

MANUAL DEL PROPIETARIO

CONDOMINIO PARQUEMAR EL TABO VI

AV. ARMANDO CELIS 1525, LOTE 6, EX AV. ESMERALDA, EL TABO, V 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 la cual cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado.

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

Este manual es un documento desarrollado por CFL Inmobiliaria, por especial encargo de Inmobiliaria Altos de Mirasol, para que los nuevos propietarios tengan acceso a la información que les permitirá conocer su nuevo inmueble y disfrutar plenamente su inversión.

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

Los procesos constructivos empleados en la ejecución de un edificio están condicionados por múltiples variables. La gran cantidad de personas que intervienen en cada una de las faenas constructivas, la implementación de servicios, la gran variedad de materiales y las múltiples instalaciones hacen que el edificio sea una "máquina compleja", susceptible de presentar fallas y detalles de construcción que solo pueden ser detectados una vez que sus habitantes hacen uso de él. Nuestro esfuerzo por una eficiente supervisión apunta a reducir al máximo esta posibilidad de fallas, sin embargo, a pesar de nuestras mejores intenciones y esfuerzos, siempre aparecerán detalles que requieran ajustes, arreglos o modificaciones.

Algunos de los puntos de este manual podrán parecerles demasiado obvios a algunas personas, pero el desconocimiento y desinformación de muchos de los usuarios produce algunas veces problemas evitables de humedad, cortes de energía eléctrica, obstrucciones de alcantarillado, etc.

En este Manual del Propietario presentamos a ud. las características principales de su departamento y las medidas de mantención que deberá considerar para evitar la mayoría de estos problemas.

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

Agradeciendo su confianza, les saluda atte.

CFL Inmobiliaria.



ÍNDICE

PRESENTACIÓN	5
INTRODUCCIÓN	7
GENERALIDADES	8
ESPECIALIDADES	21
MANTENCIONES	36
CONSULTAS FRECUENTES	42
SERVICIO DE POSTVENTA	46
GARANTÍAS	47
EMERGENCIAS	48

INTRODUCCIÓN

Condominio Parquemar El Tabo VI es un conjunto habitacional compuesto de cinco Torres (A-B-C-D-E) de cinco pisos c/u y 8 dptos. por piso. Con un total de 200 departamentos.

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

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

PLANOS ENTREGADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Para su mayor comodidad, en el caso de requerirlo, la empresa ha entregado a la administración del Condominio un completo archivo con los planos de arquitectura y de todas las instalaciones (sanitarias, eléctricas, gas, etc.)

RECOMENDACIONES GENERALES

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

GENERALIDADES

INSTALACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS

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

EQUIPAMIENTO DE COCINA

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

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

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

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

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

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



Cocina encimera.

BAÑOS

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

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



Imagen referencial del departamento piloto.

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

EXTRACCIÓN DE AIRE

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

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



GRIFERÍA, ACCESORIOS Y COMPLEMENTOS

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

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

WC

Los WC y asiento de este, deben tener una limpieza a diario con productos que eliminen gérmenes, tales como Cloro normal o Cloro gel, esta limpieza se debe realizar tanto por fuera del WC como por dentro de este.

Revisar ajuste de la fijación del asiento.

Verificar que llave angular y flexible se encuentran bien conectados y no presentan cal en sus uniones.

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

BASE MUEBLE DE BAÑO/ MUEBLES COLUMNA

El uso de mueble es para ambientes sin exceso de humedad, por lo que se debe ventilar el recinto, posterior a un baño que genere mucho vapor.

El mueble se debe limpiar con un paño seco, para eliminar polvo.

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

TINAS Y RECEPTÁCULOS

No limpiar el embellecedor del desagüe del producto con el mismo producto de limpieza con la que se limpiará la tina o receptáculo.

Las tinas y receptáculos se deben limpiar con cloro gel, limpiador cremoso o similar con un paño húmedo y luego se debe retirar todo residuo del material enjuagando con abundante agua, esperar que seque y luego.

SISTEMA DE CITOFONÍA

El condominio cuenta con un sistema de citofonía marca VIDEX para comunicación interna.

- Central: Modelo VX-2210, ubicada en el mesón de portería.
- Citófonos en departamentos: Modelo VX-3171B, permiten comunicación directa con la portería.
- Otros puntos: El Club House y la enfermería también disponen de citófonos para contacto inmediato.

FUNCIONAMIENTO BÁSICO

- Para comunicarse con la portería, levante el auricular del citófono y espere la conexión.
- La portería puede llamar directamente a su departamento cuando sea necesario.

COMPONENTES DEL SISTEMA

- Central de citofonía: Controla todas las comunicaciones.
- Citófonos: Instalados en cada unidad y puntos estratégicos.
- Cajas de conexión: Ubicadas en el shaft eléctrico de cada piso.

Importante: Las cajas de conexión deben ser intervenidas solo por personal especializado en caso de falla.

MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

- La programación de la central y la inducción sobre uso, operación y cuidados fueron entregadas a la Administración.
- El sistema de citofonía cuenta con 1 año de garantía ante fallas del equipamiento (central, citofonía y cableado). La garantía excluye intervenciones de terceros, daño de equipos por golpes, salpicaduras de líquidos, aperturas no autorizadas y cualquier acto que no sea realizado por personal autorizado.
- Los documentos de respaldo están archivados en carpeta bajo resguardo de la Administración.
- No manipule el sistema sin autorización para evitar pérdida de garantía.
- Ante una falla debe comunicarse con la portería, indicar su número de departamento y explicar brevemente la falla que presenta. La administración tomará contacto con la empresa de citofonía para solucionar el problema.

