

Manual del Propietario

CONSTRUYE
CONSTRUCTORA INGEVEC S.A.

PROPIETARIO
INMOBILIARIA SUAREZ MUJICA SPA

INDICE

INTRODUCCION	2
1.- GENERALIDADES	3
A.- Modificaciones	3
B.- Procesos Naturales	4
Expansión y contracción de los materiales	4
Decoloración	4
Efectos sísmicos	4
Condensación	4
Efectos de la radiación solar	5
Efectos electromagnéticos	5
Oxidación	6
Seguros	6
Efectos del uso	6
C.- Precauciones al alhajar el departamento	7
2.- DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO	8
2.01.00 - Revestimientos de Muros	8
2.02.00 - Revestimientos de piso	10
2.03.00 - Cielos	11
2.04.00 - Puertas y quincallería	12
2.05.00 - Ventanas	13
2.06.00 - Muebles incorporados	14
2.07.00 - Terrazas	15
2.08.00 - Instalaciones sanitarias	15
2.09.00 - Instalaciones eléctricas	19
2.10.00 - Calefacción	18
2.11.00 - Equipamiento de cocina	20
2.12.00 - Seguridad	21
2.13.00 - Teléfonos y citófonos	22
2.14.00 - Extracción de basura	22
2.15.00 - Ascensores	23
RESUMEN DE MANTENCION	24

INTRODUCCION

Es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones, por lo que se deben tomar algunas medidas preventivas para disminuir su efecto. Conscientes que los propietarios han hecho un gran esfuerzo en la adquisición de su vivienda, es que hemos considerado importante darles a conocer este manual, en que se indican las situaciones que pueden afectar la buena marcha del Edificio, de manera de poder, así, entregarles no solo un grato lugar donde vivir, si no que también protegerles su inversión.

Pensamos que el Propietario no sólo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda si no que también como funciona el Edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales tiene un porcentaje en su dominio. Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del Edificio los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios.

De acuerdo a lo expresado, los temas de mantención se presentan en dos manuales: uno, dice relación con la preservación de los espacios y bienes comunes, que está en poder de la Administración; y otro, con el cuidado al interior de cada departamento. En el primero, donde habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica, se dan pautas de procedimientos que debe realizar la Administración y recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento para que dichos procedimientos se cumplan. En el segundo, se le muestra al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales, qué debe realizar y qué prácticas deben evitarse para no deteriorarlo. Además se le indican qué cosas se pueden hacer en cuanto a modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlos.

Finalmente indicar que conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones art. N° 18 es necesario tener presente los siguientes plazos para hacer efectivas las responsabilidades de la INMOBILIARIA como primer vendedor:

- Diez (10) años, desde la fecha de recepción final del edificio, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble
- Cinco (5) años, desde la fecha de recepción final del edificio, cuando se trate desde las instalaciones (que no sean de responsabilidad de la Inmobiliaria).
- Tres (3) años, desde la fecha de recepción final del edificio, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos.

1.- GENERALIDADES

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar, como los siguientes: a) las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento; b) los procesos naturales, como son; la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y, finalmente, también el uso; c) las precauciones al alhajar.

A.- MODIFICACIONES

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad como de los organismos correspondientes. Además la Administración y Junta de Vigilancia deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.

Antes de hacer una modificación ya sea en los muros, tabiques y en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones existentes.

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento en ningún caso pueden ser modificados porque, si dan al exterior, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el reglamento de copropiedad y si son interiores afectarán ya sea a muros medianeros con los vecinos, al hall de ascensores del piso o al pasillo del piso, por lo que tampoco pueden ser alterados.

Los muros interiores que el calculista defina como no estructurales pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas y sanitarias que existan en el interior.

Si se va hacer un cambio de revestimiento de piso, debe planificarse bien el tipo de material que se usará ya que por un lado puede producir un cambio en el nivel del piso, lo que afectará la apertura de puertas, y por otro lado puede cambiar las condiciones acústicas originales del edificio.

Las modificaciones efectuadas por un Propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuentan todos los vecinos. Por lo tanto, si así ocurriera, no es responsabilidad del propietario 1° vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan.

B.- PROCESOS NATURALES

Hay ciertos fenómenos de la naturaleza que escapan al control de los hombres, como son los terremotos, tormentas eléctricas, o huracanes los que pueden ocasionar daños a la vivienda. Para precaverse de los perjuicios económicos que podrían ocasionar, la Administración tiene, por ley, la obligación de tomar una póliza de seguros para los bienes comunes que cubra los daños de incendio y todos los adicionales de daños por efectos de fenómenos de la naturaleza, en este contexto la garantía del Propietario Primer Vendedor no cubre estos daños.

