



CONSTRUCTORA
FRANCISCO LORCA
desde 1980

Av. Pde. Jorge Alessandri Rodríguez 20191 - San Bernardo - Stgo
Teléfono: 2 726 29 00 - www.CFL.cl

MANUAL DEL PROPIETARIO

CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA

AV. Jorge Alessandri Rodríguez #20191, San Bernardo, teléfono 2 726 29 00



Condominio Parque Mar El Tabo

Av. Esmeralda #1525, El Tabo

Enero de 2017

www.cfl.cl



PRESENTACIÓN

Felicitaciones, usted ya es propietario de un departamento construido por Constructora Francisco Lorca Ltda, el cual cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado.

Nuestro principal objetivo es que desde ya usted comience a disfrutar de su nueva propiedad, para lo cual a continuación le entregamos una serie de recomendaciones, resumidas en el MANUAL DEL PROPIETARIO, en cual se señalan aspectos que se deben considerar relacionados con la mantención general de su departamento.

Este manual es un documento desarrollado por **CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, por especial encargo de Inmobiliaria Altos de Mirasol**, para que los nuevos propietarios de sus departamentos, casas y oficinas tengan acceso a la información que les permitirá conocer su nuevo inmueble y disfrutar plenamente su inversión.

Vivir en un departamento tiene un sin número de ventajas y comodidades, sin embargo, también implica una responsabilidad de mantención que no debe ser descuidada y que prolongará la vida útil de su departamento. Le recomendamos que en esta mantención utilice materiales de marcas conocidas y los aplique en estricto apego a las instrucciones de sus fabricantes.

Los procesos constructivos empleados en la ejecución de un edificio están condicionados por múltiples variables. La gran cantidad de personas que intervienen en cada una de las faenas constructivas, la implementación de servicios, la gran variedad de materiales y las múltiples instalaciones hacen que el edificio sea una "máquina compleja", susceptible de presentar fallas y detalles de construcción que solo pueden ser detectados una vez que sus habitantes hacen uso de él.

Nuestro esfuerzo por una eficiente supervisión apunta a reducir al máximo esta posibilidad de fallas, sin embargo, a pesar de nuestras mejores intenciones y esfuerzos, siempre aparecerán detalles que requieran ajustes, arreglos o modificaciones.

Algunos de los puntos de este manual podrán parecerle demasiado obvios a algunas personas, pero el desconocimiento y desinformación de muchos de los usuarios produce algunas veces problemas evitables de humedad, cortes de energía eléctrica, obstrucciones de alcantarillado, etc. En este MANUAL DEL PROPIETARIO presentamos a Ud. las características principales de su departamento y las medidas de mantención que deberá considerar para evitar la mayoría de estos problemas.

En cualquier caso, CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, a través de su departamento de Atención al Cliente, está a su disposición para aclarar todas sus dudas y darle la atención requerida.



INTRODUCCIÓN

El CONDOMINIO PARQUE MAR EL TABO es un conjunto habitacional compuesto de 5 módulos, cada uno de 4 pisos y 24 departamentos, con un total de 120 departamentos.

El edificio se compone de una estructura soportante de hormigón armado y tabiques no estructurales. Los elementos estructurales, como pilares, vigas y muros no deben ser modificados, picados o cortados. Los elementos no estructurales (tabiques) pueden ser modificados o eliminados, sin embargo, le recomendamos que cada vez que realice alguna modificación se haga asesorar con profesionales expertos.

El edificio cuenta con diferentes instalaciones diseñadas y ejecutadas para su comodidad y seguridad. Todas estas instalaciones han sido proyectadas de acuerdo a procedimientos normalizados y reglamentaciones vigentes y cuentan con las correspondientes Recepciones Conforme de las entidades autorizadas.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Antes de efectuar la mudanza se recomienda contactar a la administración del condominio para coordinar la fecha y hora de esta, esto con el propósito de evitar primero encontrarse al mismo tiempo con otras mudanzas y el deterioro de los espacios comunes por los que se transita.
2. Es obligación por parte del propietario tomar conocimiento de lo expuesto en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, pues en él se detallan los derechos y obligaciones de los propietarios, para así asegurar la sana convivencia de la comunidad.

PLANOS ENTREGADOS A ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Para su mayor comodidad, en el caso de requerirlo, la empresa ha entregado a la administración del Condominio un completo archivo con los planos de arquitectura y de todas las instalaciones (sanitarias, eléctricas, gas etc.) Asimismo se le entregó la información de los principales contratistas y proveedores que intervinieron en la construcción de este edificio.



INSTALACIONES COMUNES

BOMBAS DE AGUA

El Condominio cuenta con un SISTEMA DE BOMBEO de AGUA a través de 4 motobombas marca Pedrollo modelo F32/200B, el cual se ubica frente al edificio C. Dichas bombas toman agua del estanque de acumulación y la entregan a los departamentos a una presión uniforme en todos los pisos.

Estos equipos fueron instalados por la empresa MCF INSTALACIONES SANITARIAS LTDA., fono: 02-2 5332482, de dilatada trayectoria y prestigio en el mercado, quienes garantizan el correcto funcionamiento por un periodo de seis meses. Dicha garantía así como el Manual de Funcionamiento ha sido entregada a la administración del Condominio.

Estos equipos requieren de un servicio permanente de mantención y revisión que la Comunidad deberá contratar directamente a través de su administración quien además deberá velar por el aseo periódico del estanque de acumulación.