- La información de la programación de las unidades queda almacenada en la memoria interna de la central de citofonía la cual puede perderse ante una manipulación por personal no autorizado.
- Todo el sistema de citofonía queda respaldado por el grupo electrógeno ante un corte de energía.



CCTV

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA

El condominio cuenta con un sistema de Circuito Cerrado de Televisión (CCTV) para resguardar las áreas comunes y reforzar la seguridad.

- Grabador digital (DVR): Marca Dahua, ubicado en la portería.
- Capacidad de almacenamiento: Hasta 7 días de grabación continua, luego de este periodo las imágenes se van sobrescribiendo en forma cíclica. Las imágenes sobre escritas tienen carácter de irrecuperables.
- Monitor: Pantalla a color de 32" instalada sobre el mesón de portería para visualización en tiempo real.
- La etapa 1 (Edificios D y E) cuentan con 9 cámaras IP de 2MP con visión nocturna registrando los movimientos en el acceso principal, calles interiores, quinchos, acceso a Club House, Piscina.



CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- Conexión del equipamiento IP: Cable UTP categoría 5E 100% cobre, instalado bajo norma EIA/TIA 568A y probado en terreno sin fallas.
- Interconexión entre módulos: Fibra óptica monomodo de exterior, 6 filamentos.
- Capacidad del sistema: Hasta 32 cámaras IP conectadas simultáneamente.

GARANTÍA

Duración: 1 año.

Cobertura: Defectos de fabricación y fallas no atribuibles a:

- Mal uso del sistema.
- Cambios en la configuración sin autorización.
- Modificación del proveedor de Internet o del router.
- Robo, daños por cortocircuito o manipulación negligente.

Exclusión: La garantía no incluye extracción de videos o imágenes del sistema.

MANTENIMIENTO

Se recomienda realizar mantenimiento preventivo una vez al año, que incluya:

- Limpieza de cámaras.
- Actualización de firmware en cámaras y grabador.
- Revisión y mantenimiento del sistema de ventilación del grabador.

INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

La Administración recibió, durante la charla de inducción:

- Pauta de mantenimiento.
- Instrucciones sobre uso, operación, claves de acceso, cuidados y condiciones de garantía.
- Los documentos de respaldo se encuentran archivados en carpeta bajo resguardo de la Administración.
- El protocolo de acceso a grabaciones radica exclusivamente en la Administración quien tiene la responsabilidad de velar por las claves de acceso y extracción de imágenes.

PINTURAS

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



Imagen referencial del departamento piloto.

BARANDAS METÁLICAS

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



Imagen referencial.

CERÁMICOS

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



Imagen referencial.

VENTANAS

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

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



Imagen referencial del departamento piloto.

USO

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

PRESCRIPCIONES

Si se observará rotura o pérdida de estanqueidad de los perfiles, se deberá dar aviso a un técnico competente.

En algunos casos, en diferentes circunstancias climáticas, puede formarse condensación de agua en la parte de los acristalamientos del interior de la vivienda, sobre todo en aquellas zonas con mayor grado de humedad (cuartos de baño, cocinas y dormitorios). Un aspecto que ayuda a evitar la aparición de ese fenómeno es ventilar la habitación correctamente y en forma habitual y periódica.

PROHIBICIONES

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

MANTENIMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de cristales laminados, evite que los productos de limpieza y demás materiales entren en contacto con los cantos del vidrio.

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

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

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

ALFOMBRA

Es recomendable proteger las alfombras del desgaste y daño que puedan producir los muebles dispuestos sobre ellas, para ello se recomienda el uso de protectores rígidos en las bases de estos.

De requerir servicio de Postventa por problemas en las alfombras, la Inmobiliaria enviara al departamento técnico de su proveedor para que realice el diagnóstico del origen de los daños. Por lo anterior las garantías estarán sujetas al dictamen de la empresa proveedora.

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



Imagen referencial del departamento piloto.

PUERTAS

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

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

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

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



Imagen referencial del departamento piloto.

IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

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

La estanqueidad de la cubierta fue probada rigurosamente antes de su entrega por lo que resulta fundamental que esta membrana pueda ser dañada con elementos extraños y bajo NINGUNA CIRCUNSTANCIA DEBERÁ SER PERFORADA EN NINGÚN PUNTO.

Será responsabilidad de la administración restringir el acceso a la cubierta y asegurar que no se produzcan daños a la membrana impermeabilizante.



Imagen referencial.

LAVANDERÍAS

El condominio cuenta con una sala de lavandería (Maquinas lavadoras y secadoras eléctricas) Ubicada en el primer nivel del club house. Estas funcionan con sistema paymatic.

La administración deberá contratar los servicios técnico, según el tipo de contrato que le acomode para su mantenimiento.



Imagen referencial.

PISCINAS

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

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

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

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

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

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



ESPECIALIDADES

INSTALACIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

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

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

Las filtraciones no deben confundirse con la humedad por condensación. En este sentido es importante saber que los recintos húmedos (baños y cocinas) por su uso requieren que los propietarios los ventilen abundantemente a diario de forma de evitar la acumulación de humedad que daña pinturas y artefactos.