Hay otros fenómenos naturales, que no son tan violentos y tienen su origen en procesos físicos, químicos, eléctricos, etc., que la garantía del Propietario 1º Vendedor no puede cubrir, como los que se describen a continuación, y que son responsabilidad del Propietario de tomar las precauciones adecuadas para aminorarlos, de acuerdo a las pautas que a continuación se entregan.

EXPANSION Y CONTRACCION DE LOS MATERIALES

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.

DECOLORACION

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que ello suceda, tales como cerrar las ventanas o colocar cortinas.

EFFECTOS SISMICOS

El Edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico de intensidad, puedan producirse fisuras similares a las descritas en el capítulo anterior.

CONDENSACION

La condensación es un fenómeno natural, que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura.

En toda vivienda esto ocurre y suele suceder cuando las partículas de agua, suspendidas en el aire, se encuentran con una superficie fría como son los vidrios, muros, interior de closet y esquinas, principalmente a nivel de piso.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a podrirse; en el interior del closet se deteriora la ropa; los elementos metálicos se oxidan.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero, en el interior de una vivienda aumenta con el vapor que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos, el lavado de ropa, de las teteras sobre las estufas, de las estufas de parafina y gas licuado.

Para evitar la humedad se recomienda que al ducharse, esté funcionando el sistema de extracción o, si tiene ventana, abrirla un poco y se mantenga la puerta cerrada; por otro lado, al cocinar debe haber ventilación y también mantener cerrada la puerta que comunica a los recintos del interior del departamento. Lo importante para prevenir los efectos de la humedad es que se ventile constantemente produciendo corrientes de aire; secar con un paño la humedad en ventanas y muros, especialmente atrás de las cortinas; ventilar los closet y en invierno usar una calefacción seca como es la de las estufas eléctricas. Hay que evitar el uso de estufas de parafina o de gas licuado.

Una zona donde es frecuente que se produzca condensación es en las bodegas de la zona de los subterráneos, de allí la necesidad de airearlas y revisarlas frecuentemente.

EFFECTOS DE LA RADIACIÓN SOLAR

La radiación solar aparte de los cambios de temperatura que dilatan y contraen los materiales produce resecamiento en los mismos y algunos pierden su elasticidad y su color; las pinturas y barnices pierden sus propiedades, etc. De manera que hay que revisarlos periódicamente y repararlos.

EFFECTOS ELECTRO-MAGNETICOS

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como: las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los golpes de corriente en la red pública, etc., que escapan al control de la empresa y que pueden alterar el funcionamiento de los aparatos electrónicos.

OXIDACION

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de hierro que toman un color café. Cuando esto suceda no solamente ocurre un deterioro estético si no que, y esto es más importante, disminuye la capacidad de resistencia del material.

Por esto es muy importante que se revise en forma constante, especialmente en invierno o apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico que este se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de antióxido para finalmente pintarla con esmalte.

Si no se cumplen las condiciones de mantención, la garantía del Propietario 1º Vendedor no cubre sus efectos.

SEGUROS

Todas las unidades de la comunidad deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos.

En el caso de los departamentos comprados con crédito hipotecario, los seguros son contratados directamente por el Banco.

EFFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura en la zona donde se ha colocado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre la zona que está sobre un calefactor, debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; las marcas de las patas de los muebles sobre la alfombra; el aplastamiento de la lana de la alfombra por el tránsito. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

C.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, de electricidad, desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

Finalmente hay que tener presente que los pavimentos y muros son revisados por los especialistas y se entregan en óptimas condiciones. Además están diseñados para el tránsito y uso normal de personas de manera que cualquier acción como: arrastrar un mueble u objeto pesado; la caída de un artefacto pesado o punzante; los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo; el contacto de un elemento corrosivo, puede causar un daño de consideración, que no está cubierto por la garantía.

El usuario debe tener especial cuidado en la colocación de lámparas colgadas de la losa de cielo y en la colocación de apliques en las paredes, de modo de no dañar tuberías eléctricas o de agua. La profundidad de la perforación no debe pasar más allá de unos 2 cm.

Si a pesar de todas las precauciones tomadas se llegara a romper una cañería de agua, hay que tener presente que esta se puede cortar desde el medidor, ubicado en el pasillo del piso o también desde las llaves de paso ubicadas en los baños y cocina.

2.- DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO

En este capítulo se mencionan los materiales y sus proveedores. Sin embargo el Propietario 1º Vendedor no puede asegurar que cuando se requieran cambiar, los proveedores mantengan aún esos materiales en stock, como tampoco en caso de existir, se pueda asegurar que sea del mismo tono de los ya instalados.

