

Estimado Cliente:

Para Inmobiliaria Vida Nueva es una gran satisfacción que Ud. haya escogido adquirir un departamento en el Condominio Los Alerces. Desde ya expresamos a Ud. y su familia nuestras felicitaciones.

El Condominio Los Alerces se proyectó buscando brindar seguridad, comodidad y calidad de vida a sus usuarios, desarrollando para ello un adecuado espacio de áreas comunes y servicios y una construcción acorde a los requerimientos arquitectónicos del barrio.

En el interior de esta carpeta Ud. encontrará un conjunto de antecedentes que le recomendamos leer y conservar. Se incluye en ella un manual para el adecuado uso de la vivienda, un breve resumen de las principales disposiciones del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria, confeccionado específicamente para este condominio, una descripción del tipo de materiales utilizados en la habilitación de los departamentos, planos y antecedentes legales de su propiedad así como los procedimientos para hacer uso de nuestro servicio de Post Venta.

Nuestro servicio de Post Venta está orientado a resolver todas las inquietudes relacionadas con el uso de su departamento como también a solucionar, en forma rápida y oportuna, aquellos problemas de falla o defectos en la construcción productos de un vicio durante la ejecución de las mismas.

Reiteramos a Ud. nuestra más cordial bienvenida y agradecemos una vez más la confianza depositada en nuestra inmobiliaria.

Quedando a su grata disposición, se despide muy cordialmente,

Gonzalo Maiza Melero
Gerente General

TITULO I: Información Relevante del Condominio

1.- Inmobiliaria Vida Nueva S.A.

Razón Social: Inmobiliaria Los Recoletos S.A.
Domicilio: Cruz del Sur 133, Of. 1003. Las Condes. Santiago
Rut: 96.883.700-1
Representante Legal: Gonzalo Maiza Melero
Nombre de Fantasía: Inmobiliaria Vida Nueva

Gerente General

Gonzalo Maiza Melero
Teléfono: 622 0059
Fax: 621 3785
Mail: gmaiza@inmobiliariavidanueva.cl

Abogado

José Ignacio Cuesta Ezquerro.

Ventas:

Para consultas respecto a todo tipo de información de ventas, forma de pago, precios y otros, solicitamos a Ud. ponerse en contacto con nuestra sala de ventas.

Vendedora: Cecilia Martínez Garcés
Teléfono: 764 2056.
Mail: losalerces@inmobiliariavidanueva.cl

Gestión de créditos y subsidios:

Para consultas de gestión de créditos, subsidios y todo tipo de trámites frente a bancos y los organismos técnicos pertinentes, solicitamos a usted contactarse con nuestras oficinas administrativas.

Problemas de: Bancos, Escrituras, Créditos, Documentación y Subsidios, llamar a Fabiola Rifo.
Fono fax: 621 3785.
Mail: credito@inmobiliariavidanueva.cl

Post - venta:

Para problemas con su departamento, le solicitamos enviar sus observaciones por escrito a Cecilia Martínez G., al fax: 764 2056 o e-mail: losalerces@inmobiliariavidanueva.cl. La Inmobiliaria evaluará el problema, para luego contactarse con Ud. y coordinar, de acuerdo con la disponibilidad de horario del encargado de la solución y del propietario del departamento, el día y la hora para hacer la reparación.

Garantía:

Inmobiliaria Vida Nueva le da una garantía de cinco años, a partir de la fecha del acta de recepción municipal del edificio, sobre el correcto funcionamiento y construcción de su departamento, por fallas que se hallan originado por defectos constructivos. Asimismo, en caso de falla de artefactos y otros elementos comprados a fabricantes o subcontratistas externos, la Inmobiliaria le hace extensivas las garantías correspondientes a sus contratos, catálogos y especificaciones técnicas correspondientes.