Los cortes del suministro eléctrico del Condominio impiden el funcionamiento de las bombas.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

El sistema de alcantarillado colectivo de los edificios fue ejecutado en base a ductos de evacuación de PVC sanitario. Los residuos descargan gravitacionalmente a través de ductos verticales colectivos y luego a cámaras colectoras ubicadas al costado de los edificios. Desde ahí son impulsadas al sistema colector público.

Este sistema, además de requerir un cuidado y mantenimiento periódico por parte de la Administración del Condominio, requiere un adecuado control para evitar que se desagüen al alcantarillado detergentes espumosos, elementos sólidos que lo puedan obstruir o cualquier elemento que transgreda las restricciones de uso propias de estos sistemas y de acuerdo a las cuales fueron calculados y ejecutados.

Las características de esta instalación se detallan en el proyecto de instalación sanitaria, el cual fue aprobado y recepcionado por la empresa ESVAL, en conformidad a la legislación vigente. Copia de estos planos han sido entregadas a la Administración.



RED HÚMEDA

Los Módulos cuentan con un sistema de RED HÚMEDA de control de amagos de incendio. Este sistema se ubica en Shaft de medidores, sobre los remarcadores de agua potable y se encuentra rotulado con la leyenda "RED HÚMEDA."

En caso de ocurrir un amago de incendio se deberá desenrollar completamente la manguera de lona antes de dar el agua y luego dirigirse al lugar del amago. El pitón le permitirá dirigir el agua en forma de chorro o disperso.

Este sistema esta diseñado para controlar amagos y principios de incendio y en ningún caso para siniestros mayores por lo que frente a cualquier eventual peligro Ud. deberá antes que nada llamar a Bomberos.

El Cuerpo de Bomberos de El Tabo recepción estas instalaciones. La administración deberá preocuparse de mantener y revisarlas periódicamente, así como de instruir a los usuarios de los departamentos en las medidas generales de seguridad del Condominio y procedimientos en caso de emergencias.

IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

Cada Módulo cuenta con una **CUBIERTA IMPERMEABLE** que ha sido ejecutada en base a una losa de hormigón impermeabilizada con IMPERMAX que es un revestimiento impermeable de poliuretano mono componente de alta densidad.

La estanqueidad de la cubierta fue probada rigurosamente antes de su entrega por lo que resulta fundamental evitar que esta membrana pueda ser dañada por elementos extraños y bajo NINGUNA CIRCUNSTANCIA DEBERÁ SER PERFORADA en ningún punto. Será responsabilidad de la administración restringir el acceso a la cubierta y asegurar que no se produzcan daños a la membrana impermeabilizante.

SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURAS

El condominio cuenta con un sistema de extracción de basuras en base a un ducto colectivo por cada módulo, con acceso en casa piso, será responsabilidad de cada propietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dicho ducto para que sea retirada periódicamente de la sala de basura ubicada en el primer nivel del edificio. Será responsabilidad de la Administración del Condominio coordinar la recolección de basuras desde los contenedores plásticos, ya sea a través de sistemas internos o a través de la coordinación con el sistema de recolección pública.



PISCINA

El condominio cuenta con dos PISCINAS PRIVADA de uso recreacional una para adultos y otra para niños. Los niños podrán permanecer en dichas piscinas bajo estricta vigilancia de sus padres.

Los equipos de filtrado y limpieza se ubican en el sector de la Sala de Bombas, a un costado de la piscina.

La piscina cuenta con un timer para programar el tiempo de operación, sin perjuicio de que también se puede hacer en forma manual.

La bomba y filtro de la piscina han sido dimensionados para una operación Y tiempo en el cual la totalidad del agua de la piscina es filtrada.

La Administración deberá contemplar una limpieza periódica de la piscina. Una adecuada limpieza contempla un aspirado de fondo diariamente, la medición de niveles de cloro y su aplicación si corresponde y un retrolavado de filtros semanalmente.

La piscina cuenta con todos los elementos de limpieza requeridos mangueras, medidores de cloro, etc.

LAVANDERIAS

El condominio cuenta con una sala de lavandería ubicada en el primer nivel del Club House, esta cuenta con máquinas lavadoras y máquinas secadoras eléctricas. Tanto la maquina lavadora como la secadora funcionan con fichas las cuales se compran en la administración.

La administración deberá contratar al servicio técnico según el tipo de contrato que más le acomode para su mantención.



PROGRAMA DE MANTENCION DE LA VIVIENDA

Partida	Frecuencia		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Instalaciones sanitarias														
Estanque de agua	Cada 2 años	limpiar	x											
Planta elevadora	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x		x		x	
Alternado de bombas	Cada 2 semanas	alternar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Red de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x											
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x											
Cámaras	Cada año	limpiar	x											
Planta elevadora aguas servidas	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x		x		x	
Instalación eléctrica y corrientes débiles														
Tableros	Cada 2 años	reapretar		x										
Grupo generador (partida forzada)	Cada mes	funcionar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Grupo generador	Cada año	mantención		x										
Iluminación de emergencia (ampolletas)	Cada mes	revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Iluminación de emergencia baterías	Cada año	revisar		x										
Citofonía	Cada año	revisar				x								
Alarmas	Cada año	revisar				x								
Extracción forzada central	Cada 6 meses	mantención	x						x					
Compactador	Cada 2 años	mantención	x											
Aguas lluvias														
Techumbre	Cada año	revisar			x									
Bajadas de agua	Cada año	limpiar			x									
Drenajes (Cámaras decantadoras)	Cada año	limpiar				x	x	x	x	x	x	x		
Canaletas y rejillas	permanente	limpiar				x	x	x	x	x	x	x		
Sala de lavado y secado														
Limpieza filtro secadora	Diario	limpiar												
Limpieza filtro lavadora	semanal	limpiar												
Secadora	Cada 2 años	mantención		x										
Lavadora	Cada 2 años	mantención		x										
Jardines														
Riego automático (regadores)	Cada 6 meses	revisar	x						x					
Riego automático	Cada 3 meses	programar			x		x				x			x
Pavimentos y aguas lluvias														
Pavimentos	Cada 3 años	revisar										x		
Sumideros	Cada año	limpiar			x									
Cámaras decantadoras	Cada año	limpiar			x									
Iluminación														
Luminarias (ampolletas)	semanal	revisar												