2.01.00 - REVESTIMIENTOS DE MUROS

Antes que nada conviene saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos de arquitectura se muestran unos más delgados, que corresponden a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón armado. Esto es importante tener presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

En los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y al colocar una fijación hay que cuidar de no dañar alguna instalación de electricidad o agua que vaya por su interior. Para colocar una fijación en un tabique de yeso cartón se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como “tarugo mariposa o paloma”, usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo.

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica ya que puede trizarse. Hay que usar brocas adecuadas para cerámica.

2.01.01 – Pintura Interior

Los departamentos llevan pintura en muros del acceso, estar-comedor, dormitorios, walk in closet, closets, pasillos y puertas.

Se consulta latex color blanco de Sherwin Williams en muros y tabiques. (Cod: 7028)

La limpieza de las superficies pintadas se debe realizar con un paño húmedo. Evite limpiarlas con alcohol pues puede ocasionar daños a la pintura. En todo caso, se recomienda que, para evitar una aureola, siempre se limpie la superficie completa y que el trabajo sea hecho por un especialista.

Se recomienda realizar mantención cada dos años.

Los muros son maquillados, por lo que es normal observar en algunos sectores ondulaciones, las cuales están dentro de las tolerancias aceptadas por las normas chilenas.

2.01.02 - Cerámica

Llevar cerámica los muros de baños y cocina, donde corresponda.

El proveedor de la cerámica es Atika

En baños: Gres White 30x60 Air T4 CDP 131 código AIR-WHITE/30X60.

En cocina: Gres White 30x60 Air T4 CDP 131 código AIR-WHITE/30X60.

La limpieza de la cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad 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 e inferiores. También es importante que el propietario se preocupe de los sellos de silicona en el encuentro de los artefactos con los muros y con el piso (wc y lavamanos con pedestal), los que con el tiempo se cristalizan y desprenden. Tanto el fragüe como la silicona debe ser revisados visualmente por lo menos una vez cada tres meses; los sellos de silicona deben de ser cambiados cada año. Es responsabilidad de cada propietario revisar y cambiar los elementos sellantes, los posibles daños provocados en su propiedad o en la de su vecino, no son cubiertos por las garantías.

2.01.03 – Pintura Exterior

Llevar pintura elastomérica, exterior la zona de la terraza. Por encontrarse a la intemperie la pintura puede deteriorarse ya sea por efectos del sol o de la lluvia de manera que se recomienda volver a pintar cada dos años.

2.01.04 - Espejos

Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, que se venden en el comercio.

Los espejos tienen un sello de silicona que hay que mantener siguiendo las mismas recomendaciones que figuran en el capítulo anterior.

Si va a agregar iluminación adicional a los recintos con espejos evite instalar las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se dañe

2.02.00 - REVESTIMIENTOS DE PISOS

Dependiendo del recinto los departamentos tienen distintos tipos de pavimentos.

2.02.01 – Alfombra

Lleva alfombra MODELO SKORPIOS SILK / BERCIA en dormitorios.

Es una alfombra residencial para interior, de tránsito moderado, fácil de limpiar con una escoba de pelo suave o la aspiradora. Para una suciedad más resistente se pueden, usar los productos de limpieza que ofrecen en el mercado para estos fines y con las instrucciones ahí indicadas.

Especial precaución debe tenerse con la humedad ya que mancha y puede producir la aparición de hongos. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente. En relación a este punto no está demás recomendar no transitar a pie descalzo después de ducharse sin haberse secado bien los pies.

Para evitar que la alfombra se marque, conviene colocar bajo las patas de los muebles protectores de piso como por ejemplo trozos de fieltro o ruedas especiales.

En caso de tener mascotas, es imprescindible, estar atento a los posibles lugares que puedan humedecerse por la acción de ellos.

2.02.02 – Cerámica y/o Porcelanato

La cerámica de pisos es provista por ATIKA, de diferentes modelos dependiendo de los recintos:

- Living-comedor, Porcelanato Olive Matte 15x60
- Pasillos y Baño visitas, Porcelanato Olive Matte 15x60
- Baño Principal, Gres Grey 30x60 Air T4 CDP 131 código AIR-GREY/30X60
- Cocina, Porcelanato Olive Matte 15x60 ATIKA
- Terraza, Ceramica Esm Grey 40x40 T4 CDP 131/ Código EM4404-Grey

Para la limpieza de estos pavimentos basta aspirarlos o a lo más pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua, teniendo el cuidado de una vez removida la suciedad, secar bien la superficie. Siga las especificaciones del producto que utilice para limpieza de cerámicos.

La cerámica es un material frágil motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas etc. Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

Se deben revisar periódicamente los fragües, los cuales pueden en algunas ocasiones desprenderse. De no reponerse y en la eventualidad de filtraciones se pueden provocar daños a los vecinos inferiores, estos daños no estarán cubiertos por las garantías.

Producto del trabajo normal del hormigón (contracción y retracción), pueden aparecer fisuras en cerámicos, lo cual no constituye una falla constructiva, dada su condición de inevitable.

Respecto a los elementos cerámicos en general, cuando se deba efectuar un cambio de palmetas debe tener en consideración que existen diferencias de tono entre las partidas de cerámicos, esto es debido a su proceso de fabricación, en caso de requerirlo a través de postventa, si usted lo solicita, se presentará la palmeta antes de retirar y reinstalar.

2.03.00 - CIELOS

Todos los cielos al interior del departamento, salvo baños, van pintados con pintura látex. Los baños son pintados con esmalte al agua liso.

Si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica, o de agua. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.

Es normal que la pintura del cielo se descolore alrededor de una luminaria por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

Cada dos años se recomienda pintar los cielos. Los cielos son maquillados, por lo que es normal observar en algunos sectores ondulaciones, las cuales están dentro de las tolerancias aceptadas por las normas chilenas.

Las perforaciones que se hagan en los cielos, después de revisar los planos de recorrido de las instalaciones, no pueden ser de más de 2 cm de profundidad.

2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERIA

La puerta de acceso del departamento y endolado: Enchapado Mara Clara Barnizado Caoba oscuro.

Las puertas interiores de dormitorios, baños y walk in closets se consultan MDF de 800 kg/mts³

Quincallería:

Acceso a los departamentos se consulta manilla Londres TH-112 de acero inoxidable marca Lioli® o similar. Cerradura de seguridad con resistencia al fuego F-30.

Dormitorios se consulta manilla Londres TH-112 de acero inoxidable marca Lioli® o similar. Cerradura bocallave código 0509-90004 modelo TH / Dormitorio con terminación de acero inoxidable satinado de Lioli®.

Baños de departamentos se consulta manilla Londres TH-112 de acero inoxidable marca Lioli® o similar. Cerradura bocallave código 0509-90005 modelo TH / Condena baño con terminación de acero inoxidable satinado de Lioli®.

Cocinas y closets de departamentos se consulta manilla Londres TH-112 de acero inoxidable marca Lioli® o similar. Cerradura de simple paso.

Las puertas son estructuradas con un marco de madera y revestidas con un material conocido como MDF el que se debe evitar que se moje ya que podrían hincharse a causa de la humedad.

Se debe evitar dar portazos ya que pueden dañarse tanto las puertas como las bisagras la quincallería y los marcos. En este sentido hay que tener precaución tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las perillas y se balancean.

Bisagras

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante. No que se pongan gomosos, los que podrían dañar la puerta y la pintura o barniz.

Chapas

Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con lubricante adecuado. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave seco.

2.05.00 – VENTANAS

Las ventanas son de PVC color blanco con cristales de espesor según Norma de acuerdo al tamaño y características. Se consultan en Living-comedor, terraza y baño cristal simple y Termopanel en dormitorios. Pueden ser de corredera, de proyección o fijas, con vidrios según norma.

Se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer trimestralmente. El fabricante ha dejado un orificio o destaje en el riel con el fin que bote hacia fuera el agua que aquí se pudiera acumular, de manera que es muy importante verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar. No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan. Las ventanas se cierran con el seguro en forma vertical y se debe colocar en forma suave para no quebrar la pieza.

El PVC puede limpiarse con agua tibia y/o alguna solución neutra. En caso de presentar pequeñas rayas debido al uso, estas pueden tratarse con lija al agua humedecida para disimularlas o hacerlas desaparecer según su profundidad.

Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado, y que use elementos tales como cinturones de seguridad o guías de vida.

Todos los años, antes del invierno deben revisarse todos los ventanales y en forma particular los sellos exteriores.

2.06.00 - MUEBLES INCORPORADOS

2.06.01 - MUEBLES DE COCINA

Muebles de cocina son en placa aglomerada enchapada en melamina, Limen Beie - Qstone con tapacantos de PVC.

Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente y se recomienda revisar por lo menos cada dos meses, el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre cubiertas, estos sellos deben de ser cambiados cada año. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.

Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que mensualmente se limpien, eliminando restos de polvo u otros materiales y cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.

Se recomienda no cargar con cargas mayores a 30 kgs los muebles murales y colgantes y tener precaución de que ésta sea repartida uniformemente.

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

La cubierta de la cocina, Cubierta de granito blanco oro Q-Stone, puede presentar vetas, las que forman parte de las características del material, y no constituyen un defecto. Se debe tener especial cuidado con la limpieza del granito y usar productos específicos para dicho material y que no sean abrasivos. Cabe señalar que el contacto permanente y puntual con elementos metálicos, con agua o algún otro líquido, puede causar cambio de tonalidad en el granito.

2.06.02 - MUEBLES DE CLOSETS

Los interiores de closets son en melamina Limen White – Qstone de 18 mm de espeso.

La limpieza de los interiores del closet y los cuidados de mantención, y de las puertas por su interior con sus bisagras, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido que la humedad las daña.

Todas las bisagras deben de ser revisadas, aceitadas y reguladas una vez al mes.

2.06.03 - MUEBLES DE BAÑO

Se considera mueble vanitorio en baños, el cual es confeccionado con placa de melamina Limen White de Qstone.

Las puertas del vanitorio deben ser abiertas sin forzarlas y tener las mismas precauciones que con las puertas de los muebles de cocina.

Debido que el ambiente en el interior de un baño es muy húmedo, se produce condensación si no se ventila adecuadamente, lo que puede dañar las partes metálicas de los muebles en particular las bisagras. Las bisagras deben limpiarse y secarse con el fin de prolongar su vida útil.

Todas las bisagras deben de ser revisadas, aceitadas y reguladas una vez al mes.

2.07.00 - TERRAZAS

Se recomienda que no se use agua en exceso para limpiarlas ya que basta con un paño húmedo para extraer la suciedad de la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe perforar ni anclar nada, pues se dañará la impermeabilización.

Las barandas, son de cristal laminado de 10mm de espesor, se recomienda limpiar los cristales con limpiavidrios. Es importante considerar que al ser cristal laminado, tiene una mayor resistencia que un cristal común, pero en caso de quebrarse por un golpe fuerte, es posible que ocurra: que se mantenga en su posición trizado o que caiga el paño completo en fragmentos pequeños, en cualquier caso su reposición debe ser inmediata y manteniendo el máximo de seguridad requerido para el caso.

2.08.00 - INSTALACION SANITARIA

La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: red de agua fría y caliente, artefactos sanitarios, alcantarillado.

2.08.01 - RED DE AGUA FRIA Y CALIENTE

Cada departamento cuenta con agua fría y caliente, proviniendo esta última de la central de agua caliente del edificio. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores ubicados en el hall de cada piso.

Para las tuberías de alimentación de agua se ha utilizado el sistema PPR.

Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se puede cortar el agua desde el medidor, ubicado en el pasillo del piso.

Las instalaciones de agua de cada artefacto se pueden cortar desde la llave de paso que hay en los recintos húmedos, como son los baños y cocina.

2.08.02 - ARTEFACTOS SANITARIOS

El proveedor, marca y modelo de los artefactos sanitarios de los departamentos se detallan a continuación.

- **WC:** provisto por Comercial Duomo S.A., Cod: RCLT2003A".
- **Tina:** Acero Esmaltado blanca Wasse Cod: RC201304A (Según medida)
- **Receptáculos:** Metalamerica según la medida que corresponda en planos y detalles de arquitectura.
- **Vanitorio:** Se consulta vanitorio rectangular modelo N Knut de grupo CHC
- **Lavaplatos:** De acero inoxidable provisto por Comercial Hispano Chileno Ltda. Serie Elipse.
- El proveedor de la grifería es Comercial Hispano Chileno Ltda:

← Con formato: Numeración y viñetas

- ✓ Baño Principal:
 - GRIFERIA LAVAMANOS:
Lavabo sobre mueble modelo N Knut códigos JZ2010003, JZ2010004 y JZ2010002, de 60, 70 y 120 cm de Grupo CHC.
 - GRIFERIA DUCHA:
Modelo grifería Tevisa Agata 170 ducha, mezclador y challa redondo CHC
- ✓ Baño Segundo:
 - GRIFERIA LAVAMANOS:
Lavabo sobre mueble modelo N Knut códigos JZ2010003, JZ2010004 y JZ2010002, de 60, 70 y 120 cm de Grupo CHC
Modelo Least. Lavabo de Grupo CHC.
 - GRIFERIA DUCHA:
Modelo grifería Tevisa Agata 170 ducha, mezclador y challa redondo CHC
- ✓ Baño visitas:
 - GRIFERIA LAVAMANOS:
Lavabo sobre mueble modelo Mallorca 41x33.5 de Grupo CHC

- ✓ Cocinas:
 - Grifería Lavaplatos: Mezclador para fregadero Cromado cuello cisne HJ2010149 EURO

- CHC entrega 5 años de garantía a todos sus productos por defectos de fabricación.
- Ante cualquier inconveniente que presente su grifería, debe comunicarse a: postventa@chc.cl O bien dirijase a Comercial Hispano Chilena CHC, ubicado en Isabel La Católica 4376, Las Condes. Teléfono 2620 0500. Señalando el nombre del edificio Ubicación y Constructora.

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe.

Para limpiarlos basta usar una esponja para secar el agua y restos de jabón. Los WC suelen limpiarse con cloro que además actúa como desinfectante.

Después de usar la grifería conviene secarla con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua. Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua, suelen taparse con residuos que trae el agua. Cuando esto ocurre basta con desatornillarlos y destaparlos. Las llaves gotean por que tienen la suela gastada o reseca. Esto sucede por el uso como también por haber estado la cañería sin agua. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC. Todas estas reparaciones son simples y de cargo del propietario.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y /o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gáster. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos.

Los sellos de silicona de las tinajas y artefactos tienen, en general, una vida útil de un año, por lo tanto deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones.

Las tinajas cuentan también con sellos de silicona, el cual debe revisarse periódicamente para evitar filtraciones. Los daños causados a su propiedad a la de sus vecinos, por no revisar y cambiar estos elementos serán de responsabilidad de los propietarios y no estarán cubiertos por las garantías.

Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de dos años. Vencido ese plazo es necesario cambiarlos. Los posibles daños causados en su inmueble o en los de sus vecinos, por el mal uso o no cambio de estos elementos no estarán cubiertos por las garantías. Sin embargo, e independiente de lo anterior, se recomienda una revisión periódica, cada 6 meses a lo menos, con el fin de detectar posibles filtraciones, y/o daños, que puedan aparecer con el uso. Como procedimiento de revisión es importante tener en cuenta que no se encuentre con filtraciones en las uniones de este o en todo el largo, además que la cubierta metálica no se encuentre dañada u oxidada, para esto se recomienda pasar un paño seco después de usar las griferías, también se debe tener en cuenta no usar este elemento como colgador o soporte.

Las descargas horizontales de los baños y cocinas van sobre la losa en un zócalo de volcánita revestido de cerámica.

No se permite perforar los zócalos y shafts de baños.

2.08.03 - ALCANTARILLADO

Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado.

Cada artefacto tiene un sifón que impide que los malos olores del alcantarillado afecten el ambiente al interior del departamento. Puede ocurrir que si un artefacto no se utiliza durante un tiempo largo, el sello de agua del sifón se evapore, ocasionando las molestias señaladas. En tal caso hay que hacer correr el agua para restablecer el sello.

Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, el que cuenta con los planos generales del edificio donde se muestran los registros del sistema, quién deberá tomar las medidas para solucionar el problema.

2.09.00 - INSTALACION ELÉCTRICA

La energía eléctrica llega al departamento a través del tablero, donde hay varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los que están identificados en el interior de la tapa y donde, además, se indica el amperaje total que admite cada uno. Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión.

Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

Es importante que el propietario conozca el consumo de los artefactos que utilice de manera de no sobrecargar el circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast está gastado, lo que es común que suceda y, por lo tanto, no significa una falla en la instalación. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y, por lo tanto, deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado. En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.

2.10.00 - CALEFACCION

La calefacción es por estufa eléctrica, marca Tesy, modelo CCN03 2000 MIS de Greentek.

El uso de garantía de este producto debe realizarse directamente con el proveedor, sus procedimientos y datos son los siguientes:

1. Contacto con servicio técnico
2. Se solicitara a cliente el acta de recepción del departamento para validar la garantía (La cual comienza con la recepción del departamento por parte del propietario)
3. Se coordinara visita técnica

Número telefónico del servicio técnico.
Fono : 26711400-26993799

Es importante de verificar que la estufa quede apagada al abandonar el departamento.

2.11.00 – EQUIPAMIENTO DE COCINA

Los departamentos tienen el siguiente equipamiento de cocina provista por Electrolux Chile:

- Encimera eléctrica marca Marca Electrolux Vitoceramica modelo ETEB60T5ECLS
- Horno eléctrico empotrado marca Fensa modelo FHE 1080R
- Campana de cocina marca Fensa FX 6260.

La mantención de la campana consiste en limpiar la grasa que se acumula al menos una vez al mes. La campana tiene un filtro de carbono, el cual se irá impregnando de grasas y vapores que produce la cocción de los alimentos. Naturalmente con el tiempo se irá saturando y deberá ser reemplazado. (Cambio de filtro, mínimo cada cuatro meses)

Todos estos equipos se entregan con la garantía del fabricante y las instrucciones de uso.

En relación a las garantías el propietario final de la vivienda podrá comunicarse con el servicio técnico SAI (Servicio Asistencia Integral – Electrolux) ante cualquier falla que presenten los kits de cocina de su vivienda, durante el tiempo que dure la garantía de dichos productos.

La garantía es de 3 años y comienza a partir de la entrega de la vivienda al propietario, fecha que se corroborará con el acta de entrega que cada propietario debe presentar al momento de solicitar el servicio.