Los WC cuentan con una llave de paso inferior que las surte de agua. Se recomienda no forzar ni abrir totalmente estas llaves ya que estos artefactos no requieren de presión para su funcionamiento. De esta forma se evitará filtraciones y eventuales inundaciones del baño.

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

Todas estas llaves se conectan a la red por medio de flexibles los cuales están revestidos por una malla de acero, para asegurar el buen funcionamiento de estos no se pueden exponer a solventes (paños con cloro, diluyente, etc.) y se tienen que revisar y cambiar a la mínima muestra de corrosión dado que estos se rompen y puede causar una inundación.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

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

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

Queda prohibido desaguar en el alcantarillado detergentes espumosos, materias sólidas, papel higiénico, toallas higiénicas, pañales, preservativos, toallas húmedas o grasas que sobrepasen las restricciones de uso para las que fueron calculadas las construcciones e instalaciones del alcantarillado, pues estos elementos pueden obstruir las cámaras y ductos de alcantarillado lo que podría eventualmente provocar inundaciones que afecten principalmente a los departamentos ubicados en los primeros pisos. La Administración del Condominio o en subsidio, el Comité de Administración deberá velar porque se cumpla con las restricciones anteriores, y para que se efectúen las mantenencias y revisiones periódicas a los ductos y cámaras de alcantarillado y otras instalaciones del sistema de alcantarillado particular que posee el condominio.

MANTENCIÓN SISTEMA DE ALCANTARILLADO

Se hace especial hincapié que periódicamente se debe realizar la mantención de la red de alcantarillado de los edificios.

Se recomienda revisar y realizar mantenencias en cámaras y ductos de alcantarillado por lo menos 2 veces al mes en época estival (diciembre, enero, febrero y marzo) y una cada dos meses el resto del año.

En dicha mantención se deben retirar los elementos sólidos (papel confort, toallas higiénicas, pañales, etc) que por mala utilización del sistema, puedan encontrarse obstruyendo lo ductos de alcantarillado.

Además, se deben retirar las raíces que crezcan al interior de dichos ductos las cuales también obstruyen el sistema. Al respecto es importante indicar, que no es poco habitual encontrar raíces en el interior de los ductos de alcantarillado. Estas últimas ingresan en búsqueda de humedad, por lo que es importante que en dichas mantenencias también sean eliminadas.

Si estas mantenencias no se realizan con los elementos adecuados o con la periodicidad necesaria, puede ocasionar que al obstruirse el sistema de alcantarillado, los primeros pisos estos se vean especialmente afectados.

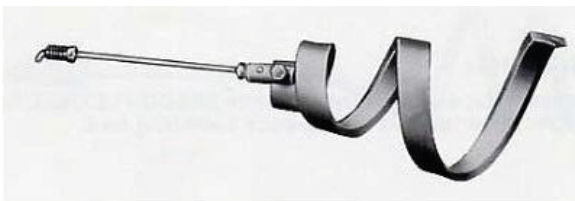


Figura: Corta raíz de platina de acero.
Imagen referencial.

BOMBAS DE AGUA

El Condominio cuenta con un SISTEMA DE BOMBEO de AGUA a través de 4 motobombas marca Pentax modelo CM 32 - 200ª - 10 HP 380 Volt , el cual se ubica frente al edificio D. Dichas bombas toman agua del estanque de acumulación y la entregan a los departamentos a una presión uniforme en todos los pisos.

Estos equipos fueron instalados por la empresa MCF INSTALACIONES SANITARIAS SPA., fono: 02 - 25332482, de dilatada trayectoria y prestigio en el mercado, quienes garantizan el correcto funcionamiento por un periodo de seis meses. Dicha garantía así como el Manual de Funcionamiento ha sido entregada a la administración del condominio.

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

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



Imagen referencial.

RED HÚMEDA

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

En caso de ocurrir un amago de incendio se deberá desenrollar completamente la manguera de lona antes de dar el agua y luego dirigirse al lugar del amago. El pitón le permitirá dirigir el agua en forma de chorro o disperso. Este sistema está diseñado para controlar amagos y principios de incendio y en ningún caso para siniestros mayores por lo que frente a cualquier eventual peligro Ud. deberá antes que nada llamar a Bomberos. El Cuerpo de Bomberos de Algarrobo recepcionó estas instalaciones.

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



Imagen referencial shaf AP y R.H

SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURAS

El Condominio cuenta con un sistema de extracción de basuras en base a un ducto colectivo por cada módulo, con acceso en cada piso, será responsabilidad de cada propietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dicho ducto para que sea retirada periódicamente de la sala de basura ubicada en el primer nivel del edificio.

Será responsabilidad de la Administración del Condominio coordinar la recolección de basuras desde los contenedores plásticos, ya sea a través de sistemas internos o a través de la coordinación con el sistema de recolección pública.

Desde ya queda prohibido depositar basura y desechos, tales como botellas de vidrio u otros, que puedan provocar cortes al personal que retira dichos residuos. Estas botellas deben ser, introducidas en el recipiente para reciclaje ubicado a un costado del acceso del Condominio.



Imagen referencial.