Partida	Frecuencia		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
---------	------------	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Instalaciones sanitarias

Estanque de agua	Cada 2 años	limpiar	x											
Planta elevadora	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x		x		x	
Alternado de bombas	Cada 2 semanas	alternar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Red de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x											
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x											
Cámaras	Cada año	limpiar	x											
Planta elevadora aguas servidas	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x		x		x	

Instalación eléctrica y corrientes débiles

Tableros	Cada 2 años	reapretar		x										
Grupo generador (partida forzada)	Cada mes	funcionar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Grupo generador	Cada año	mantención		x										
Iluminación de emergencia (ampolletas)	Cada mes	revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Iluminación de emergencia baterías	Cada año	revisar		x										
Citofonía	Cada año	revisar				x								
Alarmas	Cada año	revisar				x								
Extracción forzada central	Cada 6 meses	mantención	x						x					



INSTALACIONES Y CARACTERISTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS

Es importante recalcar que el propietario debe mantener su vivienda según lo expuesto en el "Manual de uso y mantención de la vivienda" de la Cámara Chilena de la Construcción.

INSTALACIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

Cada departamento cuenta con un remarcador de agua ubicado en el hall de cada piso (al interior del Shaft de medidores) para conocer su consumo particular, el cual será cobrado directamente por ESVAL a cada propietario. Las fallas más comunes en la instalación de agua tienen que ver con llaves que no cierran bien, filtraciones, etc. Las cañerías de agua (y de gas) corren por la losa por lo que las eventuales filtraciones de su departamento comúnmente se manifiestan en el departamento inmediatamente inferior. Por lo anterior Ud. NO DEBE perforar el piso de su departamento sin antes asesorarse sobre la ubicación de cañerías de agua y gas para evitar perforaciones accidentales. En caso de filtraciones o cualquier contratiempo la mayoría de los artefactos cuenta con una llave de paso que permite el corte rápido del flujo de agua. Si no es factible encontrar esta llave se deberá cortar la llave de paso en el remarcador correspondiente del departamento, ubicado en el hall según se indicó anteriormente.

Toda la instalación de agua potable cuenta con llaves de buena calidad, de marcas reconocidas, diseñadas para trabajar con un mínimo de esfuerzo por lo que no deben ser forzadas y deben ser revisadas periódicamente para verificar el desgaste de suelas y gomas propio de estos elementos.

Las filtraciones no deben confundirse con la humedad por condensación. En este sentido es importante saber que los recintos húmedos (baños y cocinas) por su uso requieren que los propietarios los ventilen abundantemente a diario de forma de evitar la acumulación de humedad que daña pinturas y artefactos. Los WC cuentan con una llave de paso inferior que las surte de agua. Se recomienda no forzar ni abrir totalmente estas llaves ya que estos artefactos no requieren de presión para su funcionamiento. De esta forma se evitará filtraciones y eventuales inundaciones del baño.

La instalación de alcantarillado incluye las descargas de todos los artefactos del departamento. Dicha instalación permite exclusivamente la descarga de desechos propios del sistema de alcantarillado por lo que cada propietario deberá evitar desechar cualquier material u objeto que pueda obstruir o dañar los ductos.

Todas estas llaves se conectan a la red por medio de flexibles los cuales están revestidos por una malla de acero, para asegurar el buen funcionamiento de estos



no se pueden exponer a solventes (pañños con cloro, diluyente, etc.) y se tienen que revisar y cambiar a la mínima muestra de corrosión dado que estos se rompen y puede causar una inundación.

INSTALACIÓN DE GAS

Cada departamento cuenta con una instalación de **GAS** destinada a abastecer los artefactos de cocina, calefont. La instalación de gas fue ejecutada en cañerías de cobre que corren por la losa de su departamento. Por lo anterior Ud. NO DEBE perforar el piso de su departamento sin antes asesorarse sobre la ubicación de estas cañerías. De ser necesario cortar el suministro de gas, Ud. encontrará el medidor y la llave de paso en el nicho de medidores de gas correspondiente de su departamento, ubicado en el primer nivel en el nicho de medidores.

El suministro de gas, en el caso del Condominio Parque Mar, lo realiza la empresa GASCO, quienes podrán informarle de las características del gas que suministran. De igual forma dicha empresa realiza el cobro del consumo de gas directamente a cada departamento; el teléfono de emergencias de GASCO es el teléfono: 600 600 77 99.

La instalación de agua caliente ha sido implementada con calefón de 13 Litros marca Splendid, el teléfono de su servicio técnico es (035) 215 584. Estos elementos cuentan con una garantía de 1 año por parte del fabricante. Sin perjuicio de lo anterior todo calefón requiere de un servicio de mantención por parte del proveedor o técnico autorizado por lo menos una vez al año para asegurar su correcto y seguro funcionamiento. Para solicitar este servicio técnico, así como para hacer valer la garantía correspondiente Ud. debe dirigirse directamente a los proveedores.