El contacto con servicio técnico es vía telefónica al número **600 620 0404**

2.12.00 – SEGURIDAD

2.12.01 – Seguridad contra robo

Cada departamento cuenta con una alarma para el caso que alguien fuerce la puerta de entrada.

En departamentos de 2° hay alarma perimetral en ventanas.

Es importante que el propietario deje conectada la alarma cuando el departamento vaya a quedar solo.

Esta alarma conviene probarla cada seis meses para verificar su buen funcionamiento.

2.12.02 – Seguridad contra incendio

Para la seguridad contra incendio en todos los pasillos hay sensores de humo que pueden detectar un principio de incendio y pulsadores de emergencia que dan la alarma en portería y activan las sirenas de los pasillos.

Todo Propietario debe conocer qué hacer en caso de incendio, por lo tanto, debe preocuparse que la Administración imparta las instrucciones correspondientes para evacuar el edificio y las instrucciones del uso de los equipos de extinción.

Conviene saber que el edificio cuenta con una zona vertical de seguridad, la escalera de emergencia que va desde el piso superior hasta el nivel de la calle. Esta zona permite a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humo y gases y evacuar masiva y rápidamente el edificio. Esta zona está dotada de iluminación de emergencia, de puerta de acceso de cierre automático y de ventilación, procure siempre mantener las puertas de escalera cerradas para el correcto funcionamiento en caso de emergencia.

En caso de incendio o de terremoto no deben usarse los ascensores.

El edificio cuenta con una “red seca”, con salida en cada piso, de uso exclusivo de bomberos como también de un sistema de alimentación eléctrica sin corriente para uso de bomberos.

El edificio cuenta también con una “red húmeda”, que es una manguera conectada a una llave de agua para ser usada por los moradores ante el inicio de un incendio y en su operación debe considerarse lo siguiente:

- Colocar el carrete en posición de desarrollo
- Estirar la manguera
- Abrir la llave de la válvula y pitón

- Dirigir el chorro de agua a la base del fuego
- Conservar la calma y actuar con serenidad

Se recomienda que cada Propietario cuente con un extintor de polvo químico (para incendios ocasionados por problemas eléctricos) y uno de agua a presión, los que deben colocarse en la zona de la cocina o en un lugar de fácil acceso.

Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo de uno y otro extintor.

También debe revisarse periódicamente la carga de estos extintores y en todo caso deben recargarse una vez al año.

El edificio cuenta con un grupo generador para alumbrado de emergencia, conectado a ascensores, bombas de agua, sistemas de incendio, citófonos, portones automáticos.

En los pasillos hay sensores de humo y pulsadores de emergencia que dan la alarma en portería.

2.13.00 - TELEFONO Y CITOFONO

Los departamentos cuentan con citófonos para conectarse con la portería.

Cada departamento tiene al menos un conector telefónico para conectar un teléfono cuyo servicio deberá contratarlo con el Departamento Comercial de Telefonía, quién entregará los aparatos y activará el tono. Además cuenta con citófono que se puede comunicar con la portería.

2.14.00 - EXTRACCION DE BASURA

En el hall de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura y un closet ecológico para dejar las botellas vacías, papeles (revistas, diarios, etc) y cartones.

La basura, salvo botellas, papeles y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

Las botellas y cartones debe dejarse en closet destinado para ello, para posterior retiro de la administración, no se deben botar por el ducto pues podrían quedar

atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si las botellas son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura.

Una precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.

2.15.00 - ASCENSORES

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

- a) El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada.
Pulsar el botón repetidas veces o golpearlo no reducirá el tiempo de espera. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- b) Hay que evitar forzar las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.
- c) Al viajar en la cabina hay que tener presente de no saltar dentro de ella; no interferir en los mecanismos de operación y mantener limpio y en buen estado.
- d) En caso de quedar atrapado los ascensores cuentan con un citófono conectado con la conserjería, de manera que se puede avisar al personal de turno la situación de emergencia que está ocurriendo. Simultáneamente hay que activar el botón de alarma que hay en la cabina. El personal del edificio está capacitado para poder llevar manualmente el ascensor al nivel del piso más cercano y poder abrir la puerta con una llave especial.

RESUMEN DE MANTENCION.