TERMOELÉCTRICO

Del Uso, Mantención y Responsabilidad por los Termos de Agua Caliente: En cada una de las unidades existen termos individuales de agua caliente, cuyo correcto uso corresponde al copropietario, quien deberá mantenerlos en buen estado. Las reparaciones y/o mantenciones deberán realizar por medio de Servicios Técnicos autorizado y por especialistas certificados ante la SEC. Cualquier daño causado por fallas por la no mantención y/o reparación, según corresponda o por mal uso del termo será de exclusiva responsabilidad del copropietario, quien deberá indemnizar los perjuicios causados a bienes comunes o a otras unidades. Recuerde que las mantenciones deben realizarse periódicamente según el Programa de Mantención. En caso de filtraciones u otras emergencias, el copropietario deberá permitir el ingreso del administrador o técnico autorizado para verificar o intervenir el equipo. Si se niega sin causa justificada, se podrá solicitar orden judicial conforme a la Ley Número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. El incumplimiento de esta cláusula podrá ser sancionado por el Comité de Administración con una multa de hasta tres UF, sin perjuicio de las demás acciones que contemple la normativa legal vigente. Se recomienda al o los copropietarios, que en el evento que el departamento este desocupado por periodos largos de tiempos, se baje el automático del circuito eléctrico correspondiente al termo instalado en el tablero, el que cual se ubica en el acceso del departamento, a fin de evitar consumos y cobros de energía innecesarios.



Imagen referencial.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El condominio cuenta con una acometida de la compañía eléctrica del Litoral S.A., en media Tensión de 12 kV, la cual alimenta una subestación de transformación de 12kV/400V que transforma de media tensión a baja tensión con la cual se alimenta el condominio.

Sub Estación Pad Mounted (Superficie).

Fabricante	: RHONA S.A.
Certificado de pruebas N°	: 96105
N° Serie del Transformador	: 83556
Fecha de Puesta en Servicio	: Diciembre 2025
Potencia	: 750 kVA
Tensión AT	: 12.000 Volts
Fluido Aislante	: Aceite Vegetal
Polaridad	: DYn1

Al tratarse de un elemento eléctrico que funciona con alta tensión la subestación pad mounted solo debe ser intervenido por personal altamente calificado.



Dentro de la mantención que se debe realizar, la más importante es chequear cada 2 años.

Tareas (Desenergizado):

Seguridad: Desenergizar, verificar ausencia de tensión, aterrizar equipos y usar EPP adecuado.

Limpieza: Limpiar componentes, conexiones, interior de gabinetes y superficie del transformador.

Inspección y reapriete: Revisar y reapretar bushings, conexiones de alta y baja tensión, pernos y fijaciones del tanque.

Pruebas Eléctricas: Medir resistencia de aislamiento (Megger), relación de transformación (TTR), resistencia óhmica de devanados, y pruebas de sistema de tierra (telurómetro).

Análisis de Aceite: Extraer muestra para análisis de acidez, densidad y rigidez dieléctrica.

Componentes: Revisar estado de fusibles, interruptores, cambiador de derivaciones (taps), y accesorios.

Los empalmes del condominio son los siguientes:

- 1 Empalme de servicio común ubicado en esquina Nor oriente del acceso de 61kW
- 40 empalmes monofásicos (uno por departamento) de 40A cada uno correspondiente a los departamentos de la Torre D.
- 40 empalmes monofásicos (uno por departamento) de 40A cada uno correspondiente a los departamentos de la Torre E.



La instalación eléctrica de su Departamento se ha ejecutado de acuerdo a la Norma eléctrica vigente al momento del ingreso del del permiso de edificación N°15678 con fecha 26 de enero de 2024, 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 circuitos de su Departamento están protegidos por un protector diferencial con sensibilidad de 30mA, que protege de contactos indirectos (fugas de corriente) tanto en la iluminación, 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 para la Protección termomagnética General.
- 10 Amperes para la protección termomagnética de Alumbrado.
- 16 Amperes para la protección termomagnética de Enchufes.
- 32 Amperes para el circuito de la encimera
- 20 Amperes para el circuito del horno

El suministro eléctrico es proporcionado por la Compañía Eléctrica del Litoral S.A. quien realiza directamente el cobro de consumo a cada propietario mediante la lectura de los medidores eléctricos instalados en el shaft de cada piso del edificio.

El teléfono de emergencias de la compañía es el 600 730 7630 o www.litoral.cl

Adicionalmente, por tratarse de un proyecto Full Electric, el Departamento cuenta con un elemento llamado racionalizador de potencia (Fig. xx), el cual garantiza que el consumo no sobrepase la capacidad máxima del Tablero (40 Amperes), evitando cortes de energía. La forma de racionalizar está dada por la desconexión automática y en forma paulatina de 3 circuitos definidos previamente, mientras el consumo se eleve sobre los 40 Amperes las cuales se vuelven a conectar automáticamente una vez que el consumo vuelve dentro del rango de los 40 Amperes. El orden de las cargas que se desconecta es:

1. Termo Eléctrico.
2. Horno Eléctrico.
3. Encimera eléctrica.



El selector del racionalizador debe estar en todo momento en el número 40.

El racionalizador tiene una garantía de 1 año. Ante fallas dentro de este periodo debe contactarse con el servicio de postventa de la inmobiliaria.

Recomendaciones de Mantenimiento para la instalación en general:

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 capacidades bien definidas. Por un lado, tienen una capacidad de 10 Amperes los enchufes de todo el Departamento excepto Lavadora, lavavajilla, 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. La encimera eléctrica no posee enchufe ya que por Normativa debe ir conectado y soldado directamente en la caja de derivación que se encuentra en el muro.
6. El Horno eléctrico no posee enchufe ya que por Normativa debe ir conectado y soldado directamente en la caja de derivación que se encuentra en el muro.
7. 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.

8. Ante una falla de las protecciones, luces pilotos y/o cualquier elemento del tablero se deben reemplazar por elementos de las mismas características y en lo posible de la misma marca.
9. 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 del Litoral, bajo ningún motivo el personal del condominio o externo ajeno a la compañía eléctrica del Litoral puede intervenir estos elementos, ya que son propiedad exclusiva de la compañía eléctrica del Litoral y representan un riesgo elevado de electrocución.

GRUPO ELECTRÓGENO DE RESPALDO

El condominio cuenta con un grupo electrógeno Marca Cummins - Stamford, modelo EPD 150 CS-3, de 150 kVA (120 kW) potencia emergencia, 136 kVA (108.9 kW) potencia prime, 400/231 VCA, 50 Hz, 1.500 R.P.M.

El numero de serie del equipo es 2025A05043.

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 Litoral S.A.

Perdida 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.



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

- Iluminación y enchufes de pasillos Torre A, B, C, D y E.
- Iluminación de postes en calles de circulación interna del condominio.
- Iluminación y enchufes de Club House (Se excluye lavandería).
- Iluminación y enchufes de portería.
- Sistema de Citofonía.
- Sistema de CCTV.
- Portón y barreras de acceso.
- Impulsión de Agua Potable.

El funcionamiento del grupo electrónico es monitoreado por un 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.

El grupo electrónico está ubicado a un costado de la portería y el tablero de transferencia está al interior del nicho de tableros comunes.

El combustible para el funcionamiento del grupo es petróleo diésel y tiene una autonomía con estanque lleno de 10 hrs. aproximadamente dependiendo de la carga que tenga que abastecer.

El Grupo electrónico puede ser cargado con combustible mientras se encuentre en funcionamiento. No es necesario detenerlo para realizar la recarga si se encuentra funcionando por una emergencia. El estanque tiene una capacidad de 305 Litros.

El grupo electrónico se debe poner en marcha en forma manual 1 vez cada 15 días y se debe mantener funcionando por a lo menos 15 minutos continuos, esto permite mantener la batería cargada y las piezas lubricadas para una eventual partida. El responsable de realizar esta actividad es la Administración y debe ser registrada en la el libro diario de novedades de la portería con fecha, hora y persona que ejecutó la partida del grupo.

El grupo electrónico está cubierto por un gabinete insonorizado apto para la intemperie, 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 que cumple la normativa vigente.

La pauta de mantenimiento y la inducción sobre el uso, operación, cuidados y garantía del equipo fueron informados a la Administración en la charla de inducción y entrega y los documentos están archivados en carpeta en poder de la Administración.

La empresa proveedora y mantenedora del grupo es ELECTROPOWER ubicada en Carretera General San Martín 8000, Bodega B-29, Quilicura · Fono +569 5404 2333 (www.electropower.cl)

INSTALACIÓN DE CORRIENTES DEBILES (LEY DE DUCTOS N°20.808)

El Condominio Parque Mar Lote 6 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.

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.

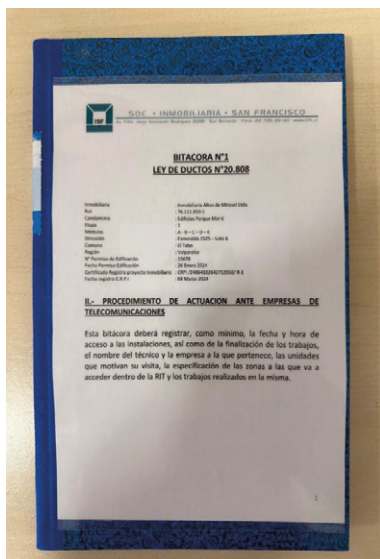
- Cada departamento tiene los siguientes puntos de Corrientes débiles.

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.

PERFORACIÓN DE TABIQUES Y MUROS

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

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

SHAFT DE INSTALACIONES

Será responsabilidad de la Administración del Condominio verificar que las empresas externas de servicio tales como Electricidad, Gas, Agua Potable, Cable y operador de televisión entre otras, que realicen trabajos en el interior de los Shaft de servicios del Condominio, dejen dichos Shaft en las mismas condiciones de orden y limpieza en las cuales los recibieron al momento de realizar los trabajos. Por otra parte, en el caso particular de los trabajos relacionado con compañías operadoras de TV Cable o telefonía, dichos Trabajos deben ser realizados por un mínimo de 2 personas de la compañía respectiva, toda vez que al realizar las labores de instalación de sus equipos técnicos, estos producen rupturas de los alambres galvanizados que se emplazan por el interior de los ductos de PVC del Condominio, atribuibles malas manipulaciones de los mismos.

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



Imagen referencial.

MANTENCIONES

PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COMUNES

Para que las viviendas se conserven adecuadamente, requieren por parte del propietario, cuidado y mantenciones periódicas desde el primer día de uso. Es relevante que usted lea y aplique cuidadosamente el cuadro del Programa Anual de Mantenimiento que le mostrará de acuerdo a cada actividad, la frecuencia con la que debe realizar este proceso. Es importante destacar que la construcción de su vivienda es una actividad realizada por personas, por tanto cabe dentro de la categoría de producto artesanal y no perfecto.

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



Imágenes referenciales del departamento piloto.

Para que las viviendas se conserven adecuadamente, requieren por parte del propietario, cuidado y mantenciones periódicas desde el primer día de uso. Es relevante que usted lea y aplique cuidadosamente el cuadro del Programa Anual de Mantenimiento que le mostrará de acuerdo a cada actividad, la frecuencia con la que debe realizar este proceso. Es importante destacar que la construcción de su vivienda es una actividad realizada por personas, por tanto cabe dentro de la categoría de producto artesanal y no perfecto.

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

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
INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES														
TABLEROS	CADA 2 AÑOS	REAPRETAR												
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA (AMPOLLETAS)	CADA 1 MES	REVISAR												
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA (BATERÍAS)	CADA 1 AÑO	REVISAR												
CITOFONÍA	CADA 1 AÑO	REVISAR												
ALARMAS	CADA 1 AÑO	REVISAR												
EXTRACCIÓN FORZADA CENTRAL	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN												
CCTV	CADA 1 MES	REVISAR												
GRUPO ELECTRÓGENO	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
GRUPO ELECTRÓGENO	CADA 1 MES	REVISAR												

TERMOELÉCTRICO

TERMOELÉCTRICO	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN												
----------------	--------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

INSTALACIÓN PREVENCIÓN INCENDIO

RED SECA	CADA 1 AÑO	REVISAR												
RED HÚMEDA	CADA 1 AÑO	REVISAR												
EXTINTORES	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
ALARMAS DE INCENDIO	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
PRESURACIÓN (PARTE DAFORZADA)	CADA 2 MESES	FUNCIONAR												
PRESURACIÓN	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN												
REVISIÓN FITO SANITARIA Y MANTENCIÓN DE ÁRBOLES	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												

ACCESOS CONTROLADOS

BARRERAS ALZABLES	CADA 1 MES	REVISAR												
-------------------	------------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

INSTALACIONES SANITARIAS

ESTANQUE DE AGUA	CADA 2 AÑOS	LIMPIAR												
SALA DE BOMBAS AGUA POTABLE	MENSUAL	MANTENCIÓN												
ALTERNADO DE BOMBAS	CADA 2 SEMANAS	ALTERNAR												
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
REMARCADORES (CONEXIONES)	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
BOMBAS SENTINAS	CADA 1 MES	REVISAR												
PLANTA ELEVADORA AGUAS SERVIDAS (PEAS)	CADA 2 MESES	MANTENCIÓN												
CÁMARAS DE ALCANTARILLADO	CADA 2 MESES	REVISAR Y LIMPIAR												

NOTA: Para planta elevadora y cámaras de alcantarillado, realizar 2 mantenciones al mes en época estival. (Diciembre, Enero, Febrero y Marzo.) Y una mantención cada 2 meses el resto del año. (En cámaras y ductos de alcantarillado.)

Si vuestro Condominio cuenta con planta elevadora de aguas servidas (PEAS) esta debe ser revisada con la misma frecuencia que las cámaras y ductos de alcantarillado, es decir 2 mantenciones al mes, en época estival (Diciembre, Enero, Febrero y Marzo) y una mantención cada 2 meses el resto del año.

En sala de bombas de agua potable la mantención consiste en revisar el funcionamiento de circuito eléctrico, motores y limpieza de canastillos. En cámaras de alcantarillados la mantención consiste en varillaje de despeje de ductos de alcantarillado y eliminación de elementos extraños al alcantarillado.

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
INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES														
SALA DE BASURA (ASEO PROFUNDO)	CADA 1 MES	ASEO												
AGUAS LLUVIAS														
TECHUMBRE	CADA 1 AÑO	REVISAR												
BAJADAS DE AGUA	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
DRENAJES (CÁMARAS DECANTADORAS)	CADA 2 MESES	LIMPIAR												
CANALETAS Y REJILLAS	PERMANENTE	LIMPIAR												
SALA DE LAVADO Y SECADO														
LIMPIEZA FILTRO SECADORA	DIARIO	LIMPIAR												
LIMPIEZA FILTRO LAVADORA	SEMANAL	LIMPIAR												
SECADORA	SEGÚN PROVEEDOR	MANTENCIÓN												
LAVADORA	SEGÚN PROVEEDOR	MANTENCIÓN												
PAVIMENTOS Y AGUAS LLUVIAS														
PAVIMENTOS	CADA 3 AÑOS	REVISAR												
SUMIDEROS	CADA 2 MESES	LIMPIAR												
CÁMARAS DECANTADORAS	CADA 2 MESES	LIMPIAR												
ILUMINACIÓN														
LUMINARIAS (AMPOLLETAS)	SEMANAL	REVISAR												
PREVENCIÓN DE INCENDIO														
EXTINTORES	CADA 1 AÑO	RECARGA												
GIMNASIO														
MÁQUINA DE EJERCICIOS	CADA 2 MESES	REVISIÓN												
MÁQUINA DE EJERCICIOS	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
PISCINA Y JACUZZI														
PISCINA Y JACUZZI	SEMANAL	MANTENCIÓN												
SALA DE BOMBAS PISCINA Y JACUZZI	MENSUAL	MANTENCIÓN												
JUEGOS INFANTILES														
JUEGOS INFANTILES	SEMANAL	REVISAR												
JARDINES														
RIEGO AUTOMÁTICO	CADA 2 MESES	MANTENCIÓN												
JARDÍN (PLANTAS, CÉSPED O ÁRBOLES)	CADA 2 SEMANAS	MANTENCIÓN												