Los calefón se encuentran conectados a un ducto de evacuación de gases generados de la combustión, el cual es hermético para evitar filtraciones que pongan en riesgo su salud, por lo que NO DEBE SER PERFORADO bajo ninguna circunstancia. El ducto de su departamento, así como todos los ductos y la instalación de gas del edificio, han sido revisados por un inspector autorizado siendo aprobados sin observaciones y obteniendo SELLO VERDE de parte de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles SEC.

Todos los artefactos a gas (cocinas, calefón y calefactores) requieren por norma una ventilación. En el caso del Condominio Parque Mar, estas ventilaciones han sido instaladas al costado superior e inferior del ventanal del estar - comedor. Estas ventilaciones no deben taparse ni obstruirse por ningún motivo ya que impediría la correcta ventilación de estos recintos.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica de su Departamento se ha ejecutado de acuerdo a la Norma eléctrica vigente Nch 4/2003, la que cuenta con una instalación para abastecer los requerimientos de energía eléctrica correspondientes a una vivienda de este tipo, con capacidad de hasta 25 Amp. La instalación se ejecutó a través de la losa, del cielo, de los muros y de los tabiques de su departamento. La instalación de cada departamento está dividida en circuitos con disyuntores termo magnéticos que se activan frente a eventuales sobreconsumos y cortocircuitos cortando automáticamente la energía. Para reponer la energía Ud. debe bajar y levantar el disyuntor correspondiente del tablero general ubicado tras la puerta principal del departamento, previa detección y solución del problema presentado.

Todos los enchufes de su Departamento están protegidos por una protección diferencial con sensibilidad de 30mA, que protege de contactos indirectos (fugas de corriente) tanto en los enchufes, como en los artefactos enchufados en estos. De esta manera se protege a las personas de eventuales descargas eléctricas producto del mal funcionamiento de los aparatos y/o artefactos eléctricos. Para revisar su normal funcionamiento, cada protección diferencial posee un botón con una "T" que significa Test, al presionarlo el diferencial se debería activar ocasionando el corte del circuito de enchufes. Si sucede esta acción, el diferencial está operando en forma normal y se encuentra protegido ante una falla.

El Tablero Eléctrico de su Departamento se ubica en el acceso, embutido en muro. La caja que contiene las protecciones es de material metálico, auto-extinguible y no higroscópico cumpliendo la Norma vigente. Dicho Tablero está cableado en su interior con Cable cero halógeno que no emite humos tóxicos, es autoextinguible y su Temperatura de servicio es de 90°C.

Las protecciones que componen el Tablero son marca LEXO de las siguientes capacidades:

- 25 Amperes monofásicos para la Protección General
- 10 Amperes monofásicos para Alumbrado
- 16 Amperes monofásicos para Enchufes
- 25 Amperes monofásicos para Diferenciales con sensibilidad de 30mA



El suministro eléctrico es proporcionado por la COMPAÑÍA ELECTRICA DEL LITORAL, quien realiza directamente el cobro de consumo a cada propietario mediante la lectura de los medidores eléctricos instalados en la sala de medidores en cada piso. Si Ud. desea un aumento de capacidad para su departamento podrá realizar la gestión directamente con la empresa que suministra el servicio.

El teléfono de emergencias de la compañía es el **600 730 7630**

Recomendaciones de Mantenimiento para la instalación:

1. Realizar un apriete completo de las conexiones y limpieza del Tablero del Departamento a lo menos una vez al año.
2. Revisar funcionamiento de enchufes e interruptores a lo menos una vez al año. En caso de presentar sobrecalentamiento, se deben reapretar sus conexiones, o simplemente cambiar.
3. Realizar prueba de Diferenciales en Tablero, presionando botón "T" (Test) a lo menos una vez cada 6 meses.
4. Los enchufes del Departamento tienen 2 capacidades bien definidas. Por un lado tienen una capacidad de 10 Amperes los enchufes de todo el Departamento excepto Lavadora, Horno, Microondas que poseen enchufes de 16 Amperes. Por lo anterior se debe respetar la capacidad máxima de los elementos a conectar en estos enchufes.
5. Las protecciones del Tablero tienen una vida útil de aproximadamente 5 años, por lo que ante un mal funcionamiento se deben reemplazar por protecciones de las mismas características y en lo posible de la misma marca.
6. No se debe realizar conexiones adicionales a las protecciones del tablero ya que está dimensionado y calculado para abastecer las cargas con que se entrega el Departamento.



EQUIPAMIENTO COCINA

La inmobiliaria ha implementado para su comodidad, el equipamiento de su cocina con muebles, mesones y estantes a medida en colores y diseños modernos, cocina encimera a gas, horno eléctrico empotrado y campana extractora de aire.

Se adjunta junto con este documento los manuales: Manual de Campana Extractora, Manual de Instrucciones y Mantenimiento del Horno Eléctrico de Empotrar y el Manual de Instrucciones y Mantenimiento de Cocina Encimera.

Lea y siga todas las instrucciones del fabricante para el buen uso y una correcta mantención de cada artefacto ya mencionado.

Si presenta algún problema con algún artefacto debe llamar al número de servicio a cliente indicado en la garantía del artefacto.

El hecho que su artefacto este aún dentro de los plazos de garantía esto no significa que no se requiera mantención.



BAÑOS

Todos los baños se encuentran revestidos con cerámicas y los cielos pintados con esmaltes. La alta producción de humedad que se produce en estos recintos hace necesario que cada propietario los ventile adecuadamente. Una adecuada ventilación permitirá una mayor vida útil de pinturas de cielos y puertas y evitará la acumulación de humedad y frecuentes apariciones de hongos, favorecidas por el factor climático de la zona.

