- > Si realiza algún tipo de reparaciones en su inmueble, se recomienda proteger con cartones o plástico cerca del mesón.

- Para el granito claro, se recomienda realizar limpieza cada 6 meses con químicos certificados, lo mismo que sellado y encerado. Este proceso debe ser realizado por personas expertas en manejo de piedras naturales.
- Para el aseo diario, se debe utilizar un trapo o esponja húmeda, con jabón neutro, después finalizar con un paño seco.
- Se recomienda no limpiar con ningún jabón que contenga ácidos como la fragancia a limos, ni dejar caer elementos pesados o punzantes.
- ➤ El granito se puede manchar con cualquier líquido, en el caso de derrame de líquidos, se debe limpiar de inmediato.
- Por ningún motivo se debe lavar el mesón.
- El mesón no está hecho para recibir sobre carga.

3.5 CERAMICAS Y PORCELANATO.

Los pisos de cerámica y porcelanato, aportan elegancia y crean ambientes únicos y sofisticados, según sus aplicaciones y combinaciones. Sin embargo, si no se toman los cuidados adecuados, éstos pueden romperse o mancharse, pasando de ser elegantes, a ser desastrosos.

Precauciones

- No dejar caer pesos excesivos ni objetos puntiagudos sobre la palmetas pues se puede rayar o desportillar y su reemplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción
- Se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en pisos inferiores.

- Una limpieza adecuada de los pisos de porcelanato, se debe llevar a cabo con agua y un producto suave de limpieza, como por ejemplo, un detergente neutro. No olvides enjuagar con abundante agua limpia.
- Nunca utilices detergentes o limpiadores a base de aceite, grasa de animal o base jabonosa, ya que dejarán opaca la baldosa.
- Para limpiar el porcelanato pulido, usa una fregona seca para retirar el polvo. No se recomienda usar ningún tipo de escoba o cepillo ya que se puede dañar el esmalte del azulejo. Luego de barrer, usa agua con detergente neutro y limpia los azulejos con un trapo. Finaliza utilizando un paño limpio para secar el suelo y devolverle su brillo.
- Recuerda que las juntas y las esquinas siempre se ensucian mucho. Por eso, los cepillos de dientes pueden resultar muy útiles para limpiar esas áreas de difícil acceso.
- Se debe re emboquillar por lo menos 1 vez al año o cuando se observe su deterioro para evitar las humedades hacia espacios vecinos o inferiores.
- Las perforaciones en los muros se deben hacer con los elementos adecuados (taladro, broca.)

3.6.-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.

Precauciones

- 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 ampolletas de más de 100 watts de potencia en los focos. Las ampolletas deben ser refractantes tipo Spot R63 de Osram o similar.
- Cuando se vaya a revisar alguna reparación se debe apagar los interruptores del tablero de control.
- Al conectar cualquier aparato, se debe verificar su voltaje, tipo de clavija y capacidad del circuito. Si no realiza, puede ocasionar da

 no en las instalaciones o p

 érdida del aparato.
- ➤ Si un interruptor automático se baja al conectar o encender un aparato, desconectarlo lo más pronto posible y solicite el servicio de personal autorizado.
- ➤ En las zonas húmedas (baños, cocina) se encuentra enchufes esenciales, las cuales tienen como función proteger el sistema y bloqueo cuando tienen contacto con el agua.
- ➤ En caso de tener niños, se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada, con tapones plásticos.
- > No es conveniente conectar al mismo circuito más de dos electrodomésticos.
- Ne se debe realizar ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas, estufas, calentadores y otros aparatos de alto consumo, ya que pueden ocasionar que se quemen los cables de acometida de su inmueble por cargas excesivas con respecto a las instaladas.

3.6.1.- ARTEFACTOS ELECTRICOS INCLUIDOS EN DEPARTAMENTO.