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
---------	------------	-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES

AJUSTE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
QUINCALLERÍA	CADA 2 AÑOS	LUBRICAR												

INSTALACIONES

RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
ARTEFACTOS, ESTADO Y SELLO	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
GRIFERÍA	CADA 1 AÑO	REVISAR												
SIFONES	CADA 6 MESES	LIMPIAR												
RED DE GAS	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
RED ELÉCTRICA, ENCHUFES, INTERRUPTORES	CADA 1 AÑO	REVISAR												
CALEFONT	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
CITOFONÍA	CADA 2 AÑOS	REVISAR												
ALARMA DE ROBO	CADA 1 AÑO	REVISAR												
EXTRACCIÓN FORZADA DE BAÑOS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR												
PORTÓN AUTOMÁTICO	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN												

PINTURAS, BARNICES, PAPEL MURAL

EXTERIORES	CADA 3 AÑOS	PINTAR												
MADERAS	CADA 2 AÑOS	PINTAR												
ELEMENTOS METÁLICOS	CADA 2 AÑOS	PINTAR												
PAPEL MURAL	CADA 1 AÑO	REVISAR												

CERÁMICAS

CERÁMICAS SOPLADAS O QUEBRADAS	CADA 1 AÑO	REVISAR												
FRAGÜE	CADA 2 AÑOS	REVISAR												

MUEBLES DE CLOSET, BAÑOS Y COCINAS

PUERTAS	CADA 2 AÑOS	AJUSTAR												
ENCHAPES	CADA 2 AÑOS	REVISAR												

ARTEFACTOS A GAS

CALEFONT O CALDERAS INDIVIDUALES	CADA 1 AÑO	MANTENCIÓN												
COCINAS Y HORNOS	CADA 1 AÑO	REVISAR												
ESTUFAS	CADA 1 AÑO	REVISAR												

AGUAS LLUVIAS

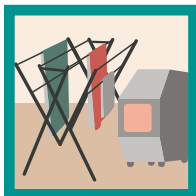
REVISIÓN DE GÁRGOLAS DE EVACUACIÓN DEPTOS	CADA 2 MESES	REVISAR												
---	--------------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

HUMEDAD

VIVIENDA EN GENERAL	TRAS CADA LLUVIA	REVISAR												
SECTOR AFECTADO POR RIEGO	CADA 3 MESES	REVISAR												

PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN

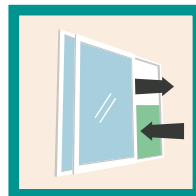
RECOMENDACIONES PARA EVITAR EXCESO DE HUMEDAD POR CONDENSACIÓN



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.



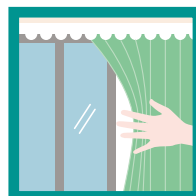
Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.



No tape celosías de ventilación existentes.



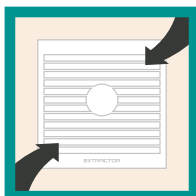
Mantenga limpias las canaletas de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas correderas de aluminio en sus marcos inferiores.



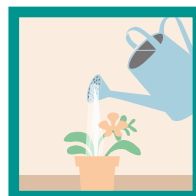
Durante el día, si tiene la calefacción encendida, se recomienda mantener en alguna parte de la casa, una ventana entreabierta para permitir la circulación de aire.