	Frecuencia	MESES											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Pintura													
Muros interiores	cada 2 años												
Cielos interiores	cada 2 años												
Cielos de baños y cocinas	anual												
Muros de baños y cocinas	anual												
Puertas y marcos de madera	cada 2 años												
Limpieza													
Sifones de lavamanos y lavaplatos	2 veces por año												
Ventanas, drenajes y rieles.	2 veces por año												
Cerámicas en general	semanal												
Rejillas de ventilaciones y extractores de aire	2 veces por año												
Alfombras	2 veces por año												
Reposición													
Sello de la tina en atraque al muro	anual												
Sello del lavamanos	anual												
Sellos de puertas y ventanas	anual												
Arandelas de gomas de griferías	anual												
Filtros de campanas de cocina	3 veces al año												
Lubricación													
Bisagras y cerraduras	2 veces por año												
Extractores de baños y cocinas	anual												
Revisión													
Llaves de paso agua	mensual												
Grifería	anual												
Cerraduras de puertas y ventanas	anual												
Alarma robo e incendio	anual												
Instalación eléctrica	anual												
Muebles de cocina, closets y vanitorio	anual												
Sellos muros, puertas y ventanas*	2 veces por año												
Sellos lavaplatos*	anual												
Sellos cerámicas de pisos y muros*	anual												
Sello del wc*	anual												
Kit de descarga de estanque	anual												
Registro de la tina y cuerpo del desagüe	2 veces por año												
Inmovilidad de la grifería respecto a superficie de apoyo.	anual												
Llaves de paso firmes y sin humedad	anual												

*En caso de estar en mal estado se debe reponer por el propietario.

POST VENTA

Procedimiento de Tramitación del Servicio

Con el objeto de entregar un buen servicio a nuestros compradores, detallamos a continuación el procedimiento a seguir cuando se presente algún problema en su vivienda después de entregada.

- El cliente debe ingresar a nuestra página web www.puertocapital.cl y posteriormente seleccionar el botón "Post Venta".
- En el apartado de "Post Venta", debe ingresar el su nombre de usuario y contraseña que fueron entregados en el momento de la Pre-Entrega.
- El cliente podrá a través de este medio, realizar una descripción detallada del problema, el cual será informado al equipo responsable de la inspección y reparación.
- Al recibir una solicitud de servicio bajo responsabilidades de la empresa, PUERTOCAPITAL se contactará con usted para concertar una inspección. Las citas para inspecciones se realizarán de lunes a viernes, de 9:00 a 17:00 horas durante el transcurso de la semana siguiente a la fecha del reclamo. PUERTOCAPITAL inspeccionará los ítems indicados en su solicitud, para verificar el problema y confirmar nuestras responsabilidades. Posteriormente se entrega la orden de trabajo al equipo de Post-Venta de la constructora, y se informará al propietario la fecha de ejecución de los trabajos si éstos corresponden.
- Si en la visita de verificación de las observaciones se determina que todo o alguno de los inconvenientes NO son de responsabilidad de la Inmobiliaria, se le enviará por escrito nuestra respuesta. Si el ítem es de mantenimiento de la vivienda, PUERTOCAPITAL repasará con usted los pasos de mantención y le ofrecerá la ayuda de carácter informativa necesaria.
- Si en el proceso de verificación de las observaciones la persona no se encuentra en su domicilio, se deberá agendar una nueva visita a solicitar por el propietario.
- Una vez realizado el trabajo debe ser recibido por el propietario en el formulario que le entregue el personal de post venta que ejecute la reparación.
- Todo el personal del equipo de Post Venta se identifica previamente al ingreso del domicilio del cliente.
- La Inmobiliaria no se responsabilizará por los trabajos que hayan efectuado los propietarios en forma directa, es decir, reparaciones, ampliaciones, instalaciones

especiales, modificaciones y otros, al efectuar esto el propietario pierde la garantía de las partidas intervenidas.

- Cuando corresponda, será necesario esperar algún tiempo para efectuar algunos trabajos por razones de clima, secado de los elementos a reparar ó tiempo de respuesta de proveedores. En dichos casos se informará al cliente del procedimiento y plazos de ejecución.
- PUERTOCAPITAL no presta servicios en horario inhábil, los fines de semana o feriados, por tanto, en caso de emergencia intente lograr una solución provisoria hasta que lo podamos atender.

Generalidades del procedimiento

Generalmente, los ítems reportados caen en una de las siguientes categorías:

1) ítem afecto a responsabilidades de la Constructora:

La solución de estos ítems los ejecuta directamente el equipo de Post-Venta de INGEVEC.

2) ítem afecto a responsabilidades de contratista especializado:

Sí se necesita un contratista especializado para hacer reparaciones, INGEVEC emite una orden de trabajo al subcontrato respectivo, posteriormente el técnico encargado de las reparaciones se pone en contacto con usted para programar el trabajo. El objetivo es dar cumplimiento a las órdenes de trabajo dentro de los 15 días hábiles siguientes de la fecha de inspección, a menos que usted no esté en su casa para permitir el acceso del técnico. Si un pedido de materiales pendientes u otra circunstancia similar producen retraso, se le hará saber oportunamente.

3) ítem no afecto a responsabilidades de la empresa (responsabilidad de propietario).

Si se considera que la observación o reclamo no corresponde o no está afecto a las responsabilidades de la empresa, se le notificará por escrito explicitando las razones para ello.