■ Los Alerces ■ Santa Ana ■ Los Recoletos ■ Don Domingo ■ Don Nicasio

La falla o defecto en la construcción es aquella que proviene de vicios en la construcción de las mismas, no así las que dependen de los elementos, accesorios o equipos que están sujetos a las normas de sus instaladores y las que se produzcan por el desgaste y/o deterioro natural de aquellos componentes que, por su naturaleza ó estándar, posean una vida útil inferior a cinco años.

2.- Datos del Condominio

Condominio Los Alerces

Dirección: Coronel Souper 4555. Estación Central

Conserje:

Teléfono:

Administrador:

Reglamento de Copropiedad

El Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria de escrituró con fecha 03/11/2004, repertorio Nro. 29184 - 2004 en la Notaría de don Félix Jara Cadot y fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fjs. 100954 Nro. 85853 Fecha 15/11/2004.

Algunas disposiciones que es necesario respetar por cada copropietario, son las siguientes:

- El Reglamento rige las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio, y será obligatorio para todas las personas que hayan adquirido algún departamento o para quien el propietario conceda su uso y goce o que lo ocupe a cualquier título.
- Cada copropietario usará de su departamento en forma **ordenada y tranquila**. La destinación que se dé a los departamentos, no podrá dañar la estética y comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás propietarios molestias, ruidos, perturbaciones de la tranquilidad o compromisos para la seguridad, solidez o salubridad del edificio. No podrán tenerse en los departamentos materias húmedas, infectadas, mal olientes o inflamables.
- Queda prohibido a los propietarios tener en sus departamentos, **perros, gatos u otros animales** domésticos que pudieran alterar la tranquilidad, aseo y el orden del condominio.
- No se podrán causar **ruidos o algazaras**, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del condominio.
- No se podrá hacer funcionar **instrumentos musicales** o aparatos de radio o televisión en forma tal que molesten a los demás ocupantes.
- En los espacios de circulación queda **prohibido estacionar autos, motocicletas, bicicletas** u otros vehículos, bultos, cajones, quedando autorizada la administración para el retiro inmediato de ellos por cuenta y riesgo de los infractores.
- No se podrá tender ropa en los balcones, terrazas y ventanas de fachadas principales a la calle o que tenga vista a ésta.
- Se prohíbe el ingreso de vehículos de copropietarios que no tengan estacionamiento.
- Para no afectar la estética del condominio, los comuneros no podrán cerrar completamente las logias, puesto que además éstas deben permitir la evacuación de gases y olores.
- Instalaciones de TV cable se deberán hacer por los ductos dejados para ello.

- Se debe respetar lo indicado en el Reglamento respecto de los servicios de lavandería, telefonía y abastecimiento de gas.

Todas las infracciones a las prohibiciones y restricciones antes indicadas serán sancionadas en la forma establecida en el artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.

De acuerdo al artículo 5º de la Ley de Copropiedad se autoriza al Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, a suspender el servicio eléctrico a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentran morosos en el pago de tres o más cuotas de gastos comunes.

3.- Detalles útiles de conocer de la construcción de su departamento.

El edificio está construido con su estructura en hormigón armado y la tabiquería interior de los departamentos en volcometal.

No se puede hacer modificaciones en la estructura del edificio, especialmente en muros, cadenas, vigas y pilares. No se puede intervenir las instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad ni de gas, conectando por ejemplo ventilaciones de cocinas a shafts de instalaciones.

Asimismo se debe señalar que no se puede conectar cocinas o estufas con cañerías plásticas. Aconsejamos para tales efectos consultar con un instalador autorizado.

Algunas especificaciones que nos parecen de relevancia en la construcción del departamento se las detallamos a continuación:

1. **Pinturas:** todas las pinturas son marca "Pinturas Iris", siendo la especificación para cada sector, la siguiente: **Cielo departamento:** Pistoleado tipo Losalin (pasta pistoleada). **Cielo cocina y baño departamento:** Óleo Fly blanco semi-brillo. **Fachada:** Porotex Hidrorrepelente.
2. **Cerámica piso baño, cocina, logia y terraza:** Gray Fume 20 x 20 Cordillera y fragüe color Gray Garza.
3. **Linóleo muro baños:** Eterflex 2001, referencia 104, Etersol. Proveedor Construmart.
4. **Papel Mural:** Todos los papeles son marca Decomural, siendo las especificaciones para cada recinto las siguientes: **Estar, Comedor y Dormitorios 2 y 3:** Papel Bellavista Mixtura 343-1 (claro), **Dormitorio 1:** Papel Bella vista Mixtura 343-3 (Oscuro) y **Cocina:** Murapol 918-2.
5. **Alfombra:** Alfombra Bucle Flamenco Optima 200, color chocolate, marca Etersol.
6. **Calefón:** Marca Splendid S 10000 C, de 10 lts.
7. **Termos:** para aquellos departamentos que tienen Termo Mural es marca Winter, de 80 o 120 lts..

TITULO II: RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENCION

El Adecuado uso y mantención de su departamento y áreas comunes por Ud. y su familia así como por sus arrendatarios permite:

- Los Alerces
- Santa Ana
- Los Recoletos
- Don Domingo
- Don Nicasio

- Mantener una adecuada calidad de vida y convivencia dentro del Condominio.
- Valorizar su propiedad.
- Mantener la vida útil y durabilidad del inmueble.
- Da confiabilidad y seguridad en su uso.

Recordamos a Ud. que es su responsabilidad y de sus futuros arrendatarios procurar una adecuada mantención y conservación de los materiales constructivos, espacios comunes, instalaciones de servicios y artefactos o muebles añadidos a la construcción.

Para ello es fundamental su participación dentro de la Comunidad del Condominio, procurando que el Comité de Administración desarrolle e implemente un Programa de Mejoramiento y Mantención, el cual de hacerse en forma oportuna será de bajo costo.

Igualmente, cada propietario deberá realizar una mantención preventiva de su departamento, procurando revisar que las instalaciones de servicio de agua y alcantarillado, electricidad, gas y corrientes débiles se encuentren funcionando adecuadamente, así mismo como los equipos, accesorios y todos los elementos de su departamento.

1.- Programa de mantenimiento y mantención.

El programa de mantenimiento y mantención a desarrollar por el Comité de Administración debería incluir, a lo menos, los siguientes puntos:

- Mantención adecuada y periódica de áreas verdes.
- Limpieza periódica de espacios comunes duros.
- Mantención periódica en equipos de portería, bombas elevadoras de agua y alumbrado de recintos.
- Programa de limpieza de canaletas y bajada de aguas lluvias.
- Programa de control de plagas y palomas.
- Revisión de adecuado funcionamiento de equipos extractores en shafts.

2.- Mantención preventiva de su departamento.

Su departamento ha sido construido mediante el uso de elementos estructurales, como lo son las vigas, pilares, muros divisorios, pavimentos, etc. y por tabiques no estructurales, como los muros interiores divisorios de recintos internos del departamento.

Cualquier reparación o alteración que Ud. decida realizar NO PUEDE afectar los elementos estructurales, ya que ellos conforman la estructura del edificio y su alteración puede producir daños irreparables al inmueble.

En la alteración de tabiques interiores no estructurales es aconsejable guiarse por un especialista y tener a la vista los diferentes planos de instalaciones. Recuerde que por el interior de los tabiques no estructurales también pasan conductos de electricidad, corrientes débiles, agua y gas, por lo cual su parcial o total alteración puede producir serios daños en dichos servicios.

Adjuntamos en su carpeta el **Manual de Uso** elaborado por la **Cámara Chilena de la Construcción**. Aconsejamos su lectura en forma detallada, ya que él se explican y desarrollan los principales y frecuentes problemas que son inherentes a toda nueva edificación.

No obstante a ello, deseamos recalcar algunos problemas que son de ocurrencia normal y su forma de solucionarlos.

Humedad

En la construcción de su departamento se han utilizado materiales como hormigón, yeso, morteros, etc., que por su forma de aplicación requieren una gran cantidad de agua. Adicionalmente el edificio cuenta con la impermeabilización adecuada para impedir el ingreso de humedad desde el exterior, lo cual dificulta la salida de humedad desde el interior hacia el exterior. Es por ello que recomendamos a Ud. que durante el primer año de uso de su departamento sea generoso en la ventilación de éste, favoreciendo así el secado total de muros y pavimentos de la construcción.

Una **VENTILACION** prolongada evita todo tipo de olores y ayuda en mantener seco su departamento. Recomendamos abrir diariamente las ventanas, secar las zonas húmedas que Ud. visualice sobre muros y ventanas, recoger las cortinas para permitir la correcta ventilación en esquinas y abrir puertas de closet para ventilar dichos recintos.

Eventualmente, en las estaciones de Otoño é Invierno, donde baja considerablemente la temperatura exterior se puede producir un efecto de **CONDENSACION**, en donde Ud. apreciará humedad en muros y ventanas que dan al exterior, en especial durante las mañanas. Esta humedad, que es vapor de agua producto del uso de baños, cocina, secado de ropa y respiración, se condensa en aquellas zonas más frías de su departamento (muros y ventanas exteriores), transformándose en agua que de adhiere en dichas superficies. La ventilación diaria y generosa permite la evacuación del vapor hacia el exterior, manteniendo un aire seco en su departamento.

Para evitar la condensación es recomendable además que evite el secado de ropa sin ventilación, y colocar recipientes con agua sobre estufas.

La condensación genera una serie de problemas que afectan a pinturas, alfombras y papeles murales, acelerando su deterioro y favorece la formación de hongos. Este no es un problema de construcción o diseño, sino que generalmente es generado por el uso del Departamento y por prácticas de calefacción y ventilación incorrectas.

Ventanas

Recomendamos su cierre y apertura en forma suave. Los pestillos y topes no están diseñados para manejos bruscos y son susceptibles, por lo tanto, de sufrir deterioros por su inadecuado uso.

Revise antes del invierno sus sellos. El deterioro de éstos puede facilitar el ingreso de humedad desde el exterior. Mantenga limpia la superficie del riel inferior y evite tapar la ranura de evacuación de agua.

Puertas

Procure revisar el correcto funcionamiento de topes en las puertas, evitando así el deterioro de los muros por choques de la quincallería.

■ **Los Alerces** ■ **Santa Ana** ■ **Los Recoletos** ■ **Don Domingo** ■ **Don Nicasio**

Los problemas en el cierre de las puertas pueden ser producto de ajuste en sus bisagras o humedad que la hinche. De ser esto último no recomendamos rebajar la puerta, pues una vez seca esta retomará su tamaño original.

Recomendamos aceitar la quincallería de cerraduras y bisagras, ocupando para ello elementos suaves que no rallen su superficie. A través del tiempo es normal que estos elementos se deterioren, por lo cual sugerimos reemplazarlos por unos de similar calidad y tamaño.

Alfombra

Su alfombra sufrirá el desgaste propio del uso. Recomendamos ingresar con zapatos limpios y secos, en caso de derramamiento de líquidos seque éstos con papel absorbente y luego lave y seque la superficie. La aspiración diaria de los recintos aumenta la vida útil de la alfombra, la limpieza inmediata de sus manchas impiden que sean absorbidas por la fibra.

Es aconsejable el lavado de la alfombra dos veces en el año. Con ello Ud. retirará el polvo acumulado, eliminará manchas y restablecerá la fibra apelmazada. Procure ventilar adecuadamente el recinto para colaborar en el rápido secado. Los detergentes y elementos que utilice para el desmanchamiento y lavado de su alfombra los encontrará en el mercado, siendo aconsejable adquirir aquellos que son específicos para este tipo de alfombra.

Papel Mural

El papel mural tiene como principal enemigo la humedad. Evitar la condensación y su limpieza con paños húmedos en forma frecuente ayuda en su conservación.

Su duración es definida, por lo tanto su limpieza con plumeros en buen estado es lo más aconsejable para retirar el polvo. En caso de necesidad de aplicar un paño húmedo, aconsejamos secar su superficie por medio de ventilación y evitar aplicar calor directo, ya que ello puede producir un secado en exceso y recoger el papel.

Repáre oportunamente las imperfecciones pegando con una delgada capa de cola fría aquellas superficies despegadas o rajadas.

Pinturas

La humedad, el polvo y el sol afectan a todas las pinturas, por lo tanto deberá considerar que las superficies pintadas de su departamento deberán pintarse periódicamente. Con el tiempo las pinturas pierden brillo y colorido, e incluso pueden llegar a desprenderse por efectos de humedad.

Grifería

La grifería se deteriora normalmente por su uso frecuente, afectando normalmente a las gomas de ajuste y de cierre. Producto de su resecamiento o desgastes de éstas se producen filtraciones y goteos, por lo que deberán ser cambiadas periódicamente. Para ello debe cerrar la llave de paso de agua y posteriormente utilizar las herramientas adecuadas para cambiar las piezas. El asesoramiento por parte de una persona profesional puede ser lo más aconsejable al momento de efectuar una reparación.

Es normal que en los primeros días de uso de su departamento se produzcan goteos en su grifería y ésta no cierre adecuadamente. NO FUERCE la grifería, ya que el problema generalmente reside en pequeñas partículas de arena o suciedad que pueden haber permanecido en los conductos de agua y que estén adheridas a las gomas. Solicite su servicio POST VENTA para solucionar esta situación.

Artefactos Sanitarios

Para la limpieza de los artefactos sanitarios utilice detergente, cloro o alcohol. El uso de detergentes abrasivos o esponjas de aluminio puede dañar los artefactos.

Evite los golpes ya que pueden dañar la loza. La caída de herramientas o elementos duros y pesados sobre los artefactos los pueden dañar irreparablemente.

Procure revisar el buen funcionamiento del estanque de agua, evite así fugas innecesarias. Las gomas de los estanques con el tiempo sufren desgastes y deben ser reemplazadas.

Instruya a su grupo familiar para no botar aquellos elementos que puedan obstruir los desagües, como lo son algodón, toallas, paños, toallas higiénicas y papeles que no sean del tipo higiénico.

Instalaciones

Las instalaciones eléctricas, de agua, alcantarillado y gas han sido construidas de acuerdo a los proyectos elaborados por especialistas y cumpliendo las normas y reglamentaciones propias de cada servicio.

La alteración o intromisión en los medidores por personas externas al servicio respectivo está penado por ley y sujeto a sanciones. Por lo tanto evite su manipulación e instruya a su grupo familiar y arrendatarios al respecto.

En caso de que Ud. arriende su departamento le aconsejamos que, en conjunto con su arrendador, dejen constancia de la existencia de sellos en buen estado por cada uno de los medidores de servicio.

Procure evitar que en los recintos destinados a la ubicación de medidores se acumule basura o elementos extraños. Durante ausencias prolongadas aconsejamos el cierre de sus medidores, por intermedio de la llave de paso, hasta su próxima utilización. Para el caso eléctrico, procure no dejar alimentos perecibles en el refrigerador.

Su departamento cuenta con **SELLO VERDE**, el que garantiza la adecuada instalación del sistema de gas, su funcionamiento y ventilación. Es responsabilidad de los Comuneros – Propietarios, por intermedio del Consejo de Administración, la revisión de la instalación de gas en el edificio cada 2 años ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Ud. apreciará que la puerta de entrada a su departamento así como ambas puertas de la cocina se encuentra rebajada en su parte inferior. Ello ha sido realizado intencionalmente para el cumplimiento de la normativa exigida en las instalaciones de gas. Evite tapar dichas superficies ya que con ello impedirá la adecuada ventilación y oxigenación, pudiendo producirse graves accidentes. Asimismo evite cerrar la logia, ya que en ella se encuentra el Calefón, el cual requiere una mayor superficie de oxigenación.