

MANUAL DEL PROPIETARIO

VIÑEDOS DE RANCAGUA

BOMBERO VILLALOBOS 1231 · RANCAGUA · VI REGIÓN





**Av. Pdte. Jorge Alessandri
Rodríguez 20191 • Local 10
San Bernardo • Santiago
F: 22 726 29 00**

www.cfl.cl

PRESENTACIÓN

Felicitaciones, usted ya es propietario de un departamento construido por CFL INMOBILIARIA, 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 CFL INMOBILIARIA, 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, CFL INMOBILIARIA, a través de su Departamento de Postventa, está a su disposición para aclarar todas sus dudas y darle la atención requerida según corresponda.



ÍNDICE

Presentación	3
Introducción	5
Planos entregados a la administración	5
Recomendaciones Generales	5

SU DEPARTAMENTO

Equipamiento de cocina	6
Termos eléctricos	8
Baños	8
Revestimientos	9
Pinturas	9
Cerámicos	9
Ventanas	10
Piso flotante	10
Puertas	10
Perforación de tabiques y muros	10
Fisuras y grietas	11
Sobre la condensación	11
Filtraciones	12
Instalación de agua y alcantarillado	13
Calefacción	13
Programa de mantención de su departamento	14
Prevención y mantención	15

ESPACIOS COMUNES

Piscina	16
Salas multiuso	17
Lavandería	17

SERVICIOS COMUNES

Sistema de citofonía, CCTV y portón de ingreso vehicular	18
Sistema de impulsión de agua potable y sistema de alcantarillado	18
Sistema de extracción de basuras	18
Ablandador de agua potable	19
Red húmeda	19
Cubierta	19
Programa de mantención de espacios comunes	20

ESPECIALIDAD ELÉCTRICA

Instalación eléctrica	22
Energía de emergencia al interior de departamentos y áreas comunes	23
Grupo electrógeno de respaldo	24
Instalación de corrientes débiles (Ley de ductos n°20.808)	25

EMERGENCIAS	28
--------------------------	-----------

SERVICIO DE POSTVENTA	29
------------------------------------	-----------

INTRODUCCIÓN

Viñedos de Rancagua es un condominio compuesto por un Strip Center con un total de 16 locales comerciales y un conjunto habitacional con un total de 124 departamentos, compuesto por 4 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.

Viñedos de Rancagua comparte un acceso común y portería con el futuro condominio Viñedos de Rancagua 2. Ambos condominios fueron diseñados de manera de funcionar mediante un “acuerdo de administración conjunta”. Conforme a lo establecido en la ley 21.442, esto deberá ser acordado y ratificado en una asamblea extraordinaria, una vez que se haya elegido el comité de administración del condominio.

PLANOS ENTREGADOS A LA 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.

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 y considerar lo que se indica en el Manual de Tolerancias de esta misma entidad (www.cchc.cl).

“Cabe recordar que las fachadas o muros exteriores de los edificios y son parte de los espacios comunes, por lo tanto, no pueden ser intervenidos por ser considerados espacios comunes de uso privado, por lo tanto, deberá ponerse en contacto con su administrador en caso de requerir instalar algún elemento que no sea parte original del proyecto”.

SU DEPARTAMENTO:

EQUIPAMIENTO DE COCINA

Para su comodidad se ha implementado el equipamiento de su cocina con muebles, mesones protegidos con cubiertas de granito 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 o lavavajillas.

Sobre las cubiertas de granito no se debe poner fuego directo, ni líquidos, aceites, o químicos, ya que podrían quedar manchadas. Se recomienda sellar su cubierta de granito, una vez al año, con producto Lithofin o similar, para protegerla de posibles derrames por accidente.

Se adjuntan, los Manuales de:

- Cocina Encimera marca Mademsa modelo MEE 4E.
- Campana Mademsa modelo MX6270.
- Horno eléctrico marca Mademsa, modelo Spazio 140 INOX 66 Lts.

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 Mademsa es el 600 600 5353.



Cocina Encimera marca Mademsa modelo MEE 4E.



Campana Mademsa modelo MX6270.



Horno eléctrico marca Mademsa, modelo Spazio 140 INOX 66 Lts.

TERMOS ELÉCTRICOS

Cada departamento cuenta con un termo eléctrico marca Termic para la obtención de agua caliente.

El termo está alimentado de la red de agua fría, luego alimenta el agua caliente, en cuya salida está provisto de una válvula termostática cuya función es mezclar el agua fría y caliente para obtener la temperatura adecuada para el uso y de esa forma lograr una mayor eficiencia en el uso de la energía eléctrica y consumo de agua.

Se adjuntan, al final, los Manuales y Garantías provistos por la empresa Termic. Lea y siga todas las instrucciones del fabricante para el buen uso y una correcta mantención.

Si presenta problemas con algún artefacto debe llamar a Servicio al Cliente indicado en la Garantía. El hecho de que su artefacto esté aún dentro de los plazos de garantía, no significa que no requiera mantención. El correo del servicio técnico de Termic es postventa@termic.cl.



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.



REVESTIMIENTOS

PINTURAS

Los muros están pintados con esmalte al agua que permite ser limpiado superficialmente. La Inmobiliaria 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 Postventa por problemas con pinturas la Inmobiliaria 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.

CERÁMICOS

La limpieza y mantención de su piso con cerámico, debe realizarse exclusivamente con productos para cerámica 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.

1.- Revise su departamento al momento de la recepción respecto a cerámicos quebrados o fisurados, porque después de la mudanza, la empresa no se hará responsable por nuevas palmetas con problemas.

2.- Un mismo cerámico (igual proveedor, especificaciones y código) puede presentar diferencia de tonalidad según la partida de fabricación, por lo que podrían existir diferencias menores de tono, que es parte del estandar ofrecido por el productor.

VENTANAS

Todas las ventanas de su departamento han sido ejecutadas en perfiles de aluminio color blanco y termo panel 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 descuadras a las mismas.

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

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. Revise el estado del piso al momento la recepción y antes de la mudanza, verifique piquetes y niveles. La limpieza y mantención de su piso flotante debe realizarse con paño seco. En todo caso se anexa instructivo de mantención para su piso, modelo Aspen Brown 8 mm. con bisel.

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.

La puerta de acceso, como todas las puertas, es de MDF enchapada mara con terminación de barniz.

Las cerraduras y bisagras son distribuidas por ASA ABLOY y han sido reguladas para un accionamiento suave. Es recomendable que cada propietario las lubrique periódicamente para mantener esta característica.

Se recomienda además tener particular cuidado en mantener libre de cualquier objeto extraño el marco de puerta para evitar su deformación al cerrar.

Se debe tener en cuenta no golpear las puertas al minuto de cerrarlas ya que estas se 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 volcánita (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.

Todos los departamentos cuentan con algunos muros estructurales de hormigón, con un recubrimiento aislante, por lo tanto para colgar elementos más pesados (televisores o repisas) se debe considerar perforar hasta el muro de hormigón para anclarse con tornillos más largos. Este recubrimiento podría ser de 2 a 3 cm de espesor hasta llegar al muro estructural.

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 tapanla después de un tiempo prudente de su aparición utilizando un sellante elástico sobre el que se pueda pintar.

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 departamento 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 hacen notorios al comenzar el otoño o el invierno; periodo en el cual usted empieza a notar que los vidrios se colmatan de pequeñas gotas de agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua se debe a lo que se llama "CONDENSACIÓN".

La condensación se produce en el interior de su departamento, 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 vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

Es responsabilidad del propietario eliminar o disminuir al mínimo este problema. Para ello le recomendamos lo siguiente:

- a) Trate de no secar ropa en el interior de su departamento.
- b) Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para lograr airear los rincones.
- c) Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- d) Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos inferiores.
- e) En lo posible durante el día si se tiene la calefacción encendida, se recomienda mantener en alguna parte del departamento, una ventana entreabierta para permitir circulación de aire.
- f) Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas.
- g) Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- h) No riegue en exceso plantas de interior.

Por otra parte, es importante mencionar que este Condominio 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 la parte interior hay una plancha de yeso cartón con poliestireno expandido que aporta a la aislación térmica de los espacios habitables. 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.

FILTRACIONES

No es un problema que se presenten goteras, 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 Postventa 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.

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 ESSBIO 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 y mínima muestra de corrosión dado que la corrosión los desgasta fuertemente, y su ruptura causará una inundación.

Cada departamento cuenta con termo eléctrico marca **TERMIC**, cuya función es calentar y mantener el agua caliente para ser usada en cada artefacto. Las características de las instalaciones de Agua y Alcantarillado están en el proyecto sanitario respectivo, el cual fue aprobado y recepcionado por ESSBIO, en conformidad con la legislación vigente. Copia de estos planos han sido entregados a la Administración.

CALEFACCIÓN

La calefacción es a través de radiadores de eléctricos, marca **PRIMATERM**, ubicados uno en cada recinto de living comedor y dormitorios.



PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO

DIARIO - SEMANAL - MENSUAL - ANUAL

PARTIDA	FRECUENCIA	ACTIVIDAD	DIARIO - SEMANAL - MENSUAL - ANUAL													
			Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic		
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	LIMPIAR														
REMARCADORES (CONEXIONES)	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN														
DESCARGAS Y SIFONES	CADA 3 MESES	ALTERNAR														
GRIFERÍAS	CADA 1 AÑO	REVISAR														

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES

TABLEROS	CADA 2 AÑOS	REAPRETAR														
RED ELÉCTRICA DE ENCHUFES E INTERRUPTORES	CADA 1 AÑO	REVISAR														
EXTRACCIÓN FORZADA BAÑOS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR														

SISTEMA DE CALEFACCIÓN

CALEFACTORES	CADA 1 AÑO	REVISAR														
TERMO ELÉCTRICO	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN														

PINTURAS

EXTERIORES	NO APLICA															
PINTURAS INTERIORES PUERTAS, MUROS Y CIELOS	CADA 2 AÑOS	PINTAR														
ELEMENTOS METÁLICOS	CADA 2 AÑOS	PINTAR														
PAPELES MURALES	CADA 2 AÑOS	REVISAR														
ELEMENTOS DE MADERA	CADA 2 AÑOS	PINTAR														

OTROS EQUIPOS

COCINAS, CAMPANAS Y HORNOS	CADA 2 AÑOS	AJUSTAR														
COMPACTADOR	NO APLICA															

OTROS ELEMENTOS

AJUSTE PUERTAS Y MUEBLES	CADA 2 AÑOS	AJUSTAR														
QUINCALLERÍA	CADA 2 AÑOS	LUBRICAR														
CERÁMICAS SOPLADAS O QUEBRADAS	CADA 1 AÑO	REVISAR														
FRAGÜES	CADA 2 AÑOS	REVISAR														
SELLOS (VENTANAS, BAÑOS Y COCINA)	CADA 1 AÑO	REEMPLAZAR														
HUMEDADES EN GENERAL	PERMANENTE	REVISAR														

NOTA: LAS FRECUENCIAS Y LAS ACCIONES PROPUESTAS CORRESPONDEN A UN ESTANDAR MÍNIMO. SI EL MANUAL DEL EQUIPO ESTABLECE UNA FRECUENCIA MAYOR, DEBE RESPETARSE LA DEL MANUAL O MANTENEDOR.

PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN

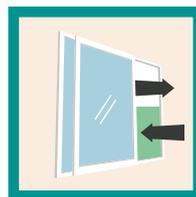
RECOMENDACIONES PARA EVITAR EXCESO DE HUMEDAD POR CONDENSACIÓN



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



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.



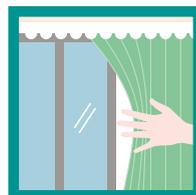
Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.



No tape celosías de ventilación existentes.



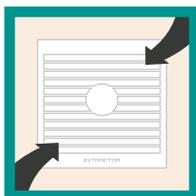
Mantenga limpias las canaletas de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas correderas de aluminio en sus marcos inferiores.



Durante el día, si tiene la calefacción encendida, se recomienda mantener en alguna parte de la casa, una ventana entreabierta para permitir la circulación de aire.



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 luego de haber tomado duchas calientes muy largas.



No riegue en exceso plantas de interior.



CFL
INMOBILIARIA

Av. Pdte. Jorge Alessandri
Rodríguez 20191 • Local 10
San Bernardo • Santiago
F: 22 726 29 00

Contáctenos a través de la sección Servicio al Cliente y Postventa en nuestro sitio web www.cfl.cl

ESPACIOS 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 Servicios y Proyectos Ltda., teléfono +569 8505 1479. 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 Garantía entregado a la administración.



SALAS MULTIUSO

El condominio cuenta con cuatro salas multiusos, ubicadas en los primeros pisos de cada uno de los edificios. Estas salas deben ser ocupadas de acuerdo a lo indicado en los reglamentos de copropiedad y de la administración. Inicialmente, dos de estas salas se han implementado como gimnasios (edificios A y D) y dos de ellas como salas multiusos (edificios B y C).

Estas áreas no deben ser utilizadas por menores de edad sin supervisión de un adulto responsable.

Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.



LAVANDERÍA

Cada edificio cuenta con equipos de lavado y secado arrendados, que funcionan con un sistema de pago que se debe coordinar con la administración.



SERVICIOS COMUNES:

SISTEMA DE CITOFONÍA, CCTV Y PORTÓN DE INGRESO VEHICULAR

El Condominio cuenta con un sistema de citofonía marca VIDEX, el cual conecta directamente cada departamento con la portería, además de la lavandería y sala multiuso de cada edificio, enfermería y quincho. 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.

El Condominio cuenta con un portón automatizado, para tránsito vehicular, hacia la Avenida Bombero Villalobos cuya apertura es desde la Portería. La Garantía y Manual de funcionamiento, han sido entregados a la Administración del Condominio. Adicionalmente se ha instalado un sistema de circuito cerrado de televisión (CCTV) para resguardar las áreas comunes y seguridad del condominio el cual cuenta con cámaras IP monitoreadas y grabadas desde la portería del Condominio.

Para la conectividad del equipamiento IP se utilizó Cable UTP Categoría 5E 100% Cobre conectado bajo norma EIA/TIA 568A, testado en terreno sin detectar fallas de armado. Para la interconexión entre nodos, se implementó enlace PTP inalámbrico, con equipamiento Ubiquiti. Para monitorear el sistema desde celular, se requiere conexión a internet en portería. El Sistema instalado permite la conexión de hasta 32 cámaras IP. El sistema está configurado bajo el segmento 192.168.7... por lo que la red de internet que se instale en el futuro debe estar bajo este mismo segmento.

El Equipamiento e instalación cuentan con 1 año de Garantía ante desperfectos de fabricación o fallas no atribuibles a mala manipulación del equipamiento o intervención no supervisada en la configuración de los equipos, así como tampoco ante cambios de proveedores de Internet, cambio de router, robo o destrucción de equipamiento por corto circuito o manipulación negligente. La garantía no contempla la extracción de videos o imágenes del sistema. Se sugiera la realización de mantenimiento preventivo 1 vez por año, el que debe considerar limpieza de cámaras, actualización de firmware de cámaras, antenas y grabador, así como también mantenimiento de sistema de ventilación de grabador.

SISTEMA DE IMPULSIÓN DE AGUA POTABLE Y SISTEMA DE ALCANTARILLADO

El Condominio cuenta con un sistema de impulsión de agua potable, con 5 bombas, una de las cuales es de reserva. Dichas bombas toman agua del estanque de acumulación, que se abastece de la red pública de ESSBIO, y la entregan a los departamentos a una presión de uso doméstico. 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.

Estos sistemas requieren un servicio permanente de mantención, 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 mantención anulará la vigencia de las garantías de los equipos e instalaciones. El Condominio considera la descarga de alcantarillado en forma gravitacional en dirección poniente.

SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURAS

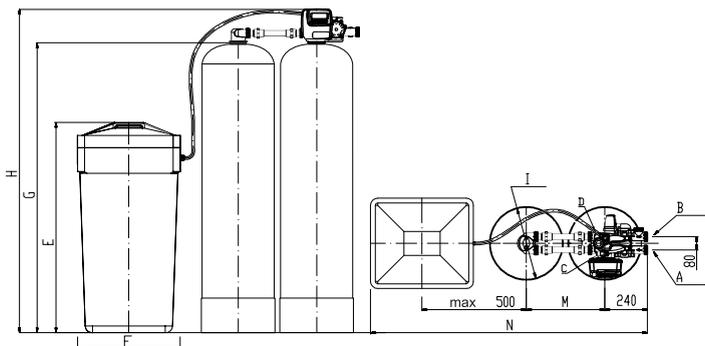
El Condominio cuenta con un sistema de extracción de basuras en base a un ducto colectivo por cada edificio, con acceso en departamento piso. Será responsabilidad de cada propietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dicho ducto, para que sea retirada

periódicamente de la sala de basura ubicada en el primer piso 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.

ABLANDADOR DE AGUA POTABLE

El Condominio cuenta con ablandador de agua potable ubicado en caseta semi enterrada ubicada al costado de la 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 mantención cada 6 meses.



RED HÚMEDA

Los edificios cuentan con un sistema de RED HÚMEDA de control de amagos de incendio, que se ubica en los shaft medidores de agua potable 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 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 Rancagua hizo recepción de todas estas instalaciones. La Administración deberá preocuparse de mantener y revisarlas periódicamente, tal como recomienda el Manual de Uso y Mantención 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 sistema de poliuretano, resistente a UV. 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.

PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES

DIARIO - SEMANAL - MENSUAL - ANUAL

PARTIDA	FRECUENCIA	ACTIVIDAD	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
---------	------------	-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

INSTALACIONES SANITARIAS

ESTANQUE DE AGUA	CADA 2 AÑOS	LIMPIAR												
PLANTA ELEVADORA	CADA 1 MES	MANTENCIÓN												
ALTERNADO DE BOMBAS	CADA 2 SEMANAS	ALTERNAR												
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
REMARCADORES (CONEXIONES)	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
CÁMARAS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
PLANTA ELEVADORA AGUAS SERVIDAS	NO APLICA													
ABLANDADOR DE AGUAS	CONSTANTE	INSUMOS												
ABLANDADOR DE AGUAS	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES

TABLEROS	CADA 2 AÑOS	REAPRETAR												
GRUPO GENERADOR (PARTIDA FORZADA)	CADA 1 MES	FUNCIONAR												
GRUPO GENERADOR	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA (AMPOLLETAS)	CADA 1 MES	REVISAR												
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA (BATERÍAS)	CADA 1 AÑO	REVISAR												
CITOFONÍA	CADA 1 AÑO	REVISAR												
ALARMAS	NO APLICA													
EXTRACCIÓN FORZADA LAVANDERÍAS (VENTILACIÓN)	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN												

SISTEMA DE CALEFACCIÓN

CALDERA CENTRAL	NO APLICA													
VÁLVULAS Y REMARCADORES	NO APLICA													

ASCENSORES

ASCENSORES	CADA 1 MES	MANTENCIÓN												
------------	------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

INSTALACIÓN PREVENCIÓN INCENDIO

RED SECA	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
RED HÚMEDA	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
EXTINTORES	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
ALARMAS DE INCENDIO	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
PRESURIZACIÓN (PARTIDA FORZADA)	NO APLICA													
PRESURIZACIÓN	NO APLICA													

BASURAS

SALA DE BASURAS (ASEO PROFUNDO)	CADA 1 MES	ASEO												
COMPACTADOR	NO APLICA													

AGUAS LLUVIAS

TECHUMBRE	CADA 1 AÑO	REVISAR												
BAJADAS DE AGUAS LLUVIAS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
DRENAJES (CÁMARAS DECANTADORAS)	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
CANALETAS Y REJILLAS	PERMANENTE	LIMPIAR												

PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES

DIARIO - SEMANAL - MENSUAL - ANUAL

PARTIDA	FRECUENCIA	ACTIVIDAD	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
---------	------------	-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

LAVANDERÍAS

LIMPIEZA FILTRO SECADORA	DIARIO	LIMPIAR												
LIMPIEZA FILTRO LAVADORA	SEMANAL	LIMPIAR												
SECADORA	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												
LAVADORA	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												

JARDINES

RIEGO AUTOMÁTICO (REGADORES)	CADA 1 SEMANA	REVISAR												
RIEGO AUTOMÁTICO	CADA 3 MESES	PROGRAMAR												
PLANTAS, ARBUSTOS, ARBOLES Y PASTO	CADA 1 SEMANA	MANTENCIÓN												

PAVIMENTOS

PAVIMENTOS	CADA 3 AÑOS	REVISAR												
SUMIDEROS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
CÁMARAS DECANTADORAS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
PINTURAS PAVIMENTOS (SEÑALIZACIÓN Y ESTACIONAMIENTOS)	CADA 2 AÑOS	PINTAR												

ILUMINACIÓN

LUMINARIAS (AMPOLLETAS)	SEMANAL	REVISAR												
-------------------------	---------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PISCINA

PISCINA	SEMANAL	MANTENCIÓN												
---------	---------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

AIRE ACONDICIONADO

AIRE ACONDICIONADO	NO APLICA													
--------------------	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CERCO ELÉCTRICO

CERCO ELÉCTRICO	NO APLICA													
-----------------	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ACCESO VEHICULAR

ACCESO VEHICULAR (PORTÓN)	TRIMESTRAL	MANTENCIÓN												
BARRERAS VEHICULARES	CADA 3 MESES	MANTENCIÓN												

PINTURAS

EXTERIORES	CADA 3 AÑOS	MANTENCIÓN												
PINTURAS INTERIORES PUERTAS, MUROS Y CIELOS	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												
ELEMENTOS METÁLICOS	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												
PAPELES MURALES	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												

OTROS ELEMENTOS

AJUSTE PUERTAS	CADA 3 AÑOS	AJUSTAR												
QUINCALLERÍA	CADA 2 AÑOS	LUBRICAR												
CERÁMICAS SOPLADAS O QUEBRADAS	CADA 1 AÑO	REVISAR												
FRAGÜES	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
SELLOS (VENTANAS, BAÑOS Y COCINAS)	CADA 1 AÑO	REEMPLAZAR												

NOTA: LAS FRECUENCIAS Y LAS ACCIONES PROPUESTAS CORRESPONDEN A UN ESTÁNDAR MÍNIMO. SI EL MANUAL DEL EQUIPO ESTABLECE UNA FRECUENCIA MAYOR, DEBE RESPETARSE LA DEL MANUAL O MANTENEDOR.

ESPECIALIDAD ELÉCTRICA

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El Condominio cuenta con una acometida de la compañía eléctrica CGE, 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 baños quincho.
- 1 empalme de servicio común para locales comerciales, ubicado en muro al costado de Grupo Electrónico.
- 31 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre A de 40A.
- 31 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre B de 40A.
- 31 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre C de 40A.
- 31 empalmes monofásicos (uno por departamento) de la Torre D de 40A.
- 16 empalmes monofásicos (uno por local comercial) de Strip Center de 40A.

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.

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 CGE, 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 800 800 767.

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 mantenciones 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 CGE, bajo ningún motivo el personal del condominio o externo ajeno a CGE puede intervenir estos elementos, ya que son propiedad exclusiva de CGE y representan un riesgo elevado de electrocución.

ENERGÍA DE EMERGENCIA AL INTERIOR DE DEPARTAMENTOS Y ÁREAS COMUNES

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 un punto de iluminación en el pasillo cercano a la puerta de acceso del departamento.

No se puede usar microondas ni enchufar calefactores 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 y Torre D.
- Ascensores de la Torre A, Torre B, Torre C y Torre D.
- Iluminación de postes.
- Sistema de citofonía.
- Sistema de CCTV.
- Portón y barreras de acceso.
- Impulsión de agua potable.

GRUPO ELECTRÓNICO DE RESPALDO

Cada Edificio cuenta con un grupo electrónico Marca Cummins - Stamford, modelo EPD275C, 275 kVA (220 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 CGE.
- 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 una Tablero de Transferencia Automático (TTA) 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 DÉBILES (LEY DE DUCTOS N°20.808)

Viñedos de Rancagua 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.

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 Bombero Villalobos 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.



Shaft Corrientes Débiles del 1° Piso.



Shaft Corrientes Débiles del 4° Piso.

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

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



Caja Interior del Departamento.

Desde el Shaft hasta la Caja de derivación al interior del Departamento hasta los puntos finales.

Cada departamento tiene los siguientes puntos de Corrientes débiles.

- 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 enlauchados.
- 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.

La instalación tiene 1 año de garantía a contar de la fecha de la entrega a la Administración y cubre fallas técnicas propias de los equipos instalados y la visita del proveedor en este caso no tiene costo.

No se considera dentro de la garantía fallas atribuibles a:

- Modificación en la conexión de los equipos y/o en el cableado.
- Cambio de ubicación de los equipos entregados.
- Adición o disminución de equipos a la red.
- Daños generados por mal uso del o los equipos (golpes, componentes internos o externos quebrados, manipulación no autorizada).
- Las reparaciones que resulten de los puntos anteriores deberán ser canceladas por la Administración directamente con el proveedor.
- La empresa instaladora de la Red Física de telecomunicaciones de las áreas comunes es:

Elión Spa

Contacto: Juan Pablo Varas · +56 9 8708 4042 · jvaras@elion.cl

Para efectos de Post venta debe contactarse con el Departamento de Postventa de CFL, específicamente con Carmen Lillo · +56 9 7281 9664 · clillo@cfl.cl.

EMERGENCIAS

La Inmobiliaria 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 Inmobiliaria 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 Rancagua. Este sistema requiere de continua evaluación y mantención por parte de la Administración.



SERVICIO DE POSTVENTA

Antes de llamar a nuestro Servicio de Atención al Cliente y Postventa, 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 Inmobiliaria, 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 Mantenimiento de la Vivienda, emitido por la Cámara Chilena de la Construcción.

¿CÓMO CONTACTAR AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y POSTVENTA DE CFL?

Enviando su solicitud a través de la sección Servicio Al Cliente y luego seleccionar PostVenta 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 corresponde.

También están disponibles en nuestra página www.cfl.cl el Manual del Propietario y el Reglamento de Copropiedad del Condominio, al que podrá acceder escaneando el siguiente código QR.



123456930623
www.fojas.cl

HORARIO DE ATENCIÓN: 9:30 A 18:00 HRS.

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

ESSBIO..... 722 443 030

CGE..... 800 800 767







Av. Pdte. Jorge Alessandri
Rodríguez 20191 • Local 10
San Bernardo • Santiago
F: 22 726 29 00

www.cfl.cl