- Campana de cocina (FDV)
- Encimera vitroceramica (FDV)
- ➤ Horno eléctrico (FDV)
- Calefón (JUNKERS)
- Radiadores (PRIMATERM)

Cada artefacto del inmueble tiene garantía por proveedor que será entregada al momento de entregar el departamento junto con manual de cada uno de ellos.

3.7.- INSTALACION DE GAS

Los inmuebles cuentan con el servicio de suministro a gas licuado para el calefón. Los medidores están localizados en shaff de cada piso, los cuales están señalizados debidamente. Desde este sitio se desprende la acometida de cada departamento, la cual se construyó en tubería de cobre. Construida bajo el más estricto control de calidad de acuerdo a las normas, para eliminar fugas de gas en el interior de los inmuebles.

Funcionamiento y seguridad:

- ➤ La llave de cierre rápido, cuando este no se esté utilizando, debe permanecer cerrada.
- Si siente olor a gas, evite prender luces y por ningún motivo encienda fuego. Cierre la llave de contención de su departamento, abra las ventanas y solicite ayuda al personal calificado para realizar la revisión y las respectivas reparaciones si fuese necesario.

La empresa gas licuado Lipigas, suministra el gas de su departamento.

3.8.- ANTENAS DE TELEVISIÓN

Los inmuebles cuentan con una distribución para TV cable en el interior.

♣ En el caso de requerir servicios de TV satelital o por cable, se recomienda hacerlo a través de la administración para evitar daños en la cubierta y mal aspecto de la fachada del edificio.

4.- GARANTIAS

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.

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

Comprende las condiciones de calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento de las diferentes partes o elementos que conforman el inmueble, dentro de los siguientes plazos que a continuación se especifican.

El artículo Nº 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 in-mueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Las garantías aquí indicadas no cubren deterioro debido al desgaste de los bienes. Se perderá cuando el propietario y/o usuario de la copropiedad y de sus partes, hagan mal uso de estos o realicen modificaciones y/o reparaciones.

Lo anterior, también se aplicara en caso de que no se hayan atendido las obligaciones y advertencias suministradas en este documento y no cumplan con la rutina de mantenimiento indicada en el manual o por proveedores de los materiales o elementos instalados; por lo tanto, se solicita a los copropietarios, a sus usuarios y a la administración, leer detenidamente este manual y consultar las inquietudes que de él se deriven deber que por ley les compete.

Recuerde que para hacer efectiva la garantía, se debe reclamar dentro de su vigencia, vencido este plazo no se atenderán reclamos.

Cualquier intervención, reparación o mantenimiento de los diferentes elementos que componen la edificación debe realizarse por personal idóneo y capacitado para tal fin. Verifique antes esta circunstancia.

Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles y bienes comunes que deban ser cambiados por efectiva garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.

4.2.- EXCLUSIONES

Las siguientes garantías no se harán efectivas si se presentan uno o varios de los siguientes eventos:

- Fuerza mayor o caso fortuito: cuan haya un evento que ocasione daño en los inmuebles, en elementos y/o en su dotación, no habrá cubrimiento de la garantía por parte de la empresa constructora o vendedora. Para ello es importante que el propietario asegure su inmueble y dotaciones contra todo riesgo, con una compañía de seguros legalmente constituida. Igualmente la copropiedad debe tener aseguradas todas las áreas y bienes comunes.
- Por uso indebido, modificaciones o reparaciones del bien inmueble por parte del propietario, poseedor, usuario o tenedor del inmueble, o sus familiares e invitados.
- No atención de las obligaciones e instrucciones del manual del propietario: Cuando el propietario; no atendieron las obligaciones e instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del propietario o garantías de los productos entregados por sus diferentes fabricantes o proveedores.
- Por modificaciones al inmueble: Cuando el propietario ha introducido modificaciones y/o reformas al inmueble que afecten a su estructura, elementos no estructurales, acabados o redes vitales; o cuando directamente encargada a terceros para que arreglen o realicen obras en su inmueble que generen daños o averías a cualquier tipo de elemento que conforman la propiedad.
- Instalaciones inadecuadas: No aplica el cubrimiento de daños ocasionados en elementos decorativos, ni ningún tipo de daño en las partes del inmueble por instalaciones inadecuadas, o producidas por mal uso del propietario o de terceras personas.

