



**JARDINES**  
**DE LA CANDELARIA**  
CONDOMINIO

**MANUAL DEL  
PROPIETARIO**

ABRIL 2022

Av. Santa Teresa de Los Andes 1359 · Lote 2 · Algarrobo



CONSTRUCTORA  
**FRANCISCO LORCA**  
*Contigo desde 1980*



Felicitaciones, usted ya es propietario de un departamento construido por Constructora Francisco Lorca Ltda. La 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 CFL LTDA, por especial encargo de Soc. Inmobiliaria Altos de Mirasol Ltda, para que los nuevos propietarios 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 parecerles 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, el departamento de Atención al Cliente está a su disposición para aclarar todas sus dudas y darle la atención requerida.

Agradeciendo su confianza, les saluda atte.

CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA LTDA.

1	PRESENTACIÓN .....	3
2	INTRODUCCIÓN .....	5
3	GENERALIDADES .....	6
4	ESPECIALIDADES .....	17
5	MANTENCIONES .....	26
6	CONSULTAS FRECUENTES .....	30
7	SERVICIO AL CLIENTE Y POST VENTA .....	34
8	GARANTÍAS .....	35
9	EMERGENCIAS .....	36

# CONDOMINIO JARDINES DE LA CANDELARIA

Es un conjunto habitacional compuesto de siete Torres (torres 1-2-9-11-12 de tres pisos c/u y 6 dptos. por piso más torres 10A y 10B de tres pisos c/u y 5 dptos. por piso). Con un total de 120 departamentos.

Cada 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 con procedimientos normalizados y reglamentaciones vigentes y cuentan con las correspondientes Recepciones conforme de las autoridades correspondientes.

### PLANOS ENTREGADOS A LA 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, corrientes débiles, evacuación de basuras etc.) Si requieren planos adicionales u otra información relacionada, se puede solicitar información en la Dirección de Obras de la comuna correspondiente.



### 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.

## Instalaciones y Características de los departamentos

Es importante recalcar que el propietario debe mantener su vivienda en buen estado según su destino natural.

## EQUIPAMIENTO COCINA

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

Es importante indicar que, si se producen derrames de líquidos como vino, aceite u otro, sobre las cubiertas de granito, estos deben ser limpiados de forma inmediata pues de lo contrario pueden manchar la cubierta de forma permanente, lo cual no está cubierto por la garantía.

Se adjunta junto con este documento los siguientes 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 al 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 cerámico 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 y receptáculos por lo menos una vez al año, esto con el objeto de eliminar la posibilidad que se produzcan filtraciones por desprendimientos naturales de estos.



## ATENCIÓN

Es importante instruir a todos los moradores de no botar elementos ni objetos al WC, dado que pueden obstruir el sistema de alcantarillado del condominio.



# EXTRACCIÓN DE AIRE

En cada baño sin ventana existe un sistema de extracción eléctrico. Los extractores de los baños deben ser mantenidos de acuerdo con las indicaciones del fabricante, incluyendo la limpieza, que mantiene activo el sistema antirretorno de olores.

Como recomendación adicional, se sugiere que no se deje prendido el extractor por más de una hora, lo que aumentará su vida útil y evitará recalentamientos que pueden generar un incendio.





## GRIFERÍA, ACCESORIOS Y COMPLEMENTOS

- No se debe usar utensilios abrasivos.
- No rociar detergente sobre la grifería.
- No utilizar limpiadores a vapor.
- No mezclar detergentes.

Limpiar con abundante agua los residuos de los productos de aseo (shampoo, jabón, etc.)



## WC

- Los WC y asiento de este, deben tener una limpieza a diario con productos que eliminen gérmenes, tales como Cloro normal o Cloro gel, esta limpieza se debe realizar tanto por fuera del WC como por dentro de este.
- Revisar ajuste de la fijación del asiento.
- Verificar que llave angular y flexible se encuentran bien conectados y no presentan cal en sus uniones.

En caso de que el cliente quiere instalar pastillas desinfectantes, estas jamás deben ir en el interior del estanque, ya que al ser productos abrasivos, deterioran el material del mecanismo del estanque.



## BASE MUEBLE DE BAÑO / MUEBLES COLUMNA

- El uso de mueble es para ambientes sin exceso de humedad, por lo que se debe ventilar el recinto, posterior a un baño que genere mucho vapor.
- El mueble se debe limpiar con un paño seco, para eliminar polvo.

En ningún caso ocupar un paño mojado que deje el mueble húmedo por fuera.



## TINAS Y RECEPTACULOS

- No limpiar el embellecedor del desagüe del producto con el mismo producto de limpieza con la que se limpiará la tina o receptáculo.
- Las tinas y receptáculos se deben limpiar con cloro gel, limpiador cremoso o similar con un paño húmedo y luego se debe retirar todo residuo del material enjuagando con abundante agua, esperar que seque y luego.