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

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

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

MANTENCIÓN DIARIA

Aspirado Diario

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

Eliminación de Manchas

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

TABLA QUITAMANCHAS

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

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

Algunos consejos fundamentales

- 1. Manchas:** Ninguna alfombra es a prueba de manchas, para mantener la vida útil de su alfombra utilice siempre un limpia pies a la entrada de su casa o en los cambios de pavimento y aspire diariamente su alfombra para evitar la acumulación de suciedad. Nunca aplique detergente a una alfombra sin antes haber aspirado su superficie, esto produce aureolas negras por suciedad del resto de la alfombra.
- 2. Quemaduras:** Primero recortar las fibras oscurecidas, luego utilizar un limpiador sin jabón y una esponja con agua. Si el daño es muy extenso deberá contactar a un profesional para reemplazar el área dañada. Teniendo en cuenta siempre al decidir efectuar algún cambio o reemplazo de un área, que existirá una diferencia de tonalidad del producto al efectuar el cambio.
- 3. Hendiduras:** Los muebles fijos y el tráfico pueden comprimir las fibras de pelo de la alfombra. Los aspirados frecuentes e instalar sobrantes de alfombra bajo las patas de los muebles ayuda a evitar hendiduras. No arrastre sus muebles pesados, esto puede ocasionar un daño mayor en las fibras. Si tiene mobiliario con ruedas, ponga una protección acrílica en esa zona. Las alfombras residenciales no están preparadas para resistir esa carga.
Las áreas como escaleras y pasillos son más susceptibles al desgaste natural del producto. Tenga especial cuidado de efectuar la reparación oportuna de puertas que raspen o compriman su alfombra de manera excesiva, evitando así el deterioro prematuro de la zona por efecto del roce innecesario.
- 4. Enganches:** Los objetos con bordes agudos pueden enganchar algunas fibras de la alfombra. No tire nunca una fibra más alta que las otras en caso de una alfombra pelo cortado o un rizo de una alfombra bouclé, cuando ocurra esto corte el enganche inmediatamente a ras con tijeras evitando que éste aumente.
- 5. Sombreados:** El efecto de sombras producido por el cambio de dirección del pelo en algunas áreas de las alfombras es una característica inherente a todas las alfombras de pelo cortado, no constituyendo un defecto de fabricación. Se puede reducir este efecto pasando una plancha a vapor sobre un paño húmedo, sin aplastar la fibra, en el sentido general de los pelos.
- 6.** Guarde este documento que contiene información fundamental para un correcto cuidado de su alfombra.

CONSULTAS FRECUENTES

¿POR QUÉ SE PRODUCEN LAS FISURAS Y GRIETAS?

EN HORMIGÓN, YESOS O ESTUCOS

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

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

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

EN TABIQUES

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

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

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.

Recomendaciones de Mantenición

Fisuras

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

Tornillos a la vista

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

Piquetes, sopladuras o golpes en cantos

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

Costuras visibles de las huinchas

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

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

Recuerde: Siempre realizar la mantención de los tabiques y cielos falsos. Esta tarea se facilita cuando se realiza la pintura de mantención interior.

¿POR QUÉ SE PRODUCEN PROBLEMAS DE HUMEDAD?

POR MATERIALIDAD

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

POR CAPILARIDAD

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

EXTERIOR

Eflorescencias o aparición de sales en revestimientos.

INTERIOR

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

POR CONDENSACIÓN

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

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

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

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

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

PARA MINIMIZAR ESTOS PROBLEMAS, LE RECOMENDAMOS LO SIGUIENTE:

No use calefacción en exceso y no la utilice nunca mientras duerme.

Seque a primera hora todos los vidrios y perfiles que amanezcan húmedos.

Ventile su casa, abriendo ventanas de manera que produzca una corriente leve de aire, en forma periódica, esto último en toda época del año. Para ello es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.

No tape las celosías de ventilación en cielos, puertas y ventanas.

Ventile y seque la superficie de los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas. De esta manera, se previene la aparición de hongos y el desprendimiento de la pintura.

No seque ropa en el interior de la vivienda.

Por otra parte es importante mencionar que Condominio Parquemar El Tabo, 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.

La solución está compuesta por un muro de hormigón de 14 cm de espesor, al cual se le adhiere Poligyp (no existen puentes térmicos). El Poligyp se adhiere al muro con Pegamento Romeral. El Poligyp se compone de una placa de yeso - cartón Gyplac estándar de 10 mm de espesor, la cual lleva adherida una placa de poliestireno expandido de densidad 15 Kg/m.

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

¿POR QUÉ SE PRODUCEN FILTRACIONES?

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

FILTRACIÓN

Sellos de silicona en artefactos sanitarios

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

Ventanas y espejos

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

Cubiertas de muebles y artefactos

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

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

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

SERVICIO DE 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 Mantención 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.



123456988107

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:

GARANTÍAS

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

Dolo o culpa grave del primer comprador afectado.

Mal uso por parte del comprador afectado del inmueble adquirido, ya sea porque se le dio un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación original, o porque el uso no se adecuó al Reglamento de Copropiedad o a la Especificación del Uso declarada, si la hubiere.

Modificaciones o alteraciones estructurales, u otras que impliquen obras de cualquier especie al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del Propietario Primer Vendedor.

Las fallas, vicios o defectos que sean consecuencia del desgaste producido por el uso y el paso del tiempo , incluyendo especialmente los componentes que por especificación tiene un vida útil de menos de cinco años.

La responsabilidad de la sociedad vendedora, de llegar a existir y declararse como tal, se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el reclamante pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral ni en general otras prestaciones dinerarias, como en caso alguno se extenderá a las mejoras o bienes muebles existentes en el inmueble.

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

GARANTÍAS TERMINACIONES

Pinturas y papeles murales	1 año
Cerámicos de piso y muro	2 años
Alfombras	1 año
Ventanas de aluminio	2 años
Puertas y quincallería	2 años
Muebles de cocina y closet	2 años
Griferías	2 años
Redes agua fría, caliente, alcan. y espacios comunes	5 años

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

EMERGENCIAS

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

COMPAÑÍA ELÉCTRICA EL LITORAL 600 730 7630

EMERGENCIA ESVAL 600 600 6060

ANTE 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 considero la instalación de una "red húmeda" en todos los pisos con manguera y pitón.

Si Ud. requiere más información respecto de este o cualquier otro tema, CFL Inmobiliaria, a través de su Servicio de Atención al Cliente y Postventa, estará gustosa de atenderlo y orientarlo.

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







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

www.cfl.cl