A lo anterior se agrega la importancia de repasar los sellos de silicona presentes tanto en los lavamanos como en las tinas por lo menos una vez al año, esto con el objeto de eliminar la posibilidad que se produzcan filtraciones por desprendimientos naturales de estos.

SISTEMA DE CITOFONIA

El Condominio Parque Mar El Tabo cuenta con un sistema de citofonía Marca VIDEX el cual conecta directamente cada departamento con la portería del Condominio.

ALFOMBRA

- Es recomendable proteger las alfombras del desgaste y daño que puedan producir los muebles dispuestos sobre ellas, para ello se recomienda el uso de protectores rígidos en las bases de estos.
- De requerir servicio de post venta por problemas en la alfombra la constructora enviara al departamento técnico de su proveedor para que realice un diagnostico del origen de los daños.

Por lo anterior las garantías estarán sujetas al dictamen de la empresa proveedora.

Al final de este manual se adjuntan los instructivos de mantención del piso flotante y alfombra. Es indispensable que conozca y aplique dicha información para prolongar la vida útil de estos productos.

VENTANAS

Todas las ventanas de su departamento han sido ejecutadas en perfiles de aluminio.

Todas las ventanas cuentan con un sello de silicona interior y exterior que asegura la impermeabilidad de la ventana por lo que no deber ser retirado. Estos sellos son de larga duración, sin embargo, es necesario que cada propietario los revise y repare periódicamente por eventuales deterioros.



Se recomienda mantener los rieles de las ventanas de correderas libres de suciedad, para evitar que estas se traben. La mantención de los rieles y rodamientos también evitará forzar las hojas de los ventanales al cerrar o abrir, produciendo deformaciones y descuadres de las mismas.

PUERTAS

Las puertas de su departamento son de placa terciada. Como todas las puertas, estas sufren deformaciones producto de la humedad y cambios de temperatura. Por lo anterior es recomendable que exista una huelga entre marco y hoja que evite que las puertas se aprieten en el tiempo y es absolutamente normal que en las noches crujan.

Las puertas deben ser recorridas y repintadas periódicamente.

Las cerraduras y bisagras son marca Assa Abloy y han sido reguladas para un accionamiento suave. Es recomendable que cada propietario las lubrique periódicamente para mantener esta característica. Se recomienda además tener particular cuidado en mantener libre de cualquier objeto extraño el marco de puerta para evitar su deformación al cerrar.

Se debe tener en cuenta no golpear las puertas al minuto de cerrarlas ya que estas se comienzan a deteriorar, dañando las bisagras y cerraduras que las afianzan.

Tampoco utilizarlas como herramientas para apretar o romper cosas entre la hoja y el marco que la sostiene.

PINTURAS

Se debe tener en cuenta que tanto las pinturas como los barnices, a parte de cumplir una función estética poseen una función mayor, la cual es proteger la vida útil de los materiales, estas pinturas poseen características necesarias para soportar las condiciones para las cuales fueron especificadas, sin embargo todas las pinturas poseen una duración definida, la cual va a depender del uso y de la mantención que se realice al departamento.

CERAMICAS

Los pavimentos cerámicos están diseñados para transitar sobre ellos, no estando preparados para recibir caídas de objetos pesados tales como herramientas metálicas o de otro material. Se recomienda, por lo tanto al realizar trabajos sobre ellos, protegerlos con alfombras o cartones de tal forma de evitar dañarlos.



PERFORACIÓN DE TABIQUES Y MUROS

Las perforaciones que Ud. requiera en tabiques y/o muros se deberán realizar lejos de enchufes e interruptores para evitar perforar estas instalaciones con riesgo de cortocircuitos. Si requiere colgar elementos deberá utilizar tarugos adecuados en cada caso, de hormigón en caso de muros (fischer) y de volcanita (paloma) en caso de tabiques. Los tabiques están diseñados para soportar solo pesos menores como adornos, cuadros, etc.

Si tiene dudas acerca de la perforación a realizar, consulte los planos eléctricos que han sido puestos a disposición de la administración del Condominio.

BARANDAS METÁLICAS

Estos elementos han sido tratados con dos manos de antióxido y dos manos de esmalte de terminación, sin embargo frente a golpes o raspaduras se puede dañar la pintura de protección. Por lo anterior es necesario que cada propietario de adecuada mantención a estas pinturas para evitar oxidaciones en el tiempo.

FISURAS Y GRIETAS

Tal como se explicó en la introducción, su departamento esta construido en base a una estructura resistente que corresponde a los muros de hormigón, losas, vigas y pilares, así como muros de Hormigón celular estucados, y tabiques no estructurales, de Volcanita, Covintec y otro materiales.

Las fisuras que suelen aparecer en los departamentos, en general, se pueden calificar de normales y no son signos de fallas en la construcción sino que del comportamiento propio de los diferentes tipos de materiales utilizados.

Ayuda a la aparición de fisuras el hecho de que el departamento está continuamente sometido a sismos muchas veces no perceptibles y bruscos cambios de temperatura. En general estas fisuras no deben preocuparle, no implican riesgo de daños estructurales en la edificación y deben entenderse como una forma que tiene la estructura de liberar tensiones.

Otro tipo de fisura corresponde a las que se produce en la unión de tabiques con elementos estructurales. En la mayoría de estos encuentros se han diseñado juntas especiales denominadas canterías que tienen por objeto recibir y dirigir las eventuales fisuras que se presentarán con el tiempo.