## SISTEMA DE CITOFONÍA

---

El Condominio cuenta con un sistema de citofonía marca VIDEX cuya central (Modelo VX-2210) ubicada en la portería comunica con cada uno de los citófonos (Modelo VX-3171B) ubicados en los departamentos.



## ACCESOS CONTROLADOS CCTV (Cámaras de vigilancia)

---

El Condominio cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión para resguardar las áreas comunes y la seguridad del Condominio. El sistema de grabación digital (DVR) marca DAHUA se encuentra en la portería y cuenta con una capacidad para almacenar las últimas 72 hrs de grabación. La visualización en tiempo real de las cámaras se puede apreciar mediante un monitor color de 32" ubicado sobre el mesón de portería.



## PINTURAS

---

Se debe tener en cuenta que tanto las pinturas como los barnices, aparte 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.



Imagen referencial depto piloto



Imagen referencial depto piloto

## CERÁMICOS

---

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.

# VENTANAS Y BARANDAS DE VIDRIO TEMPLADO

Las ventanas y puertas sufren, como el resto de los elementos de una obra, un desgaste normal producido por su uso cotidiano, es por ello y para garantizar el correcto funcionamiento de sus componentes, suavidad del deslizamiento y duración, es fundamental otorgar las mantenencias correspondientes a cada producto, además de los cuidados necesarios de parte del usuario final.

A continuación se describen las principales instrucciones de uso y mantenimiento de parte del usuario.

## Uso

- Es necesario retirar las protecciones adhesivas (Film y Folios protectores) de los perfiles y cristales.
- Evítense los cierres violentos, ya que ocasionan desajustes en la carpintería.
- Evite golpes en los cantos de los cristales en aquellos que quedan expuestos por diseño.



Imagen referencial depto piloto

## Prescripciones

- Si se observará rotura o pérdida de estanqueidad de los perfiles, se deberá dar aviso a un técnico competente.
- En algunos casos, en diferentes circunstancias climáticas, puede formarse condensación de agua en la parte de los acristalamientos del interior de la vivienda, sobre todo en aquellas zonas con mayor grado de humedad (cuartos de baño, cocinas y dormitorios). Un aspecto que ayuda a evitar la aparición de ese fenómeno es ventilar la habitación correctamente y en forma habitual y periódica.

## Prohibiciones

- No debe modificarse la carpintería ni colocar en ella aireadores sin que estas operaciones sean aprobadas por un técnico competente, que deberá realizarlas de acuerdo con lo prescrito en los manuales de elaboración de Wintec.

## Mantenimiento

- Aunque el aluminio es un material noble y estéticamente agradable, es muy sensible a la acción de las sustancias ácidas tales como los ácidos: muriático, nítrico, sulfúrico, etc. y las sustancias alcalinas como por ejemplo: la cal, el yeso y el cemento.

- El anodizado y la pintura le otorgan a la superficie de este metal una resistencia extra a las manchas y a la corrosión pero la acumulación de suciedad, el maltrato que produzca rayas u orificios que penetren el recubrimiento hasta el metal, lo hará susceptible de corrosión en un grado proporcional al tamaño de la imperfección.

- Cuando el material está ligeramente sucio, como ocurre en servicio interior, bastará frotarlo con una tela limpia, húmeda y si se desea darle brillo puede frotar con cera líquida que además evitará que se acumule el polvo tan fácilmente.

- En caso necesario, se engrasarán con aceite adecuado (baja viscosidad), pudiendo ser incluso desmontados por técnico competente.



- Cuando la suciedad es más pesada puede aplicarse jabón neutro o detergente de las mismas características frotando la superficie con cepillo duro, no abrasivo. Si ninguno de estos métodos es suficiente, será necesario usar un abrasivo como por ejemplo el óxido de aluminio, grano N° 200 a 400. Este abrasivo se mezcla con aceite emulsionado con agua y se aplica con un paño suave o una esponja que no raye, frotando ligeramente. Después se lava la superficie para eliminar todo residuo que haya quedado.

- La frecuencia con que se debe limpiar el aluminio en servicio está dada por la calidad del medio ambiente en que se encuentre instalado. En ambientes marino o industrial agresivo se recomienda una vez cada tres meses, pero si la acción del medio se acompaña con abrasión de brisa salina con arenisca, entonces la frecuencia debe ser una vez al mes. En ambientes de ciudad sin polución o rurales la limpieza puede ser tan lejana como se desee. En todo caso la limpieza, cuando no sea con fines estéticos, puede limitarse a un mínimo o eliminarse por completo sin peligro que el metal sufra ataque de consecuencias.

- En conjunto con la limpieza superficial es muy importante que los elementos que dan movilidad a las ventanas (carros, brazos, bisagras, etc.) estén limpios y libres de elementos propios de la construcción adheridos (pastas, pinturas, yesos, morteros, etc.) y lubricados antes de iniciar su uso permanente.