4.3.- Procedimiento para solicitud de atención a garantías

4.3.1.- Acta de entrega

En el momento de la entrega, se emitirá un acta que contiene en detalle los elementos y su estado actual. Al final del formulario y en la sección de "observaciones", se anotarán los ítems que no son recibidos a satisfacción, pero que no impiden recibir y habilitar el inmueble. La corrección de esos ítems será realizada por el constructor de acuerdo con el orden de entrega informada al propietario.

4.3.2.- Solicitud del servicio y atención posventa

El propietario deberá presentar por escrito la solicitud, dentro del periodo según tipo de garantía a partir de la entrega del inmueble.

Contacto de la Inmobiliaria para Postventas en Edificio GOLONDRINA es:

Alinson Olivares Palacio

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

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.

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.

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

Reparación y entrega

Una vez concluido los trabajos de reparación o la atención de la garantía se le informara el día y hora para la recepción de los mismos. En caso de que no pueda estar presente, se debe delegar a una persona para tal fin. Si por cualquier motivo renuencia por parte del propietario para la entrega, se dejara constancia de ello en el acta ante testigo a partir de dicha fecha se atenderá la atendida garantía.

4.3.3.- Tipos de observaciones.

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.

		PLAZO		DETALLE	DERIVAR
OBSERVACION TIPO 1	ENTREGA	ALMOMENTO DE ENTREGA		Trizaduras, piquetes, rayado en artefactos sanitarios(wc,lavamanos,tinas,lavaplatos), cerámicas, porcelanato, papel mural,mueble, ventanas,cristales, cubiertas, artefactos cocina, etc	identificar en acta de entrega recepción
	SEGÚN LGUC	DETALLE	AÑOS	DESDE	DERIVAR
OBSERVACIÓN TIPO		TERMINACIÓN	3	Entrega al propietario	postventa@papudolaguna.cl
2		INSTALACION	5	recepción final del edificio	postventa@papudolaguna.cl
		ESTRUCTURAL	10	recepción final del edificio	postventa@papudolaguna.cl
OBSERVACION TIPO 3	ACCESORIOS	Manillas, seguros,ventanales, accesorios, estanque wc,grifería,cerraduras, etc	1	Entrega al propietario	postventa@papudolaguna.cl
		CALEFON	2	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
OBSERVACION TIPO	ARTEFACTOS	HORNO	1	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
4		ENCIMERA	1	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
		CAMPANA	1	Entrega al propietario	servicio técnico de la marca
	MANTECIONES	FLEXIBLES	1	Entrega al propietario	
OBSERVACION TIPO		ARTEFACTOS	1	Entrega al propietario	
		INSTALACIONES	1	Entrega al propietario	Cada propietario es
		SELLOS BAÑOS Y COCINA	1	Entrega al propietario	responsable de estas mantenciones anuales.

- 1.- Para detalles de observación tipo 2 y 3 ingresar requerimiento a correo postventa@papudolaguna.cl
- 2.- Si corresponde se debe fijar fecha de inspección.
- 3.- Aprobada la postventa se debe fijar fecha y hora de reparación.

5.- COMPROMISO

Yo	Rut
Domiciliado/a en	, me
comprometo a mantener y cuidar mi inmueble adq	uirido a través de la inmobiliaria vitalia,
siguiendo las indicaciones y recomendaciones rec	cibidas a través de este Manual del
propietario recibido junto con mi departamento, al r	mismo tiempo considerando cada uno
de los manuales de artefactos, incluidos en el dep	artamento.
Lugar	
Fecha	
Papudo Norte S. A. Encargado de entrega ALINSON OLIVARES PALACIO	Propietario Nombre: Rut:





