

Manual del Propietario

CONDOMINIO ALTA VISTA CHICUREO

El Arroyo 10.020, Colina



CONSTRUCTORA
FRANCISCO LORCA
desde 1980

Índice

Presentación	4
Introducción	5
Recomendaciones generales	5
Planos entregados a administración	5

Instalaciones Comunes

Sistema de impulsión de agua potable y sistema de alcantarillado	6
Ablandador de agua potable.....	6
Red húmeda	7
Cubierta	7
Sistema de extracción de basuras	7
Sistema de citofonia, CCTV y portón de ingreso Vehicular	7
Piscina	8
Salas Multiuso	8

Instalaciones y Características de los Departamentos

Instalación de agua y alcantarillado	9
Instalación de gas	10
Calefacción	10
Instalación eléctrica	11
Instalación de corrientes débiles	13
Equipamiento cocina y logia	14
Baños	15
Revestimientos.....	16
Ventanas y barandas de balcones.....	16
Puertas	16
Perforación de Tabiques y Muros	17
Fisuras y Grietas	17
Problemas de Humedad	17
Sobre la condensación.....	18
Filtraciones	19

Alcances de las Garantías de Postventa	20
Emergencias	24
Programa de Mantenimiento de la Vivienda	24
Programa de Mantenimiento de Espacios Comunes	25
Servicio de Postventa	26
Aspecto Legal Importante	27

Presentación

Felicitaciones, usted ya es propietario de un departamento construido por Constructora Francisco Lorca, con más de 30 años de experiencia en el mercado. Nuestro principal objetivo es que desde ya usted comience a disfrutar de su nueva vivienda, para lo cual a continuación le entregamos una serie de recomendaciones, resumidas en este Manual del Propietario, en que se señalan aspectos que se deben considerar en relación a la mantención general de su departamento.

Este manual es un documento desarrollado por Constructora Francisco Lorca, por especial encargo de Inmobiliaria San Francisco, para que los nuevos propietarios de sus departamentos tengan acceso a la información que les permitirá conocer su nuevo inmueble y disfrutar plenamente de 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 su 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 podrán aparecer 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 presentamos a Ud. las características principales de su departamento y las medidas de mantención que deberá considerar para evitar la gran mayoría de estos problemas.

En cualquier caso, CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, a través de su Departamento de Postventa, está a su disposición para aclarar todas sus dudas y darle la atención requerida según corresponda.

Introducción

CONDOMINIO ALTA VISTA CHICUREO es un conjunto habitacional con un total de 84 departamentos, compuesto por 3 edificios de 4 pisos cada uno. Todos los edificios cuentan con bodegas en sus subterráneos.

Los edificios se componen 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 por profesionales expertos.

El Condominio 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 de las entidades autorizadas.

Recomendaciones Generales

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 encontrarse al mismo tiempo con otras mudanzas y evitar el deterioro de los espacios comunes por los que se transita.

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.

Es obligación de la Administración velar por el correcto uso y mantención de todos los espacios comunes, instalaciones y equipos del Condominio. Recomendamos basarse en el Programa de Cuidado y Mantención de la Vivienda y Espacios Comunes, de la Cámara Chilena de la Construcción (www.cchc.cl).

Planos Entregados a Administración

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 Condominio.

Instalaciones Comunes

SISTEMA DE IMPULSIÓN DE AGUA POTABLE Y SISTEMA DE ALCANTARILLADO CON TRATAMIENTO DE AGUAS GRISES

El Condominio cuenta con un sistema de impulsión de agua potable, con 4 bombas, una de las cuales es de reserva. Dichas bombas toman agua del estanque de acumulación, que se abastece de la red pública de AGUA SACYR, y la entregan a los departamentos a una presión de uso doméstico.

El Condominio considera para la descarga de alcantarillado los siguientes sistemas:

- **Evacuación de Aguas Servidas Negras:** Provenientes de WC, Lavaplatos y Lavaderos descargan directo a alcantarillado de red pública de AGUA SACYR

- **Tratamiento de Aguas Servidas Grises:** Provenientes de Lavamanos, Duchas y Lavaderos de ropa se conducen a Planta de Tratamiento de Aguas Grises, la que se usa para riego de jardines del Condominio.

ADVERTENCIA

Queda estrictamente prohibido descargar aguas con cualquier tipo de pintura por lavado de brochas, pinceles, rodillos u otros al momento de renovar o mantener el departamento. Así mismo como diluyentes, aceites, combustibles, etc. Estos elementos dañarán el sistema de riego y sus áreas verdes.

- **Planta Elevadora de Aguas Servidas:** Las Aguas Servidas provenientes de artefactos sanitarios ubicados en Club House descargan a Planta Elevadora que cuenta con 2 bombas. 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.

El condominio cuenta con una Planta de Tratamiento de Aguas grises, destinada al uso de riego de áreas verdes, **por lo que esta agua tratada no es apta para consumo humano y su finalidad es disminuir el consumo de agua potable en riego de jardines.**

El sistema cuenta con estanque de acumulación de aguas grises, sistema de impulsión hacia la Planta de Tratamiento, Estanque de riego, que acumula el agua que se impulsa hacia el riego de jardines.

Los sistemas de Impulsión fueron instalados por la empresa AGUA FULL teléfono 22 316 6061. La garantía por la instalación y los equipos entregados por esta empresa, así como el manual de Funcionamiento, han sido entregados a la Administración del Condominio.

La Planta de Tratamiento de Aguas Grises fue de provisión e instalación de la empresa **VOENS** teléfono 9 7519 4348. Correo electrónico vvg@voens.com. La garantía y manual de funcionamiento fueron entregados a la administración del Condominio. La Planta de tratamiento de Aguas Grises requiere mantenimiento cada 3 meses.

Estos sistemas requieren un servicio permanente de mantenimiento, que la Comunidad debe contratar directamente a través de su Administración, que además debe velar por la revisión y aseo periódico de los estanques y equipos. La inexistencia de dicho contrato de mantenimiento anulará la vigencia de las garantías de los equipos e instalaciones.

ABLANDADOR DE AGUA POTABLE

El Condominio cuenta con ablandador de agua potable ubicado en Sala de Bombas de impulsión, este ablandador contiene dos estanques presurizados y un recipiente donde se almacena la sal que se utiliza para regenerar el equipo. Este equipo requiere mantenimiento cada 6 meses. www.voens.com



Instalaciones Comunes

RED HÚMEDA

Los edificios cuentan con un sistema de RED HÚMEDA de control de amagos de incendio, que se ubica en los shfat medidores de agua potable y en los extremos de cada piso de cada Edificio 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 Colina, hizo recepción de todas estas instalaciones. La Administración deberá preocuparse de mantener y revisarlas periódicamente, tal como recomienda el Manual de Uso y Mantenimiento de Espacios Comunes de la CCHC, así como de instruir a los usuarios de los departamentos en las medidas generales de seguridad del Condominio y procedimientos en caso de emergencias.

CUBIERTA

Cada edificio contempla una losa cielo de hormigón armado en el último piso, que está impermeabilizada con doble capa de membrana asfáltica termofusionada. 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 en ella. Se recomienda la limpieza de la cubierta una vez al año, esta actividad debe ser realizada en forma muy cuidadosa, retirando los elementos extraños que pudiesen encontrarse y no se debe hacer con elementos que puedan perforar la membrana.

SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURAS

El Condominio cuenta con un sistema de extracción de basuras en base a un ducto colectivo por cada edificio, 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 nivel subterráneo del edificio. No se debe descargar ningún tipo de residuos líquidos. 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.

SISTEMA DE CITO FONÍA, CCTV Y PORTÓN DE INGRESO VEHICULAR

El Condominio cuenta con un sistema de citofonía, el cual conecta directamente cada departamento con la portería. También cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión para resguardar las áreas comunes y la seguridad del Condominio.



La Administración debe velar por el correcto uso del cableado y ductos en shafts para corrientes débiles, y la correcta coordinación con empresas externas de servicios de telefonía, TV cable, internet, etc.

El Condominio cuenta con un portón automatizado, el motor para este portón marca Centurion Modelo D10, permitirá la apertura de los portones para tránsito vehicular, hacia la calle El Arroyo, cuya apertura es desde la Portería. La Garantía y Manual de funcionamiento, han sido entregados a la Administración del Condominio. Se recomienda realizar las mantenciones periódicas con la misma empresa que realizó la instalación.

Instalaciones Comunes



PISCINA

El Condominio cuenta con una piscina para adultos y una para niños, ambas con recirculación de agua y considerado uso restringido, ya que se limitan al uso de los habitantes del Condominio. Los equipos purificadores están diseñados para cumplir con las normas exigidas por el Servicio de Salud Pública, con una tasa apta de filtración para una piscina de estas características. Se considera, para ambas piscinas, un dosificador de cloro manual conectado en el retorno de éstas. Los equipos de filtrado y limpieza se ubican en una sala subterránea al costado de la Piscina.

La piscina cuenta con todos los elementos de limpieza requeridos, mangueras, medidores de cloro, etc. La piscina fue construida y equipada por la empresa Piscinas del Pacífico, teléfono 22 418 9260. Dichas Garantías, así como el Manual de Funcionamiento han sido entregados a la Administración del Condominio.

La piscina está revestida con pintura con fibra de vidrio, la que deberá mantenerse año a año dependiendo de los ciclos de uso y limpieza a que sea sometida. La Administración deberá hacerse responsable del correcto uso, limpieza y mantención periódica de la piscina. Documento de Carantía entregado a administración.



SALAS MULTIUSO

El Condominio cuenta con una Sala Multiuso, que posee una terraza en su cubierta y con dos salas en su interior, cocina y baños.

Instalaciones y Características de los Departamentos



Es importante señalar y 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. Se puede encontrar en www.cchc.cl.

INSTALACIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

Cada departamento cuenta con un remarcador de agua ubicado en el pasillo de cada piso, al interior del shaft de medidores, para conocer su consumo particular, el cual será cobrado directamente por AGUA SASYR 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 corren por 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 ni cielo de su departamento sin antes asesorarse sobre la ubicación de cañerías de agua 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 pasillo 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 todas sus piezas y gomas propias de estos elementos. Además, usted debe realizar limpieza periódica del oxigenador de todas las griferías que lo presenten, evitando así acumulación de impurezas que entorpezcan el correcto flujo del agua.

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 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 fuerza para su funcionamiento. De esta forma se evitará filtraciones y eventuales inundaciones de baños y cocinas.

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. Estos elementos no se pueden exponer a solventes tales como paños con cloro, diluyentes, etc. y se deben revisar y cambiar a la primera mínima muestra de corrosión dado que la corrosión los desgasta fuertemente, y su ruptura causarían una inundación.

El desagüe de artefactos sanitarios está separado en dos destinos, las aguas negras van a alcantarillado público de aguas Sacyr y las aguas grises van a planta de tratamiento del condominio, para ser usadas en riego de jardines.

- Evacuación de Aguas Servidas Negras: Descarga directa de los WC y Lavaplatos a red pública de alcantarillado, dicha instalación permite exclusivamente la descarga de desechos propios de del sistema de alcantarillado, por lo que cada propietario deberá evitar desechar cualquier tipo de material u objeto que pueda obstruir o dañar los ductos.

Instalaciones y Características de los Departamentos

- **Conducción de Aguas Servidas Grises:** Provenientes de Lavamanos, Duchas y Lavaderos de ropa se conducen a Planta de Tratamiento de Aguas Grises, la que se usa para riego de jardines del Condominio, dicha instalación permite exclusivamente la descarga de desechos propios generados en lavamanos, duchas y lavaderos de ropa, por lo que cada propietario deberá evitar desechar cualquier tipo de material u objeto que pueda obstruir o dañar los ductos y causar mal funcionamiento o daños a la planta de tratamiento de Aguas Grises.

Las características de las instalaciones de Agua y Alcantarillado están en el proyecto sanitario respectivo, el cual fue aprobado y recepcionado por AGUA SACYR, en conformidad con la legislación vigente. Copia de estos planos han sido entregados a la Administración.

INSTALACIÓN DE GAS

Cada departamento cuenta con una instalación de GAS destinada a abastecer la caldera. 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 ni cielo de su departamento sin antes asesorarse sobre la ubicación exacta 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 a su departamento, ubicado en el primer nivel a los costados de cada edificio.

El suministro de gas, en el caso del condominio Alta Vista Chicureo, 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: 600 600 77 99.

La instalación de agua caliente ha sido implementada con calderas murales marca ANWO NAVIEN cuentan con una garantía de 3 años y las BAXI por 2 años por parte del fabricante Sin perjuicio de lo anterior toda caldera requiere de un servicio de mantención por parte de técnico autorizado por lo menos una vez al año para asegurar su correcto y seguro funcionamiento, y la validez de la garantía. Para solicitar este servicio técnico, así como para hacer valer la garantía correspondiente, Ud. debe contactarse con nuestro departamento de Post Venta.

Las calderas se encuentran ubicadas en las loggias, 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. Las loggias también cuentan con una o más aperturas y/o vanos, que conforman el área de ventilación que exige la normativa de gas, y que permiten la renovación de aire al interior de dichas zonas. **Estas aperturas no deben obstruirse ni clausurarse por ningún motivo.**

Los ductos y ventilaciones de su departamento, así como todos los ductos y la instalación de gas del edificio, han sido revisados por un Inspector Autorizado de Gas, siendo aprobados, sin observaciones, y obtenido el SELLO VERDE necesario para su correcto funcionamiento, por parte de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles SEC.



CALEFACCION

La calefacción es a través de radiadores de agua caliente alimentados por caldera individual a gas licuado.

Las redes de calefacción van embutidas en losas, muros y/o tabiques, por lo que **NO SE DEBE PERFORAR** estos elementos sin antes asesorarse sobre la ubicación exacta de estas cañerías.

El sistema considera:

- Caldera individual ANWO NAVIEN o BAXI.
- Termostato de comando automático de encendido y apagado de la calefacción, ubicado en dormitorio principal.

Instalaciones y Características de los Departamentos

- Radiadores en los recintos de living comedor y dormitorios, cada uno con válvulas de corte.
- Bomba de recirculación de caldera con garantía 1 año.
- Red de cañerías embutidas en losa, muros y/o tabiques.

Ante una falla de los equipos comunicarse con los proveedores, en este caso www.anwo.cl en caso de desperfecto en la instalación favor dirigirse al departamento de post venta de la constructora www.cfl.cl

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El condominio cuenta con una acometida de la compañía eléctrica ENEL, en baja tensión, la cual ingresa a través de una cámara de albañilería ubicada al costado del acceso.

Los empalmes del condominio son los siguientes:

- 1 Empalme de servicio común ubicado en muro posterior de la portería, con una potencia de 90Kw – 125A, con tarifa BT-3.
- 28 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre A de 25A
- 28 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre B de 25A
- 28 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre B de 25A
- 28 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre C de 25A

La instalación eléctrica de su Departamento se ha ejecutado de acuerdo a la Norma eléctrica Nch 4/2003 vigente al momento de la obtención del permiso de edificación con fecha 07 de diciembre 2018, la que cuenta con una instalación para abastecer los requerimientos de energía eléctrica correspondientes a una vivienda de este tipo, con capacidad de hasta 40 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 termomagnéticos que se activan frente a eventuales sobreconsumos y cortocircuitos cortando automáticamente la energía. Para reponer la energía, previa detección y solución del problema presentado, Ud. debe bajar y levantar el disyuntor correspondiente del tablero general ubicado tras la puerta principal del departamento.

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 auto-extinguible y su Temperatura de servicio es de 90°C.

Instalaciones y Características de los Departamentos

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

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

El suministro eléctrico es proporcionado por la Compañía Eléctrica ENEL Distribución, 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 600 696 0000 o al 22 696 0000.

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 Por ningún motivo se debe cambiar el enchufe macho de fábrica de los elementos que se conectarán a los enchufes hembras, ya que estos están fabricados para la capacidad que indica el elemento, de esta manera se previene el sobreconsumo y posterior calentamiento de los enchufes.
- 6 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
- 7 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 mantenencias deberán ser realizadas por personal calificado y autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

La operación, mantención, trabajos correctivos y/o preventivos de la cámara de acceso y los empalmes de los diferentes recintos corresponde única y exclusivamente a la compañía eléctrica ENEL, bajo ningún motivo el personal del condominio o externo ajeno a ENEL puede intervenir estos elementos, ya que son propiedad exclusiva de ENEL y representan un riesgo elevado de electrocución.

Energía de Emergencia al interior de Departamentos y Áreas Comunes

Al interior del departamento el circuito N°5 se encuentra respaldado por el Grupo electrógeno ubicado en la parte posterior de la portería.

Al momento de sufrir un corte de energía total el condominio, entra en funcionamiento el grupo electrógeno abasteciendo dicho circuito, pero con la salvedad que este circuito queda limitado a 6 Amperes (1,32kW). Con esta capacidad se puede usar el enchufe USB de la cocina, se mantiene funcionando el refrigerador y funciona el encendido de la caldera.

No se puede usar Microondas ni enchufar calefactores, o hervidores a los enchufes sobre mesón.

En el caso de las áreas comunes, el Grupo Electrónico permite energizar los siguientes consumos de las áreas comunes

- Iluminación de pasillos Torre A, Torre B, Torre C.
- Ascensores de la Torre A, Torre B, Torre C.
- Iluminación de postes
- Sistema de Citofonía
- Sistema de CCTV
- Portón y barreras de acceso
- Impulsión de Agua Potable
- Planta de aguas servidas
- Planta de aguas grises

Instalaciones y Características de los Departamentos

Grupo Electrónico de Respaldo

El edificio cuenta con un grupo electrónico Marca Cummins - Stamford, modelo EPD150C, 150 kVA (120 kW) potencia emergencia, 136 kVA (108.8 kW) potencia prime, 400/231 VCA, 50 Hz, 1.500 R.P.M.

Este grupo generador de respaldo es para ciertas cargas sensibles de las áreas comunes, entra en funcionamiento automáticamente ante:

- Un corte de energía desde la red eléctrica de ENEL
- Pérdida de alguna de las 3 fases de la red
- Asimetría en el voltaje de una o todas las fases de la red
- Cambio en la secuencia de fases de la red

El funcionamiento del grupo electrónico es monitoreado por un Tablero de Transferencia Automático (TTA) Marca Deep Sea / ComAp Modelo TTA275 que censa la red y realiza la partida y parada automática del Grupo, como también la transferencia de las cargas desde y hacia la red. Tanto el grupo electrónico como el TTA están ubicados en la sala eléctrica del Primer Piso. El combustible para el funcionamiento del grupo es petróleo Diesel. El grupo electrónico está cubierto por un gabinete insonorizado, que atenúa el ruido emitido por el funcionamiento además de protegerlo contra las condiciones climáticas adversas.

La especificación de la emisión de ruido con gabinete es de 67 dB a 7 metros y 79 dB a 1 metro

La empresa proveedora y mantenedora del grupo es Electropower ubicada en Carretera General San Martín 8000, Bodega B-29, Quilicura · Fono +56 9 5404 2333 (WWW.ELECTROPOWER.CL)



INSTALACIÓN DE CORRIENTES DEBILES

El Condominio Alta Vista Chicureo se encuentra acogido a la denominada "Ley de Ductos". Esto consiste en el 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.

Hay aspectos, tales como lo concerniente al registro y publicidad de los proyectos inmobiliarios, así como lo referente al cumplimiento del proyecto técnico de telecomunicaciones al momento de recibir las obras, que fiscaliza la dirección de obras municipales respectiva; otros, como los conflictos técnicos entre proveedores, los resuelve la Subsecretaría de Telecomunicaciones, y otros, derivados del uso y/o ejecución de obras en los bienes comunes, que lo debiera conocer el juzgado de policía local. Todos ellos, deberán velar por que se cumpla con el reglamento de la nueva ley.

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 por Calle El Arroyo 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 4° de cada Torre

- Cableado en Cable Coaxial para la señal alámbrica desde el 1° al 4° 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

Instalaciones y Características de los Departamentos

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
- 1.4.- Carpeta con Planos As Built que contiene las siguientes Láminas
 - Lam 1 de 10 - Plano de Situación y Emplazamiento
 - Lam 2 de 10 - Distribución Piso 1 Acometida
 - Lam 3 de 10 - Distribución Piso 1 tipo
 - Lam 4 de 10 - Distribución Piso 2 tipo
 - Lam 5 de 10 - Distribución Piso 3 tipo
 - Lam 6 de 10 - Esquema de Infraestructura Física
 - Lam 7 de 10 - Esquema de Red Coaxial Alámbrica
 - Lam 8 de 10 - Esquema de Red Coaxial Inalámbrica
 - Lam 9 de 10 - Esquema de Red Fibra Óptica
 - Lam 10 de 10 - Esquema de SOTI – SOTU

1.5.- Registro Fotográfico

EQUIPAMIENTO COCINA Y LOGIA



Instalaciones y Características de los Departamentos

Para su comodidad se ha implementado el equipamiento de su cocina con muebles, mesones protegidos con cubiertas de cuarzo y estantes a medida, en colores y diseños modernos, cocina y encimera eléctrica, horno eléctrico empotrado, y campana con filtro.

Los departamentos cuentan con la posibilidad de instalar artefactos como lavadora y secadora de ropa, además de lavavajillas.

Sobre las cubiertas de cuarzo no se debe poner fuego directo, ni líquidos, aceites, o químicos, ya que podrían quedar manchadas.

Se adjuntan, los Manuales de:

- Cocina Encimera marca Teka modelo HLX60 4 platos
- Campana marca Teka, modelo TL-6310 INOX con filtro.
- Horno eléctrico marca Teka, modelo HBB-605 SS

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

Si presenta problemas con algún artefacto debe llamar al Servicio al Cliente indicado en la garantía del artefacto. El hecho de que su artefacto esté aún dentro de los plazos de garantía no significa que no requiera mantención. El teléfono del servicio técnico TEKA es el 600 360 0330.

BAÑOS

Todos los baños se encuentran revestidos con cerámicas y los cielos pintados con esmalte al agua.

Los vanitorios están formados por cubiertas de loza y de madera aglomerada con enchape de terminación. No se debe derramar líquidos sobre estas cubiertas, sobre todo elementos químicos de aseo y/o aceites. Así se evitará la aparición de manchas no deseables.



La alta producción de humedad de estos recintos hace necesario que cada propietario los ventile adecuadamente. Una adecuada ventilación permitirá una mayor vida útil de pinturas, cielos y puertas, y evitará la acumulación de humedad y eventuales apariciones de hongos. Los baños ciegos cuentan con un sistema de ventilación forzada por medio de electroventiladores que descargan a los cuatro vientos, sistema que ayuda a evacuar parcialmente los vapores de los baños según su uso. Los baños que presentan extractores eléctricos deberán tener una mantención periódica de parte del propietario y limpieza de su rejilla.

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.



Instalaciones y Características de los Departamentos

REVESTIMIENTOS

A.GRES PORCELANICO

La limpieza y mantención de su piso con gres porcelánico, debe realizarse exclusivamente con productos para porcelanato y que no dañen los fragües. Estos pavimentos 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.

B.PINTURAS

Los muros están pintados con esmalte al agua que permite ser limpiado superficialmente. La Constructora no se hace responsable por daños causados por el propietario tales como piquetes producidos por mudanzas o movimientos de muebles, etc. Se debe disponer una distancia con los muebles, de manera de que no deteriore la pintura.

Se debe tener en cuenta que las pinturas, 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.

De requerir servicio de Post-Venta por problemas con pinturas la Constructora enviará al departamento técnico de su proveedor para que realice un diagnóstico del origen de los daños. Por lo anterior, las garantías estarán sujetas al dictamen de la empresa proveedora.

C. PISO FLOTANTE

Es de suma importancia tener presente que este tipo de piso no puede estar expuesto a humedad directa, como por ejemplo barro, agua, derrame de líquidos, etc, pues se producen daños irreparables en el piso.



VENTANAS Y BARANDAS DE BALCONES

Todas las ventanas de su departamento han sido ejecutadas en perfiles de aluminio color blanco y termopanel incoloro.

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 anualmente con sellos recomendados por el fabricante.

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, evitando producir deformaciones y descuadres a las mismas.

Las barandas de balcones han sido confeccionadas en cristal templado. Deben ser limpiadas con paños de limpieza, teniendo cuidado de no ocupar elementos abrasivos que deterioren el cristal.

El instalador es la empresa WINTEC, de reconocida trayectoria en el mercado y cuyo teléfono de Servicio Técnico es el 22 757 9100.

PUERTAS



Las puertas interiores de su departamento son de placa MDF. 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. Es absolutamente normal que en las noches crujan. Las puertas deben ser recorridas y repintadas periódicamente.

Instalaciones y Características de los Departamentos

La puerta de Acceso es de madera maciza, fabricada en tableros que se pueden deslizar entre ellos con el fin de dar espacio retracciones o expansiones por cambios de temperatura y/o humedad, esta puerta y marco debe ser sellada y barnizada una vez al año.

Las cerraduras y bisagras son distribuidas por DAP DUCASSE 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 deterioran, 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.

PERFORACIÓN DE TABIQUES Y MUROS

Las perforaciones que se requieran 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 volanita (paloma) en caso de tabiques. Los tabiques están diseñados para soportar sólo pesos menores como adornos, cuadros, etc.

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

FISURAS Y GRIETAS

Tal como se explicó en la introducción, su departamento está construido en base a una estructura resistente que corresponde a muros de hormigón, losas, vigas y pilares, así como muros de hormigón celular estucados, y tabiques no estructurales, y otros 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 su 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 utiliza la estructura para liberar tensiones.

Otro tipo de fisuras corresponde a las que se producen 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 de 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 para 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 observará que interiormente por los muros escurre agua, y 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 mal uso de la vivienda con prácticas de calefacción exagerada y muy 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.

Instalaciones y Características de los Departamentos

SOBRE LA CONDENSACIÓN

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.

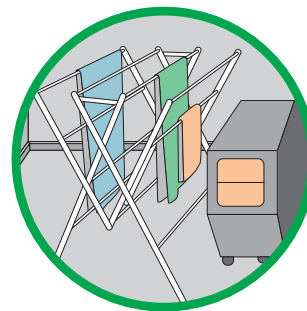
Por otra parte, la presencia de personas que simplemente se mueven o respiran, al igual que la acumulación de vapor de agua que se produce al cocinar, calefaccionar y secar ropa son también generadores de humedad al interior del departamento.

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 "CONDENSACIÓN".

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:



Trate de no secar ropa en el interior de su departamento.



No tape celosías de ventilación existentes.

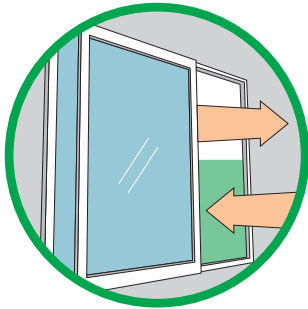


Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para lograr airear los rincones.



Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos inferiores.

Instalaciones y Características de los Departamentos



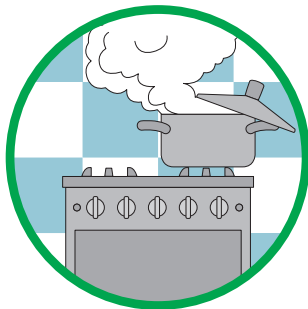
Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas:



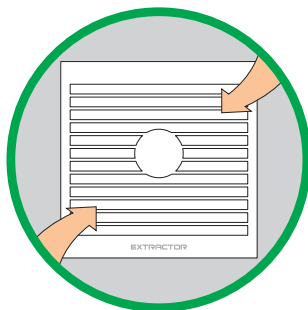
En lo posible durante el día si se tiene la calefacción encendida, se recomienda mantener en alguna parte de la casa, una ventana entre abierta para permitir la circulación de aire.



No riegue en exceso plantas de interior.



Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas sin campana o extractor.



Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.

FILTRACIONES

No es un problema que se presenten gotas, 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, pero la reparación deba realizarse a través de su departamento agradeceremos su comprensión y le solicitaremos nos de las facilidades para solucionar dicho problema. Lo anterior está señalado en el Reglamento de Copropiedad, 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.

Alcances de las Garantías de Postventa

Su vivienda ha sido construida siguiendo las mejores prácticas de la industria de la construcción y cumpliendo con todas las exigencias de la Ley de Calidad, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y la normativa vigente. Sociedad Inmobiliaria San Francisco garantiza la calidad de sus viviendas y se hace responsable de las fallas que puedan producirse durante el período de garantía que tengan origen en fallas del proceso constructivo y/o de los materiales. Para esto, es imprescindible que cumpla con la debida conservación de los componentes de su vivienda y haya efectuado las mantenciones y/o servicios técnicos especificados en el Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda, documento entregado al momento de recibir el inmueble. Es su responsabilidad leer los correspondientes manuales e instructivos técnicos del proveedor o fabricante, además de todo el material de apoyo visual y escrito que le fue proporcionado al momento de la entrega, en caso de presentar dudas de uso o mantenimiento de algún artefacto o elemento de la vivienda. Por lo anterior, deberá conservar los comprobantes que confirmen los servicios de mantenimiento contratados.

A continuación, se especifican los alcances de las garantías de Postventa:

1. ACCESORIOS JABONERA-PORTARROLLO-PORTATOALLAS

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. Se excluye de la garantía rayas, manchas, fisuras, desgaste de superficie por productos abrasivos, o cualquier deterioro provocado por mal uso, posterior a la fecha de entrega. Sólo se cubrirán problemas de instalación durante el primer año.

2. ARTEFACTOS COCINA Y LOGIA CAMPANA- ENCIMERA-HORNO- CALEFÓN -CALDERA

Los artefactos están garantizados por el plazo definido por el proveedor, considerando que el propietario y/o usuario realice las mantenciones correspondientes. Cualquier problema o inconveniente que éstos presenten, el propietario deberá hacer efectiva la garantía, directamente con el servicio técnico del proveedor. Se sugiere realizar las mantenciones con los Servicios Técnicos autorizados y recomendados por el fabricante. Se excluye de la garantía rayas, manchas, desgaste de superficie por productos abrasivos o cualquier deterioro provocado por mal uso, o por la falta de mantención.

3. ARTEFACTOS SANITARIOS WC- ESTANQUES- TINAS-LAVAMANOS- SHOWER DOOR- LAVAPLATOS

La garantía cubre obstrucciones de alcantarillado durante los 3 primeros meses y que estén asociadas al proceso de construcción de la vivienda. La garantía excluye rayas, manchas, desgaste de superficie por productos abrasivos, abolladuras, golpes, fisuras o cualquier deterioro o desperfecto causado por mal uso, o por falta de mantención. En el caso de la grifería, se excluye de la garantía el cambio de orrines, gomas, flexibles y limpieza de aireadores, ya que esto forma parte de la mantención que debe realizar cada propietario, adicionalmente, las fallas por funcionamiento no serán atendidas después del primer año.

4. CÁMARA DE INSPECCIÓN

La cámara es un registro del sistema de alcantarillado, por lo cual debe permanecer siempre despejada y registrable. Cualquier modificación o intervención que lo impida o que afecte el normal funcionamiento de ésta, es de exclusiva responsabilidad del propietario, administración y/o usuario. Si fuese necesario realizar una inspección a través de la cámara, ésta debe ser despejada previamente por el administrador, antes que se realicen los trabajos solicitados. La garantía no cubre obstrucciones de alcantarillado y solo los que estén asociadas al proceso de construcción de la vivienda.

5. CERÁMICOS Y PORCELANATOS

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. La garantía excluye rayas, piquetes, fisuras y cambios de tonalidad. En caso de reemplazo, se puede presentar una variación de tonalidad, lo cual no constituye una falla, dado que esta característica se genera en el proceso de fabricación. Una palmeta se considerará soplada, cuando el porcentaje de adherencia sea menor al 70% de su superficie y el fragüe esté fisurado en su contorno. La reposición del fragüe, se considera como parte de la mantención que debe realizar cada propietario, por lo tanto, se excluye de la garantía.

6. CUBIERTAS DE MÁRMOL Y GRANITO

La garantía excluye piquetes, manchas, rayas, golpes, pérdida de brillo por productos abrasivos, sobrecargas inadecuadas o deterioro por mal uso. Al tratarse de una piedra natural, es normal que su apariencia no sea uniforme. No se reemplazarán cubiertas que presenten un aspecto irregular, visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

Alcances de las Garantías de Postventa

7. ESTRUCTURAS

La garantía cubre en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural. La garantía excluye los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación, efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha de entrega.

8. FISURAS

Las fisuras que se presenten en tabiques, cielos, muros o en la unión de distintos elementos, se consideran parte del comportamiento normal de los materiales en una vivienda y no son un defecto del proceso constructivo. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable. Por lo anterior, se excluyen de la garantía de Postventa.

9. HUMEDAD POR ASCENSIÓN

Se excluye de la garantía, cualquier deterioro causado por modificaciones a nivel de losa en baños, cocinas, logias y terrazas, que dañen la impermeabilización. El adosamiento de jardineras a la vivienda y la ubicación de riegos automáticos, son también causantes de humedad por ascensión capilar. No se repararán problemas de humedad, derivados de construcciones anexas.

10. HUMEDAD POR CONDENSACIÓN

Se excluye de la garantía cualquier deterioro causado por efecto de la condensación, ya que ésta siempre ocurre como consecuencia de factores que están fuera de nuestro control, tales como hábitos de los habitantes, condiciones climáticas y de ventilación poco adecuadas. Por lo anterior, no se repararán problemas de humedad producto de la condensación.

11. INSTALACIONES

Las instalaciones de agua potable, alcantarillado, gas, corrientes débiles y electricidad son garantizadas por un período de 05 años. Esta garantía cubre las fallas o defectos asociados al proceso constructivo. La garantía en caso de obstrucción por uso en los conductos de descarga del alcantarillado es de 03 meses. Posterior a esta fecha el propietario deberá solicitar el destape, a la empresa de agua potable u otra empresa especializada. La garantía no cubre obstrucciones que se hayan generado producto de la eliminación de objetos o elementos a través de los artefactos sanitarios, que impidan el normal funcionamiento de la red de alcantarillado. En el caso de las instalaciones eléctricas, la garantía no cubre desperfectos o daños asociados a sobrecargas o cortes generados por la empresa que suministra el servicio, o por aquellos causados al conectar una cantidad de artefactos que superan la capacidad de diseño del tablero general o de un circuito en particular. Se excluye de la garantía el deterioro por mal uso de las instalaciones, cualquier modificación, intervención o alteración realizada por terceras personas, los daños provocados por falta de mantención, tales como: goteras o filtraciones que se pueden producir por el uso normal en llaves de paso, flexibles de conexión a artefactos, griferías en general, falta de limpieza de sifones, ajuste y revisión de enchufes, interruptores, diferenciales y timbres, ya que esto forma parte de la mantención que debe realizar cada propietario.

12. MUEBLES DE COCINA, BAÑOS Y CLOSETS

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. La garantía excluye piquetes, manchas, rayas, deterioro por mal uso o cualquier desperfecto por falta de mantención de las piezas, falta de apriete de tornillos, golpes, cargas inadecuadas, deformaciones o filtraciones por falta de mantención de sellos, manchas en las piedras o pérdida de brillo por uso de productos abrasivos. No se realizarán ajustes, aprietes de tornillos o alineamientos de puertas o cajones, ya que esto forma parte de la mantención de muebles que debe realizar cada propietario, en condiciones normales de uso. No se reemplazarán cubiertas, puertas o repisas que presenten un aspecto irregular, visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

Alcances de las Garantías de Postventa

13. PINTURAS

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. En caso de realizar algún trabajo que involucre pinturas, existirán variaciones en el color de cada partida, ya que es poco probable que un retoque sea igual al área circundante, incluso si se usa la misma mezcla de pintura. En reparaciones que involucren fachadas, se pintará sólo el paño afectado. Las fisuras se consideran parte del comportamiento normal de los materiales en una vivienda y no son un defecto del proceso constructivo. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable. Por lo anterior, este tipo de observaciones se excluye de la garantía de Postventa, al igual que las rayas, manchas por humedad (condensación, falta de mantención de sellos, uso inadecuado de riego automático), piquetes, deterioro, falta de mantención y desgaste por uso general. Se recomienda que la mantención en pinturas interiores y exteriores sea realizada cada un año.

14. PISO FOTOLAMINADO Y/O DE MADERA

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. La garantía excluye manchas, rayas, piquetes, humedad y deterioros por mal uso, limpieza o mantención inadecuada. En caso de reemplazo, las diferencias de tono se consideran inevitables.

15. PUERTAS

Las puertas pueden requerir ocasionalmente ajustes menores por parte del propietario, ya que, debido a las fluctuaciones de humedad, cambios de temperatura y condiciones atmosféricas, pueden presentar variaciones dimensionales. En caso de ser necesario se realizará un ajuste a las puertas por una sola vez durante el primer año. Posteriormente será responsabilidad del propietario mantener las puertas para su correcto funcionamiento. Así mismo será de su responsabilidad efectuar la mantención y renovación frecuente del barniz o pintura, en especial de los cantos superiores e inferiores, para evitar la absorción de humedad.

16. QUINCALLERÍA CERRADURAS- MANILLAS- BISAGRAS

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. Las fallas que se presenten producto de la instalación, sólo se atenderán durante el primer año. La garantía excluye problemas por tipo de producto (especificación), rayas, manchas, desgaste, falta de mantención y deterioro por mal uso en general.

17. REJAS Y/O ELEMENTOS METÁLICOS

La garantía cubre ajustes, lubricación, presencia de óxido durante el primero año desde la fecha de entrega de la vivienda, siempre que no haya sido intervenido por terceros, modificado o se encuentre deteriorado por mal uso. La garantía excluye golpes, abolladuras, deformaciones, deterioro por mal uso o falta de mantención. 6 La garantía cubre fallas de instalación, durante el primer año.

18. SELLOS

La revisión y mantención de sellos, debe ser realizada por propietario de forma periódica (mínimo 3 veces al año) en todos los artefactos y elementos que lo contienen: lavamanos, lavaplatos, encimera, tinas, griferías, espejos, muebles de baños y de cocina. En el caso de las ventanas y hojalatería, se recomienda una revisión y mantención antes de cada invierno. Se excluye de la garantía, cualquier deterioro provocado por la falta de mantención de éstos.

19. VENTANAS

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. La garantía excluye rayas, saltaduras, abolladuras, golpes, descuadres y cualquier deterioro o desperfecto, provocado por el mal uso o la falta de mantención de las piezas y/o componentes, manipulación inadecuada y oxidación por falta de mantención de los sellos.

20. VIDRIOS Y ESPEJOS

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. La garantía excluye rayas, piquetes, saltaduras, fisuras, quiebres o cualquier deterioro provocado por el uso inadecuado o la falta de mantención de los sellos.

21. PAPEL MURAL

Durante la entrega de su propiedad, se verifica que estos elementos se encuentren en buenas condiciones. La garantía excluye rayas, piquetes, manchas, desgastes y deterioro por uso en general.

22. FUMIGACIÓN

Se recomienda realizar fumigación anual en la propiedad, para eliminar presencia de actividad de plagas existentes en el país como: hormigas, tijeretas, avispa, etc.

Alcances de las Garantías de Postventa

SE EXCLUYE DE LA GARANTÍA DE POSTVENTA:

- Reposición de elementos o artefactos sustraídos con ocasión de robo en la vivienda, una vez que la propiedad haya sido recibida.
- Observaciones no indicadas en la recepción de la vivienda que pudieran haberse producido con posterioridad a la entrega material del inmueble.
- Desgaste por uso normal de la vivienda.
- Uso inadecuado.
- Mantenimiento indebido o falta de éste.
- Accidentes propios o causados por terceros que dañen la vivienda.
- Adecuaciones o modificaciones en la vivienda.
- Empleo de materiales o productos no autorizados por el fabricante, proveedor o contravención a las instrucciones indicadas en el Manual de Uso y Mantención de la Vivienda, de los servicios técnicos autorizados, o falta del adecuado cuidado que el usuario del inmueble debe procurar.
- Imperfecciones u ondulaciones en muros, vistas bajo condiciones especiales de iluminación.
- Diferencia de tonalidad en revestimientos, cuando es de la misma partida, marca y código.
- Hendiduras en pavimentos ocasionados por muebles pesados.
- Descoloramiento por efecto del sol.
- Manchas de hongos o humedad producto de la condensación.
- Fallas en equipos o artefactos. La garantía es directa del proveedor.
- Daños producidos por sobrecarga eléctrica o desperfectos de artefactos por la misma.
- Oxidación, filtración o daños por falta de mantención en sellos de artefactos y accesorios.
- Daños por cambio en el perfilado de terrenos o daños causados por condiciones atmosféricas a los patios.
- Humedad producida por regadores, mangueras, llaves mal instaladas, fumigaciones, fertilizantes, sales, etc.
- Fisuras de carácter estético producidas por cambio de materialidad o por sobrecarga (vehículos, acopios de material, otros).
- Trabajos y/o servicios de mantenimiento o reparaciones habituales en una vivienda.
- Desgaste de elementos o revestimientos, provenientes del uso normal de la vivienda tales como: Alfombras, pinturas, sellos, ajuste de puertas, ajuste de llaves, rotura de vidrios, fisuras o daños superficiales con posterioridad a la recepción conforme de la vivienda.
- Gastos indirectos con ocasión de reparaciones tales como: traslados, viajes, hospedaje, reembolso de cuentas de servicios asociados a fugas, sobre consumo, uso de energía y agua para las reparaciones.
- Gastos asociados a reparaciones ejecutadas de manera particular por el propietario.

Usted podrá acceder al reglamento de copropiedad escaneado el siguiente código QR



o bien ingresando a www.fojas.cl con el nombre de la notaria María Pilar Gutierrez Rivera y número de certificado 123456880476.



Verificar Documentos

(*Seleccionar Comuna)

Notaria Maria Pilar Gutierrez River

123456880476

☒ No soy un robot

Verificar

Indices Integrados de Propiedad

Nombre y Apellido

Buscar en indices integrados de Propiedad

Verificación de Documentos, Certificado N° 123456880476

Certificado	Fecha Emisión Registro	Carátula Emisor
COPIA ESCRITURA REGLAMENTO DE COPROPIEDAD 07-12-2021	Escrituras Publicas	88665Notaria Maria Pilar Gutierrez Rivera
Datos Adicionales: - Repertorio: 31553		

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 consideró la instalación de una “Red Húmeda” y un Sistema de Alarma de Incendios, que ya fueron descritos anteriormente. Todos estos elementos fueron recibidos por Bomberos de Colina. Este sistema requiere de continua evaluación y mantención por parte de la Administración.

Programa de Mantención de la Vivienda

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
HUMEDAD														
VIVIENDA EN GENERAL	DESPUÉS DE CADA LLUVIA	REVISAR												
SECTORES AFECTADOS POR RIEGO	CADA 3 MESES	REVISAR	X			X		X			X			
TECHUMBRES Y RECOLECCIÓN AGUAS LLUVIAS														
CUBIERTAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
BAJADAS DE AGUA	CADA AÑO	LIMPIAR			X									
SUMIDEROS Y REJILLAS	DESPUÉS DE LLUVIAS O VIENTO	LIMPIAR												
PUERTAS Y VENTANAS (ELEMENTO)														
AJUSTE	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
QUINCALLERÍA	CADA 2 AÑOS	LUBRICAR			X									
INSTALACIONES														
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
ARTEFACTOS, ESTADO Y SELLO	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
GRIFERÍA	CADA AÑO	REVISAR										X		
SIFONES	CADA 6 MESES	LIMPIAR				X						X		
RED DE GAS	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
RED ELÉCTRICA, ENCHUFES, INTERRUPTORES	CADA AÑO	REVISAR											X	
CALEFACCIÓN	CADA AÑO	MANTENCIÓN				X								
CITOFONÍA	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
ALARMA DE ROBO (EN ESPECIAL SENSORES)	CADA AÑO	REVISAR										X		
EXTRACCIÓN FORZADA DE BAÑOS	CADA AÑO	LIMPIAR										X		
PORTÓN AUTOMÁTICO	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN					X					X		
PINTURAS, BARNICES, PAPEL MURAL														
EXTERIORES	CADA 3 AÑOS	PINTAR										X		
MADERAS	CADA 2 AÑOS	PINTAR										X		
ELEMENTOS METÁLICOS	CADA 2 AÑOS	PINTAR										X		
PAPEL MURAL	CADA AÑO	REVISAR									X			
CERÁMICAS														
CERÁMICAS SOPLADAS O QUEBRADAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
FRAGÜE	CADA 2 AÑOS	REPARAR			X									
MUEBLES DE CLÓSET, BAÑOS Y COCINAS														
PUERTAS	CADA 2 AÑOS	AJUSTAR			X									
ENCHAPES	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
ARTEFACTOS A GAS														
CALEFÓN O CALDERAS INDIVIDUALES	CADA AÑO	REVISAR			X									
COCINAS, HORNOS	CADA AÑO	REVISAR			X									
ESTUFAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
JARDINES														
RIEGO AUTOMÁTICO	MANTENCIÓN			X		X				X			X	
JARDÍN (PLANTAS, CÉSPED, ÁRBOLES)	MENSUAL	MANTENCIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PREVENCIÓN INCENDIO														
EXTINTORES	CADA AÑO	RECARGA												

Información obtenida del Manual de Uso y Mantención de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción. (p. 52)

Programa de Mantenimiento de Espacios Comunes

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											
REMARKADORES (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						
CALEFACCIÓN														
CALDERA CENTRAL	CADA AÑO	MANTENCIÓN				X								
VÁLVULAS Y REMARKADORES	CADA AÑO	MANTENCIÓN				X								
ASCENSORES														
ASCENSORES	CADA MES	MANTENCIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INSTALACIÓN PREVENCIÓN INCENDIO														
RED SECA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
RED HÚMEDA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
EXTINTORES	CADA AÑO	MANTENCIÓN	X											
ALARMA DE INCENDIO	CADA AÑO	MANTENCIÓN	X											
PRESURIZACIÓN (PARTIDA FORZADA)	CADA 2 MESES	FUNCIONAR	X	X		X		X		X		X		
PRESURIZACIÓN	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN	X											
BASURAS														
SALA DE BASURA (ASEO PROFUNDO)	CADA MES	ASEO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	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												

Información obtenida del Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción. (p. 72)

Servicio de Postventa

Antes de llamar a nuestro Servicio de Atención al Cliente y Post Venta, usted debe confirmar que el desperfecto a reparar este cubierto por nuestra garantía y que se haya producido por una falla de material y no por una mala manipulación.

En caso que la visita efectuada no corresponda a responsabilidades de la vendedora, se le cobrará 1 U.F. + IVA por visita injustificada.

Para mantener su vivienda en perfecto estado deberá realizar las mantenciones periódicas necesarias al inmueble, indicadas en este Manual y en el Manual de Uso y Mantención de la Vivienda, emitido por la Cámara Chilena de la Construcción.

CÓMO CONTACTAR AL SERVICIO DE POST VENTA DE CFL:

Enviando su solicitud a través de la sección *Servicio al Cliente* en nuestra página web WWW.CFL.CL

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 el Manual del Propietario y el Reglamento de Copropiedad del Condominio.

RUTA DE ACCESO:

- Entre a la web www.cfl.cl
- Seleccione 'CFL' en el menú y luego 'POST-VENTA' o acceda a los manuales.
- Complete el formulario y haga click en 'ENVIAR'

En la fecha y hora que haya sido programada, nuestro personal deberá presentarse en su vivienda debidamente identificado, con uniforme corporativo de Constructora Francisco Lorca. Para su atención es imprescindible que el propietario nos haga llegar una solicitud de atención por escrito a nuestro correo.

**Horario de Atención:
9:30 a 18:00 hrs.**

Si existe un problema o falla con algún Servicio Básico, Agua Potable, Electricidad, le sugerimos llamar a los siguientes teléfonos, para una más rápida solución:

AGUA SACYR 600 300 26 00

ENEL 800 800 696

GASCO 600 600 77 99

Aspecto Legal Importante

Los plazos de garantía de las terminaciones son de 3 años a partir de la fecha de inscripción del departamento en el Conservador de Bienes Raíces. Las garantías de instalaciones y estructurales son de 5 y 10 años respectivamente y rigen a partir de la Recepción Municipal.

Cualquier intervención en su departamento, será causal de pérdida de las garantías del elemento específico intervenido.

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 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, que impliquen cambios 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 una vida útil de menos de tres o cinco años, según sea el caso.

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.

Recuerde que las Garantías de los artefactos y su instalación le fueron entregadas en el momento de la entrega de su departamento. Ante cualquier duda o falla usted se debe contactar directamente con el proveedor o fabricante.

Según indica la CCHC en su “Manual de Buenas Prácticas Inmobiliarias” en su página N° 47 “Garantías” especifica lo referido a artefactos: “(ii) en aquellos equipos incorporados al departamento, como cocinas, hornos, campanas extractoras, citófonos, alarmas, etcétera, la garantía es la indicada en los respectivos catálogos y manuales de las respectivas empresas proveedoras y otorgada directamente por los representantes o instaladores de dichos equipos”.

Quando las fallas estén relacionadas con los espacios comunes, se deberá avisar a la Administración quien actuará en representación de la Comunidad.

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.

Si Ud. requiere mayor información respecto de este o cualquier otro tema asociado, CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, a través de su departamento de Post Venta, estará gustosa de atenderlo y orientarlo.

Es nuestro interés que al habitar su nueva vivienda Ud. se encuentre cómodo y satisfecho con su inversión.

Alexander Silva G.
Ingeniero Constructor P.U.C.V.
Gerente de Postventa



CONSTRUCTORA
FRANCISCO LORCA
desde 1980