En caso que las fisuras tengan un efecto estético importante, puede proceder a taparla después de un tiempo prudente de su aparición utilizando un sellante elástico sobre el que se pueda pintar.



PROBLEMAS DE HUMEDAD

Materiales como el hormigón, los ladrillos y los morteros ocupan en su aplicación gran cantidad de agua. Esta humedad contenida demora un largo tiempo en eliminarse en un 100%. Por lo anterior es necesario que durante el primer año, a lo menos, se favorezca el secado mediante una diaria y generosa ventilación y no se exagere el uso de calefacciones que producen humedad, como estufas a parafina y gas.

Paralelamente en los meses de otoño e invierno, producto de la condensación, usted verá que interiormente por los muros escurre gran cantidad de agua, con mayor frecuencia y cantidad en los días más fríos.

La condensación se produce debido a que la humedad del aire se condensa al contacto con las superficies frías de muros y especialmente vidrios de ventanas, donde puede llegar a producir un verdadero "chorreo" que se intensifica hacia el lado sur.

La condensación manejada incorrectamente produce problemas complicados, mancha y deteriora las pinturas, desprende papeles murales y favorece la aparición de hongos.

La condensación no es un problema de construcción o diseño, sino una consecuencia de un uso de la vivienda con prácticas comunes de calefacción y poca ventilación. Para minimizar sus efectos usted debe secar permanentemente los vidrios humedecidos, ventilar en forma diaria y abundante y minimizar la producción de humedad.

Al final de este manual se adjunta un instructivo que explica en extenso el problema de la condensación.

FILTRACIONES

No es un problema que se presente habitualmente, pero si existe la posibilidad que se produzcan filtraciones, estas pueden ser causadas por cañerías perforadas o uniones imperfectas.

Si efectivamente se trata de filtraciones se debe dar aviso oportuno a la empresa para coordinar la revisión y reparación de ella. En el caso que una filtración afecte a otro departamento (llámese estacionamiento o bodega) pero la reparación deba realizarse a través de su departamento (estacionamiento o bodega) agradeceremos su comprensión y le solicitaremos nos de las facilidades para solucionar dicho problema. No obstante lo anterior, esta materia está reglamentada en el Reglamento de Copropiedad, establecida en la ley de copropiedad inmobiliaria, a la cual esta acogido su edificio y que pena al



propietario que obstruye el trabajo de reparación de filtraciones al pago de los daños y perjuicios que ocasione la demora en la reparación.

El horario para efectuar trabajos y reparaciones en general será en día hábil de lunes a viernes entre las 9:30 AM y las 18:30 PM.

EMERGENCIAS

La constructora ha definido e identificado todos los elementos de seguridad con que cuenta el edificio y ha instruido a la administración en su correcto uso. Se han definido las vías de evacuación en caso de emergencias y cómo actuar ante ellas. Todas las cuales han sido presentadas de manera de que la administración y la comunidad sepa actuar ante una emergencia.

En caso de incendio, la constructora considero la instalación de una "red húmeda" en todos los pisos con manguera y pitón.



SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y POST VENTA

Antes de llamar a Post Venta:

- Debe confirmar que el desperfecto a reparar este cubierto por nuestra garantía.
- Que este producido por una falla de material y no por una mala manipulación de algún miembro de la familia.

Recuerde que las garantías de los fabricantes fueron entregadas a cada propietario en el momento de recepcionar su departamento por lo cual se debe contactar con ello de manera inmediata en el momento que sufra algún desperfecto que los involucren.

Mantenciones periódicas

Para mantener su vivienda en perfecto estado deberá realizar las mantenciones periódicas necesarias al inmueble.

CÓMO CONTACTAR AL SERVICIO DE POST VENTA DE CFL:

Usted puede contactar a este Departamento de las siguientes formas:

- Enviando un correo electrónico con sus solicitudes a Nflores@cfl.cl o recepcion@cfl.cl.
- Vía telefónica al (02) 27 26 29 00.

La solicitud debe indicar su número de departamento, nombre del condominio, su teléfono de contacto y e-mail, para comunicarnos con usted y así programar la fecha de evaluación en terreno de su reclamo y la ejecución de dichos trabajos si corresponde.

También están disponibles en nuestra página www.cfl.cl el Manual del Propietario y el Reglamento de Copropiedad del Condominio:

Ruta de acceso:

www.cfl.cl

Hacer Click en icono Servicio al Cliente



Hacer Clic en icono Manual del Usuario.

Luego de hacer este último clic encontrara ambos documentos.

En la fecha y hora la cual fue programada, nuestro personal deberá presentarse en su vivienda debidamente identificado, con uniforme corporativo de Constructora Francisco Lorca.

Para una mejor atención es imprescindible que el propietario nos haga llegar una solicitud de atención por escrito a nuestro correo.

En caso de emergencia fuera de los horarios establecidos, si usted tiene un problema o falla con algún servicio del tipo básico, le sugerimos llamar a los siguientes teléfonos ya que estas empresas fueron las que realizaron las instalaciones de estos servicios y son ellas las que pueden dar una solución definitiva algún problema existente.

GASCO EMERGENCIAS	600 600 7799
COMPAÑÍA ELECTRICA EL LITORAL	600 730 7630
ESVAL	600 600 60 60

Serán causales eximentes de responsabilidad para la sociedad vendedora por fallas o defectos constructivos que se presenten, aún en el ámbito de la Ley N° 19.472, además de las que correspondan según las reglas generales, o por efecto de concurrencia de culpas, las siguientes:

- **Dolo o culpa grave** del primer comprador afectado.
- **Mal uso por parte del comprador afectado** del inmueble adquirido, ya sea porque se le dio un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación original, o porque el uso no se adecuó al Reglamento de Copropiedad o a la Especificación del Uso declarada, si la hubiere.
- **Modificaciones o alteraciones estructurales**, u otras que impliquen obras de cualquier especie al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del Propietario Primer Vendedor.
- **Las fallas, vicios o defectos** que sean consecuencia del desgaste producido por el uso y el paso del tiempo, incluyendo especialmente los componentes que por especificación tiene un vida útil de menos de cinco años.

La responsabilidad de la sociedad vendedora, de llegar a existir y declararse como tal, se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el reclamante pero en ningún



caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral ni en general otras prestaciones dinerarias, como en caso alguno se extenderá a las mejoras o bienes muebles existentes en el inmueble.

La responsabilidad que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones se va radicando en cada fabricante de los distintos elementos que participan en la construcción.

No obstante lo anterior es necesario informar que puertas, ventanas, grifería, etc. tienen las siguientes garantías:

PINTURAS Y PAPELES MURALES :	1 AÑO
CERAMICAS DE PISO Y MURO :	2 AÑOS
ALFOMBRAS :	1 AÑO
VENTANAS DE ALUMINIO :	2 AÑO
PUERTAS Y QUINCALLERIA :	2 AÑO
MUEBLES DE COCINA Y CLOSET:	2 AÑO

GARANTIAS INSTALACIONES SANITARIAS

GRIFERIAS :	2 AÑO
REDES DE AGUA FRIA, CALIENTE, GAS Y ALACANTARILLADO Y REDES DE ESPACIOS COMUNES :	3 AÑOS

Cuando las fallas estén relacionadas con los espacios comunes, se deberá avisar a la administración quien actuara en representación de la Comunidad.



INFORMATIVO SOBRE LA CONDENSACION

En la construcción de su departamento, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo en eliminarse en un 100%.

Por lo anterior, es fundamental durante el primer año favorecer el secado de los muros, para ello debe ventilar su casa diariamente.

Por otra parte la presencia de personas que simplemente se mueven o respiran, al igual que la acumulación de vapor de agua que se produce al cocinar, calefaccionar y secar ropa son también generadores de humedad al interior del departamento

Con seguridad, estos problemas se hicieron notorios al comenzar el otoño o el invierno; periodo en el cual usted empezó a notar que los vidrios se encontraban colmatados de pequeñas gotas de agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama "CONDENSACION".

La condensación se produce en el interior de su casa, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas. Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur. A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad.

El problema que se genera con la condensación en general tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de zonas con hongos. Ese problema NO es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso de la casa y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

Está en usted eliminar o disminuir al mínimo este problema. Para ello le recomendamos lo siguiente:

- a) Trate de no secar ropa en el interior de su casa.
- b) Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para lograr airear los rincones.



- c) Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- d) No tape celosías de ventilación existentes en la cocina.
- e) Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos inferiores.
- f) En lo posible durante el día si se tienen la calefacción encendida, se recomienda mantener en alguna parte de la casa, una ventana entre abierta para permitir circulación de aire.
- g) Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas sin campana o extractor.
- h) Ventile los baños, sobretodo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- i) No riegue en exceso plantas de interior.

Por otra parte es importante mencionar que Condominio Parque Mar, cumple con las exigencias en lo que respecta al "acondicionamiento térmico de viviendas" según lo dispuesto por la Ordenanza de Urbanismo y construcción.

Además, se debe considerar que los muros perimetrales del edificio están conformados por una serie de capas las cuales se encargan de impedir el paso de humedad desde el exterior.

En su parte central se ubica un muro hormigón armado en cuya dosificación se considero la adición de un aditivo Hidrófugo (impermeabilizante) el cual obstruye los capilares existentes en la pasta y proporcionan un efecto tensoactivo impermeabilizante que evita la absorción de agua por los capilares del hormigón. A esta le sigue una capa de estuco Térmico.

Finalmente el muro consta de una tercera capa de pintura la cual es impermeable.

Todo lo anteriormente expuesto ha sido extensamente estudiado por organismos tales como la Cámara Chilena de la Construcción, Instituto Chileno del Cemento, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otros, todos los cuales avalan y recomiendan medidas de mitigación similares a las expuestas en el presente documento.



INSTRUCTIVO MANTENCIÓN ALFOMBRA

INSTRUCTIVO DE MANTENCIÓN



Como ETERSOL entiende que sus clientes desean que las características originales del producto que adquirió se mantengan en el tiempo, ponemos a su disposición todo el fruto de nuestra larga experiencia en el mercado de alfombras muro a muro. Gracias al apoyo de toda la gente de ETERSOL, esperamos que usted encuentre en esta información una guía para mantener su alfombra ETERSOL de la mejor manera posible.

Al definir cómo se debe cuidar y mantener una alfombra, hay que recordar que éstas son textiles y requieren de un cuidado especial al igual que usted lo hace con su ropa. Ello, además de una cuestión de higiene, es la única forma de garantizar la apariencia, calidez y durabilidad de una alfombra.

MANTENCIÓN DIARIA

Aspirado Diario

Consiste en eliminar polvo, suciedad, pelos de animales, pelusas, etc. La alfombra se ve afectada por diferentes agentes que la deterioran. En general, el mayor daño de apariencia y suavidad es causado por la suciedad y el de desgaste por el tráfico, ya que las fibras se desgastan por el roce. Por lo tanto, pasar la aspiradora a diario y el usar limpia pies sobre todo en los accesos, aumenta considerablemente la vida útil de la alfombra. Es necesario aspirar todos los tipos de alfombra, aún si están recién instaladas. Aspire despacio absorbiendo así mayor cantidad de suciedad. Se recomienda usar una aspiradora recta con una potencia mínima (1000 a 1100 w), con un cepillo agitador y rotatorio, peinando y ordenando los pelos de su alfombra. Si después de un cierto tiempo se pone opaca perdiendo su brillo, es necesario asearla en forma profesional, como mínimo una vez al año dependiendo del tráfico, de la fibra y del color escogido. En sectores de alto tráfico se recomienda una mantención profesional trimestral. El lavado de alfombra debe ser de aquellos que extraen los residuos y la dejen seca.

Eliminación de Manchas

- Actuar Inmediatamente.
- Tratar la mancha desde fuera hacia adentro.
- Absorber todo líquido excedente con papel secante o paño.
- Las manchas secas deben ser aspiradas antes de tratarlas.
- Restregar con agua limpia y tibia, usar una esponja o paño limpio e ir enjuagándolo frecuentemente. Repetir el procedimiento de limpieza cuantas veces sea necesario.
- En caso de necesitar agentes limpiadores, use la cantidad mínima necesaria para sacar la mancha, pero siempre siguiendo las instrucciones del producto.
- Luego de lograr el objetivo, enjuague con agua limpia, de no dar resultados. Le aconsejamos consultar nuestra tabla de quitamanchas.

TABLA QUITAMANCHAS

Válida para todos los tipos de alfombras que sean de lana o fibra sintética

Tipos de manchas	Tratamiento
Cerveza, licor, vómito, jugos, miel, café, té, mermeladas, sangre, pegamentos.	Disolver en agua (a 30 ó 35 °C) 5 gr/lit de detergente doméstico. Con un paño humedecido en esta solución, hacer toques sobre la mancha o bien frotar ligeramente.
Aceite, chicle, cera, brea, mantequilla.	Con un paño humedecido en bencina blanca, hacer toques sucesivos sobre la mancha.
Césped, lápiz de tinta.	Con un paño humedecido en alcohol, hacer toques sobre la mancha o bien frotar ligeramente.
Cremas para piel, mostaza, chocolate, caramelos.	Con un paño humedecido en acetona, hacer toques sucesivos sobre la mancha, luego disolver en agua (30 ó 35 °C) 5 gr/lit de un detergente (doméstico) y con un paño humedecido, frotar hasta que desaparezca la mancha.
Betún.	Hacer toques o bien frotar ligeramente la mancha con un paño humedecido en aguarrás, el resto se eliminará con un paño humedecido en alcohol.

Algunos consejos fundamentales

1. Manchas: Ninguna alfombra es a prueba de manchas, para mantener la vida útil de su alfombra utilice siempre un limpia pies a la entrada de su casa o en los cambios de pavimento y aspire diariamente su alfombra para evitar la acumulación de suciedad. Nunca aplique detergente a una alfombra sin antes haber aspirado su superficie, esto produce aureolas negras por suciedad del resto de la alfombra.

2. Quemaduras: Primero recortar las fibras oscurecidas, luego utilizar un limpiador sin jabón y una esponja con agua. Si el daño es muy extenso deberá contactar a un profesional para reemplazar el área dañada. Teniendo en cuenta siempre al decidir efectuar algún cambio o reemplazo de un área, que existirá una diferencia de tonalidad del producto al efectuar el cambio.

3. Hendiduras: Los muebles fijos y el tráfico pueden comprimir las fibras de pelo de la alfombra. Los aspirados frecuentes e instalar sobrantes de alfombra bajo las patas de los muebles ayuda a evitar hendiduras. No arrastre sus muebles pesados, esto puede ocasionar un daño mayor en las fibras. Si tiene mobiliario con ruedas, ponga una protección acrílica en esa zona. Las alfombras residenciales no están preparadas para resistir esa carga.

Las áreas como escaleras y pasillos son más susceptibles al desgaste natural del producto. Tenga especial cuidado de efectuar la reparación oportuna de puertas que raspen o compriman su alfombra de manera excesiva, evitando así el deterioro prematuro de la zona por efecto del roce innecesario.

4. Enganches: Los objetos con bordes agudos pueden enganchar algunas fibras de la alfombra. No tire nunca una fibra más alta que las otras en caso de una alfombra pelo cortado o un rizo de una alfombra bouclé, cuando ocurra este corte el enganche inmediatamente a ras con tijeras evitando que éste aumente.

5. Sombreados: El efecto de sombras producido por el cambio de dirección del pelo en algunas áreas de las alfombras es una característica inherente a todas las alfombras de pelo cortado, no constituyendo un defecto de fabricación. Se puede reducir este efecto pasando una plancha a vapor sobre un paño húmedo, sin aplastar la fibra, en el sentido general de los pelos.

6. Guarde este documento que contiene información fundamental para un correcto cuidado de su alfombra.



CONSTRUCTORA
FRANCISCO LORCA
desde 1980

Av. Pdt. Jorge Alessandri Rodríguez 20191- San Bernardo - Stgo
Teléfono: 2 726 29 00 - www.CFL.cl

Si Ud. requiere mayor información respecto de este o cualquier otro tema, CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, a través de su Servicio de Atención al Cliente y Post Venta, estará gustosa de atenderlo y orientarlo. Es nuestro interés que al habitar su nueva vivienda Ud. se encuentre cómodo y satisfecho por su inversión

Correo electrónico con sus solicitudes a postventaplaya@cfl.cl

Vía telefónica al (02) 27 26 29 00. Náyade Flores