- Se debe corroborar todos los años, del correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra. Si las ventanas no cerrasen bien, los herrajes pueden ser ajustados, aunque es conveniente que esta operación la realice un especialista.

- En ningún caso se deben colocar cuñas de madera o cualquier otro obstáculo para impedir que se abran.

- Hay que mantener limpias las canaletas de recogida de agua y los orificios de evacuación.

- En el caso específico de los cristales ya sean estos crudos o templados, para la limpieza del cristal, se debe utilizar un paño limpio agua y jabón o algún líquido limpiador adecuado siguiendo las instrucciones del fabricante.

- Evite los productos de limpieza abrasivos o muy alcalinos. No utilice productos derivados del petróleo como gasolina o líquidos combustibles.

- Proteja la superficie del cristal de las posibles salpicaduras de ácidos y productos de limpieza utilizados para limpiar los perfiles, el ladrillo o la mampostería, así como las salpicaduras de procesos de soldadura y esmerilado.

- No utilice cepillos abrasivos, cuchillos ni otros objetos que puedan rayar la superficie del vidrio.

- En el caso de cristales laminados o unidades de DVD (termopanel), evite que los productos de limpieza y demás materiales entren en contacto con los cantos del vidrio.

- Para lograr mejores resultados, limpie el vidrio mientras este a la sombra. Evite hacerlo a la luz directa del sol o con el vidrio caliente.

- En el caso particular de los burletes limpiar con un paño con agua y jabón, en especial aquellos que se encuentran en la parte inferior de las ventanas y que normalmente son el depositario de todos los productos que escurren desde la pared del cristal.

- En zonas costeras, debido a la alta concentración salina que se da en ellas, es conveniente lubricar los herrajes cada 3 meses y en zonas centro y climas secos cada 6.



## PISO FLOTANTE

---

Es recomendable proteger el piso flotante 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. Es indispensable que conozca y aplique dicha información para prolongar la vida útil de estos productos.

## LIMPIEZA, CUIDADO Y MANTENCIÓN

---

- Evite la exposición a periodos largos de luz solar directa, instale cortinas o elementos de bloqueo, los pisos que se someten a calor y luz excesiva están sujetos a cambios dimensionales. Use precauciones térmicas apropiadas para minimizar los efectos potenciales en el revestimiento.
- Los productos a base de petróleo o aceites pueden provocar manchas en la superficie.
- Estos pisos se mantienen sólo con la eliminación del polvo, para la limpieza diaria barra o aspire con accesorios de cerdas.
- Use tapetes que no manchen o decoloren el revestimiento, los muebles que se mueven con frecuencia deben estar equipados con almohadillas de fieltro para evitar rayar el piso. Los muebles pesados y los electrodomésticos deben estar equipados con protectores de piso de gran superficie no deslizantes.



Imagen referencial depto piloto

### ATENCIÓN

De requerir servicio de post venta por problemas en el piso flotante la constructora enviará al departamento técnico de su proveedor para que realice el diagnóstico del origen de los daños. Por lo anterior las garantías estarán sujetas al dictamen de la empresa proveedora.



## 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 cerraduras y bisagras son marca Odis 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 comienzan a deteriorar, dañando las bisagras y cerraduras que la afianzan.

Es importante procurar evitar que las puertas se cierren abruptamente ya sea por manipulación o producto de corrientes de aire, pues esto puede producir daños en los marcos y en las mismas puertas.



## IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

---

Cada módulo cuenta con una CUBIERTA IMPERMEABLE que ha sido ejecutada en base a una losa de hormigón impermeabilizada con SIKALASTIC 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.



## PISCINAS Y JACUZZI

---

El condominio cuenta con dos PISCINAS de uso recreacional una para adultos y otra para niños y un área club house con un JACUZZI DE NADO CONTRA CORRIENTE Y DOS JACUZZI STANDAR. 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 y jacuzzis.

Una adecuada limpieza contempla un aspirado de fondo diariamente, la medición de niveles de cloro y su aplicación si corresponde y un retro lavado de filtros semanalmente.

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

Estos equipos requieren de un servicio permanente de mantención y revisión que la Comunidad deberá contratar directamente a través de su administración.



Imagen referencial



# 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) que 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

## 4. ESPECIALIDADES

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 (paños 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.

### Mantenciones a Cámaras, ductos de Alcantarillado y planta elevadora de Aguas servidas

Se debe recordar a los propietarios, visitas o arrendatarios que como se establece en el reglamento de copropiedad, NO pueden depositar en los WC elementos o residuos que obstruyan dicho sistema de alcantarillado (papel higiénico, toallas higiénicas, toallas húmedas, preservativos, pañales, etc).

Dichos residuos no propios al alcantarillado obstruyen los ductos y se introducen en el interior de las bombas provocando que sus ejes se rompan, debido a la fuerza que ejercen las aspas con los elementos sólidos que se introducen en su interior.

La obstrucción de dichos ductos puede provocar que el alcantarillado de los primeros pisos se rebalse saliendo por los WC situados en el primer piso con las consecuencias que dicho rebalse provoca al interior de los departamentos.

Además, se hace hincapié que se debe realizar una mantención periódica de la red de alcantarillado, incluyendo sus cámaras. Esta mantención consiste en la limpieza y retiro de raíces en todas las puntas de las tuberías que convergen al interior de las cámaras y de otros residuos como los señalados anteriormente que puedan encontrarse obstruyendo dichos ductos.

La administración y el comité debe recalcar a los copropietarios que no depositen los elementos antes descritos para evitar que el sistema presente fallas.

## BOMBAS DE AGUA

---

El Condominio cuenta con un SISTEMA DE BOMBEO de AGUA a través de 4 motobombas marca Pentax modelo CM32-200<sup>a</sup> – 10HP 380 Volt, el cual se ubica frente al edificio A. 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: 0225332482, 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.



## 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 está 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 Algarrobo recepciónó 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.



## 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 cada 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.



## INSTALACIÓN DE GAS, CALDERAS Y CALEFACCIÓN

---

Cada departamento cuenta con una instalación de GAS destinada a abastecer los artefactos de cocina, Calderas. 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 Jardines de la Candelaria, 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 caldera baxi eco 4s 24F marca Anwo y radiadores que transmitirán calor a los diferentes ambientes, lo que permitirá tener agua caliente sanitaria y mantener una temperatura acorde en el departamento.

Antes de poner en marcha la caldera lea detenidamente el Manual de usuario que entrega el proveedor y siga sus instrucciones.

Para el uso de la calefacción, el departamento cuenta con un termostato ubicado en el dormitorio principal, con el cual usted podrá fijar la temperatura que desea en el ambiente, así como encender y apagar el funcionamiento de la calefacción.

Estos elementos cuentan con una garantía de 1 año por parte del fabricante. Sin perjuicio de lo anterior toda caldera 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.

Las calderas se encuentran conectadas 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, Calderas y calefactores) requieren por norma una ventilación. En el caso de Condominio Jardines de la Candelaria, 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.



### **ATENCIÓN**

Si siente olor a gas, deje de usar inmediatamente la caldera y cierre la llave de paso del gas, abra puertas y ventanas para limpiar el aire y llame al servicio técnico especializado.

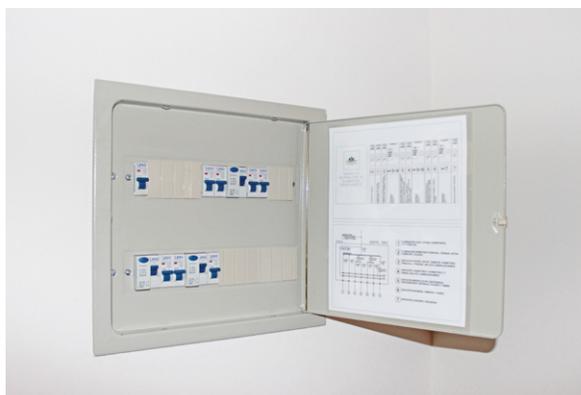
# INSTALACIÓN ELÉCTRICA

## Acometida Compañía Eléctrica

El condominio cuenta con una acometida de la compañía eléctrica Litoral S.A en Baja Tensión (380V), la cual ingresa a través de una cámara de albañilería ubicada en la rotonda de acceso al Condominio y que abastece los siguientes empalmes:

- 1 Empalme de servicio común de 380V - 45kW - 63A Tarifa BT3 ubicado a un costado del gimnasio.
- 54 Empalmes para departamentos de 220V - 6kW - 25A Tarifa BT1 ubicados en shaft de cada Torre.

La operación, mantención, trabajos correctivos y preventivos de la cámara de acceso, la acometida en Baja Tensión y los Empalmes de los diferentes recintos corresponde única y exclusivamente a la compañía eléctrica del Litoral. Bajo ningún motivo el personal del Condominio o externo ajeno a Litoral S.A. puede intervenir estos elementos ya que son propiedad exclusiva de Litoral y representan un riesgo elevado de electrocución.



# INSTALACIÓN ELÉCTRICA

## DEPARTAMENTOS

---

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 Amperes monofásicos.

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 un protector 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, tras la puerta principal, 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 halógenos que no emite humos tóxicos, es autoextinguible y su Temperatura de servicio es de 90°C.

Todo el cableado de su departamento se ha ejecutado 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 los circuitos de alumbrado.
- 16 Amperes monofásicos para los circuitos de Enchufes.
- 25 Amperes monofásicos para diferenciales de 30mA de sensibilidad.

# INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES (Ley de Ductos)

El Condominio Jardines de La Candelaria se encuentra acogido al Decreto Supremo N° 167, del MINVU y del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT), Reglamento de la Ley N°20.808, garante de la libre elección en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones (internet, telefonía y TV de pago) en loteos, edificaciones y/o copropiedad inmobiliaria, y cuyas disposiciones entraron en vigor el 3 de septiembre de 2018.

Cada propietario será el responsable de solicitar sus servicios de Internet - TV Cable - Fibra óptica a cada compañía.

Aunque se le den las facilidades a la llegada de nuevos proveedores, no se garantiza completamente que todas las compañías podrán acceder a dar sus servicios ya que dependerá de la factibilidad técnica en cada zona donde se emplaza el proyecto.

Por lo anterior cabe destacar los siguientes puntos que la Inmobiliaria entrega para Administración por parte del Condominio.

## Desde el límite del condominio hasta el primer piso de cada torre.

- 4 Ductos disponibles y enlanchados para que cualquier empresa pueda realizar el tendido de su cable o fibra óptica a cada uno de los edificios.

## En Shaft de CCDD Vertical del 1° al 3° de cada Torre.

- Cableado en Cable Coaxial para la señal alámbrica desde el 1° al 3° Piso para dos empresas de Telecomunicaciones para señal a través de cable.

- Cableado en cable coaxial para la señal inalámbrica desde la cubierta al 1° Piso para dos empresas de Telecomunicaciones para señal a través de antenas.

- Cableado en fibra óptica para una empresa de Telecomunicaciones.

## Desde el Shaft hasta la Caja de derivación al interior del Depto.

- Dos cables coaxiales para señal alámbrica.
- Dos Cables coaxiales para señal inalámbrica.
- Una fibra óptica.

## Desde la caja de derivación al interior del depto hasta los puntos finales.

- Cada depto tiene los siguientes puntos de CCDD.
- 2 Puntos en Dormitorio Principal (TV y Velador).
- 2 Puntos Living comedor (TV y teléfono).
- 1 Punto por cada dormitorio secundario.

- Se deja cableado con cable coaxial desde la caja hasta un punto en el dormitorio principal y un punto en el Living Comedor.

- Los demás puntos quedan enlanchados.

- Todo el equipamiento como modem, router, etc los provee la empresa de telecomunicaciones a la que el propietario contrata el servicio y quedarán ubicados en la caja de Derivación.

La inmobiliaria entrega al Administrador, al momento de la recepción de obras, una bitácora en la cual deben registrarse todas las intervenciones que se ejecuten respecto de la RIT (Red Interna de Telecomunicaciones), sea para efectuar reparaciones, mantenimiento, altas o bajas de servicios, o bien labores de similar naturaleza, con el fin de determinar eventuales responsabilidades ante la ocurrencia de desperfectos o afectación de los servicios.

Dicha bitácora deberá registrar, como mínimo, la fecha y hora de acceso a las instalaciones, así como de la finalización de los trabajos, el nombre del técnico y la empresa a la que pertenece, las unidades que motivan su visita, la especificación de las zonas a las que va a acceder dentro de la RIT y los trabajos realizados en la misma.

Los proveedores de servicios de telecomunicaciones que estén prestando sus servicios en edificaciones en altura, proyectos en extensión, deben ofrecer siempre servicios de mantención y reparación de la Red Interna de Telecomunicaciones.

El Administrador del Condominio debe mantener la siguiente documentación en la portería para consulta tanto de los propietarios como de las empresas de Telecomunicaciones, dichos documentos fueron entregados al momento de asumir la Administración.

1.1.- Certificado registro proyecto Inmobiliario.

1.2.- Detalle tipo alcances ley de ductos.

1.3.- Anexo II - Informe favorable de Telecomunicaciones.

El suministro eléctrico es proporcionado por la Compañía Eléctrica del Litoral S.A., 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.

El teléfono de emergencias de la compañía es el 600 730 7630 desde celular (32) 2265360

Recomendaciones de Mantenimiento para la instalación (Solo a realizar por personal certificado por el SEC):

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.

Estas mantenciones deberán ser realizadas por personal calificado.

## 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.

## SHAFT DE INSTALACIONES

---

Será responsabilidad de la Administración del Condominio verificar que las empresas externas de servicio tales como Electricidad, Gas, Agua Potable, Cable y operador de televisión entre otras, que realicen trabajos en el interior de los Shaft de servicios del Condominio, dejen dichos Shaft en las mismas condiciones de orden y limpieza en las cuales los recibieron al momento de realizar los trabajos.

Por otra parte, en el caso particular de los trabajos relacionados con compañías operadoras de TV Cable o telefonía, dichos Trabajos deben ser realizados por un mínimo de 2 personas de la compañía respectiva, toda vez que al realizar las labores de instalación de sus equipos técnicos, estos producen rupturas de los alambres galvanizados que se emplazan por el interior de los ductos de PVC del condominio, atribuibles malas manipulaciones de los mismos.

En caso de verse dañados los cables de alambre galvanizado estos deberán ser repuestos por la compañía responsable del dicho daño en el mismo acto, además de responder por cualquier otro tipo de perjuicio que ocurra de la mala ejecución de los trabajos de instalación.



## PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COMUNES

Para que las viviendas se conserven adecuadamente, requieren por parte del propietario, cuidado y mantenencias periódicas desde el primer día de uso.

Es relevante que usted lea y aplique cuidadosamente el cuadro del Programa Anual de Mantenición que le mostrará de acuerdo con cada actividad, la frecuencia con la que debe realizar este proceso.

Es importante destacar que la construcción de su vivienda es una actividad realizada por personas, por tanto cabe dentro de la categoría de producto artesanal y no perfecto.

### RECUERDE

Que, al no realizar la mantención de su vivienda, dejará sin efecto las garantías involucradas.



Imágenes referenciales depto piloto

# PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN

DIARIO - SEMANAL - MENSUAL - ANUAL

PARTIDA	FRECUENCIA	ACTIVIDAD	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>														
ESTANQUE DE AGUA	CADA 2 AÑOS	LIMPIAR	■											
PLANTA ELEVADORA	CADA 2 MESES	MANTENCIÓN	■		■		■		■		■		■	
ALTERNADO DE BOMBAS	CADA 2 SEMANAS	ALTERNAR	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR	■											
REMARKADORES (CONEXIONES)	CADA 2 AÑOS	REVISAR	■											
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR	■											
CAMARAS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR	■											
PLANTA ELEVADORA AGUAS SERVIDAS	CADA 2 MESES	MANTENCIÓN	■		■		■		■		■		■	
<b>INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES</b>														
TABLEROS	CADA 2 AÑOS	REAPRETAR		■										
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA (AMPOLLETAS)	CADA 1 MES	REVISAR	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA (BATERÍAS)	CADA 1 AÑO	REVISAR		■										
CITOFONÍA	CADA 1 AÑO	REVISAR				■								
ALARMAS	CADA 1 AÑO	REVISAR				■								
EXTRACCIÓN FORZADA CENTRAL	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN	■					■						
<b>CALEFACCIÓN</b>														
CALDERA CENTRAL	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN				■								
VÁLVULAS Y HERRAMIENTAS	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN				■								
<b>INSTALACIÓN PREVENCIÓN INCENDIO</b>														
RED SECA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	■											
RED HÚMEDA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	■											
EXTINTORES	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN	■											
ALARMAS DE INCENDIO	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN	■											
PRESURACIÓN (PARTE DAFORZADA)	CADA 2 MESES	FUNCIONAR	■		■		■		■		■		■	
PRESURACIÓN	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN	■											

# PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN

DIARIO - SEMANAL - MENSUAL - ANUAL

PARTIDA	FRECUENCIA	ACTIVIDAD	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>BASURAS</b>														
SALA DE BASURA (ASEO PROFUNDO)	CADA 1 MES	ASEO												
COMPACTADOR	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												
<b>AGUAS LLUVIAS</b>														
TECHUMBRE	CADA 1 AÑO	REVISAR												
BAJADAS DE AGUA	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
DRENAJES (CAMARAS DECANTADORAS)	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
CANALETAS Y REJILLAS	PERMANENTE	LIMPIAR												
<b>SALA DE LAVADO Y SECADO</b>														
LIMPIEZA FILTRO SECADORA	DIARIO	LIMPIAR												
LIMPIEZA FILTRO LAVADORA	SEMANAL	LIMPIAR												
SECADORA	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												
LAVADORA	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												
<b>JARDINES</b>														
RIEGO AUTOMÁTICO (REGADORES)	CADA 6 MESES	REVISAR												
RIEGO AUTOMÁTICO	CADA 3 MESES	PROGRAMAR												
<b>PAVIMENTOS Y AGUAS LLUVIAS</b>														
PAVIMENTOS	CADA 3 AÑOS	REVISAR												
SUMIDEROS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
CAMARAS DECANTADORAS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
<b>ILUMINACIÓN</b>														
LUMINARIAS (AMPOLLETAS)	SEMANAL	REVISAR												
<b>HUMEDAD</b>														
VIVIENDA EN GENERAL DESPUÉS DE CADA LLUVIA		REVISAR												
SECTOR AFECTADO POR RIEGO	CADA 3 MESES	REVISAR												

# PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN

DIARIO - SEMANAL - MENSUAL - ANUAL

PARTIDA	FRECUENCIA	ACTIVIDAD	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>PUERTAS Y VENTANAS (ELEMENTO)</b>														
AJUSTE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
QUINCALLERÍA	CADA 2 AÑOS	LUBRICAR												
<b>INSTALACIONES</b>														
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
ARTEFACTOS, ESTADO Y SELLO	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
GRIFERÍA	CADA 1 AÑO	REVISAR												
SIFONES	CADA 6 MESES	LIMPIAR												
RED DE GAS	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
RED ELÉCTRICA, ENCHUFES, INTERRUPTORES	CADA 1 AÑO	REVISAR												
CALEFACCIÓN	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
CITOFONÍA	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
ALARMA DE ROBO	CADA 1 AÑO	REVISAR												
EXTRACCIÓN FORZADA DE BAÑOS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
PORTÓN AUTOMÁTICO	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN												
<b>PINTURAS, BARNICES, PAPEL MURAL</b>														
EXTERIORES	CADA 3 AÑOS	PINTAR												
MADERAS	CADA 2 AÑOS	PINTAR												
ELEMENTOS METÁLICOS	CADA 2 AÑOS	PINTAR												
PAPEL MURAL	CADA 1 AÑO	REVISAR												
<b>CERÁMICAS</b>														
CERÁMICAS SOPLADAS O QUEBRADAS	CADA 1 AÑO	REVISAR												
FRAGÜE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
<b>MUEBLES DE CLOSET, BAÑOS Y COCINAS</b>														
PUERTAS	CADA 2 AÑOS	AJUSTAR												
ENCHAPES	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
<b>ARTEFACTOS A GAS</b>														
CALEFON O CALDERAS INDIVIDUALES	CADA 1 AÑO	REVISAR												
COCINAS Y HORNOS	CADA 1 AÑO	REVISAR												
ESTUFAS	CADA 1 AÑO	REVISAR												
<b>JARDINES</b>														
RIEGO AUTOMÁTICO	CADA 2 MESES	MANTENCIÓN												
JARDIN (PLANTAS, CESPED O ÁRBOLES)	CADA 1 MES	MANTENCIÓN												
<b>PREVENCIÓN DE INCENDIO</b>														
EXTINTORES	CADA 1 AÑO	RECARGA												

# ¿POR QUÉ SE PRODUCEN LAS FISURAS Y GRIETAS?

## EN HORMIGÓN, YESOS O ESTUCOS

Es posible que durante los primeros años luego de terminado el departamento en la superficie de los cielos o de los muros de hormigón armado se presenten fisuras.

Estas fisuras pueden generarse por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal que se origina producto del proceso de fragüe de dicho material; también pueden generarse luego de que la estructura se somete a movimientos sísmicos los cuales muchas veces no son perceptibles.

Dichas fisuras no representan un riesgo estructural y no disminuyen su resistencia frente a esfuerzos estáticos o sísmicos, debe entenderse que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones.

### ATENCIÓN

Las fisuras no revisten riesgos estructurales y tampoco disminuyen la resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos, por lo que, pasado el tiempo de garantía, su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento del departamento.

## EN TABIQUES

En tabiques y cielos eventualmente se pueden producir fisuras leves, tornillos salidos o roturas notorias causadas por la contracción y expansión de los materiales que los conforman.

**En las uniones de distintos tipos de tabiques o tabiques con muros**, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará, la que al aparecer tampoco provocará daño estructural por lo que no debe ser motivo de preocupación.

## Recomendaciones de Mantenimiento

### Fisuras

Se reparan con pasta de muro o sellador apto para recibir pintura.

### Tornillos a la vista

Se corrigen reapretándolos con un atornillador, empastándolos y luego pintando sobre ellos.

### Piquetes, sopladuras o golpes en cantos

Se corrigen empastando la superficie, luego se lijan y finalmente se pinta.

### Costuras visibles de las huinchas

Se repasa la superficie con capas sucesivas de pasta de muro, luego con una lija fina retirar la pasta excedente, finalmente pintar hasta alcanzar el color.

# ¿POR QUÉ SE PRODUCEN PROBLEMAS DE HUMEDAD?

## POR MATERIALIDAD

Durante el proceso constructivo se ocupan mezclas de materiales tales como hormigones y morteros, entre otros. Éstos requieren agua para su fabricación, la que demora un largo tiempo en eliminarse totalmente.

## POR CAPILARIDAD

El exceso de agua, ya sea por riego, napas, lluvias, etc, provoca que se transporte el agua desde el suelo hacia los muros de la vivienda, a través de micro poros propios del hormigón, llamados capilares. Este transporte de agua hacia los muros puede provocar humedad tanto en el exterior como en el interior y por ende algunos efectos no deseados.

## EXTERIOR

Eflorescencias o aparición de sales en revestimientos.

## INTERIOR

Humedad, englobamiento o desprendimiento de revestimientos e inclusive la aparición de hongos.



## POR CONDENSACIÓN

La condensación se produce en el interior de la vivienda debido a que la humedad del aire interior al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas, se transforma en líquido, el que escurre por la superficie.

A mayor diferencia de temperatura entre el aire interior de su vivienda y el exterior, se producirá condensación con mayor facilidad. Esto se acentúa en los muros con orientación sur de la vivienda, y en los meses de invierno y primavera.

La condensación no es consecuencia de una mala construcción o diseño, normalmente es un problema generado por el uso de la vivienda y prácticas de calefacción y ventilación poco adecuadas.

La condensación puede producir graves daños al interior de las viviendas, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos que **PUEDEN SER DAÑINOS PARA LA SALUD.**

### ATENCIÓN

Considere que una familia de cuatro personas produce una evaporación equivalente a 10 litros de agua por concepto de respiración, vapores de ducha, hervidores, tetera, calefacción, entre otros.

## PARA MINIMIZAR ESTOS PROBLEMAS, LE RECOMENDAMOS LO SIGUIENTE:

---

- No use calefacción en exceso y no la utilice nunca mientras duerme.
- Seque a primera hora todos los vidrios y perfiles que amanezcan húmedos.
- Ventile su casa, abriendo ventanas de manera que produzca una corriente leve de aire, en forma periódica, esto último en toda época del año. Para ello es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.
- No tape las celosías de ventilación en cielos, puertas y ventanas.
- Ventile y seque la superficie de los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas. De esta manera, se previene la aparición de hongos y el desprendimiento de la pintura.
- No seque ropa en el interior de la vivienda.

Por otra parte es importante mencionar que Condominio Mirador El Yeco, 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 consideró 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.

## ¿POR QUÉ SE PRODUCEN 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.

### FILTRACIÓN

#### SELLOS DE SILICONA

#### ARTEFACTOS SANITARIOS

Todos los artefactos sanitarios, ya sean de cocina o baños, tienen un sello de silicona en su unión a pisos y muros. Este sello evita el paso del agua, por lo que se debe revisar en forma periódica y restituirlo en caso de que sea necesario como forma del mantenimiento periódico de éste.

#### VENTANAS Y ESPEJOS

Mantener sellos para evitar corrosión detrás de espejos y prolongar hermeticidad en las ventanas, para evitar filtraciones por aguas lluvias.



#### CUBIERTAS DE MUEBLES Y ARTEFACTOS

El sellado entre la cubierta y la pared alrededor de los lavamanos, u otros artefactos, se puede contraer dejando una ligera separación. Es parte del cuidado del propietario mantener un buen sello en estas zonas, para impedir que la humedad llegue al conglomerado de madera bajo la cubierta o mueble base evitando su deterioro.

#### ATENCIÓN

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.

## 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.

### MANTENCIONES PERIÓDICAS

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

#### 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 ellos de manera inmediata en el momento que sufra algún desperfecto que los involucren.

#### ATENCIÓN

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

### CÓMO CONTACTAR AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y POST VENTA CFL

Ud podrá acceder a la plataforma de POST VENTA CFL, ingresando a la sección SERVICIO AL CLIENTE en el sitio [www.cfl.cl](http://www.cfl.cl) utilizando el rut del propietario.

Nombre de Usuario : **Rut**

Clave : **Rut sin guión**

(El sistema solicitará cambiar la clave)

La solicitud debe indicar el número de su departamento, nombre del condominio, su teléfono de contacto y e-mail.

Nos comunicaremos con usted para programar la fecha de evaluación de su solicitud y la ejecución de dichos trabajos, si nos corresponde.

También están disponibles en nuestra página [www.cfl.cl](http://www.cfl.cl) el manual del propietario y el Reglamento de Copropiedad del Condominio.



## 7.- GARANTÍAS

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



Si Ud. requiere más 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.

### GARANTIAS TERMINACIONES

PINTURAS Y PAPELES MURALES:  
**1 AÑO**

CERAMICOS DE PISO Y MURO:  
**2 AÑOS**

VENTANAS Y VENTANALES:  
**2 AÑOS**

PUERTAS Y QUINCALLERIA:  
**2 AÑOS**

MUEBLES DE COCINA Y CLOSET:  
**2 AÑOS**

GRIFERÍAS:  
**2 AÑOS**

REDES AGUA FRIA, CALIENTE, GAS, ALAC. :  
**5 AÑOS**

#### RECUERDE

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

## EMERGENCIAS

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

### EMERGENCIA ESVAL

(56 32) 220 9000

### ANTE 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.

Si Ud. requiere más 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.

Las imágenes y textos incluidos en esta pieza son de carácter referencial e ilustrativos y no constituyen una representación exacta de la realidad, siendo una caracterización general de los proyectos ofrecidos. Lo anterior se informa según lo dispuesto en la Ley n°19.496 y 19.472.

## BIENVENIDOS!