



a. INTRODUCCION.....	2
PRESENTACION	3
ENTREGA DEL INMUEBLE	5
MARCO LEGAL.....	7
OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.....	8
ORGANISMOS DE ADMINISTRACION DE UN EDIFICIO	9
SEGUROS	10
TIPOS DE GARANTIAS.....	12
CUANDO Y COMO PONERSE EN CONTACTO CON POSTVENTA	13
b. FICHAS TECNICAS.....	15
MUROSDEHORMIGON ARMADOY TABIQUES	17
CIELOSDEHORMIGON ARMADOYFALSOS	20
EXTERIORES	22
TERRAZAS	22
BODEGAS.....	23
HUMEDAD EN LAVIVIENDA	25
INSTALACIONES SANITARIAS.....	28
AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.....	28
ARTEFACTOS SANITARIOS.....	29
GRIFERIA	31
CORRIENTES DEBILES.....	36
CITOFONO	36
ALARMA	36
PINTURAS	38
REVESTIMIENTO MUROS.....	40
PAPEL MURAL	40
PUERTAS Y VENTANAS.....	42
PAVIMENTOS.....	45
MUEBLES INCORPORADOS.....	49
AREAS COMUNES	51
ESTACIONAMIENTOS	52
DUCTO DE BASURA.....	52
ASCENSORES.....	53
GIMNASIO	54
SALÓN MULTIUSO	54
JARDINES.....	54
PISCINA.....	55
c. SEGURIDAD	56
PLAN DE EVACUACION	57
d. MANTENCIONES.....	60
CALENDARIO	61
RESUMEN DE GARANTIAS.....	62
RESUMEN DE GARANTIAS DE ARTEFACTOS	65
LISTADO DE TERMINACIONES.....	66

a. INTRODUCCION

PRESENTACION

Estimado Propietario(a)

Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA, a través de Inmobiliaria Vidanueva lo felicita por la compra de su departamento y le da la bienvenida a su nuevo hogar.

Junto con saludarle, ponemos a su disposición el **“MANUAL DEL USUARIO”**, que contiene información relacionada con las instalaciones, equipos y mantenciones que es necesario realizar para que Ud. disfrute el departamento que acaba de recibir.

Agradeciendo su preferencia, al elegir un departamento del edificio Montenova II, queremos darle nuestra más cordial bienvenida a Ud. y su familia.

Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA, de ahora en adelante IDCD, dueña del Edificio Condominio Montenova II e Inmobiliaria Vidanueva Limitada como gestora del mismo, hacen entrega a usted del presente manual a fin de darle a conocer las precauciones y mantenciones que debe tener en consideración para la duración de su departamento y las garantías con las que cuenta el mismo de acuerdo a la ley.

El mercado nacional ofrece al comprador una gran cantidad de productos diseñados con diversos materiales y equipamientos, por lo que se debe conocer lo que está comprando y su comportamiento en el tiempo, para evitar deteriorar en forma anticipada el inmueble.

La acción del medio ambiente y el uso actúan sobre el departamento y sus accesorios deteriorándolos rápidamente si el usuario no se preocupa de su mantención y cuidado.

Este manual pretende ser una ayuda a los nuevos propietarios y/o usuarios del inmueble que acaba de adquirir, en temas que, a nuestro juicio, son de relevancia: como aspectos generales de la convivencia en comunidad y consejos útiles para resolver problemas comunes, de la mantención general de la propiedad y de las medidas preventivas que deben considerarse para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil.

En el caso de compra de materiales para la mantención y que se aplican sin supervisión especializada se deben adquirir productos de marcas certificadas, aunque no sean las más económicas, y aplicarlas siguiendo las recomendaciones e instrucciones dadas por el fabricante.

Para facilitar esta operación, le entregamos un listado de proveedores, quienes estarán dispuestos a atenderlos cordialmente.

En caso de que usted decida hacer modificaciones o ampliaciones de su vivienda, debe hacerlo con un profesional calificado con el objeto de garantizar que las obras ejecutadas no produzcan daños ni deterioros al resto de la vivienda.

Es muy importante que tenga presente que las modificaciones que haga en su vivienda sean menores y no involucren bajo ninguna circunstancia los elementos estructurales del edificio. Se recomienda que antes de hacer cualquier modificación consulte los planos de instalaciones y estructura que estarán a su disposición en la administración del edificio.

Recuerde siempre que al vivir en comunidad un problema que suceda en su departamento puede afectar a uno o más vecinos y es de su responsabilidad responder por los daños ocasionados en los inmuebles afectados.

IDCD no asumirá ninguna responsabilidad por daños o deterioros causados a la vivienda por acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros, perdiendo así todo derecho sobre las garantías que afectan las áreas modificadas.

El presente manual contiene los cuidados básicos y mantenciones periódicas que debe realizar para que usted pueda disfrutar de su departamento.

Esta información se encuentra en forma de fichas por tema, haciendo referencia al uso, daños frecuentes y mantenciones. Junto con esto usted encontrará un calendario de mantenciones, un resumen de garantías (obra gruesa, instalaciones y terminaciones), un resumen de garantías de artefactos, listado de instaladores y especificaciones técnicas.

En el calendario de mantenciones se indica la periodicidad de las principales acciones que usted debe hacer en su departamento para conservarlo en buen estado, ayudándolo así a organizarse.

En el resumen de garantías -obra gruesa, instalaciones y terminaciones- se indican de forma esquemática las garantías con las que cuenta su vivienda, lo que está cubierto por ellas y lo que no. Éstas tienen una relación directa con las fichas técnicas y sus respectivos colores.

En el resumen de garantías de artefactos, en donde se indica las garantías específicas con las que cuentan los artefactos presentes en su departamento que no guardan relación con los procesos constructivos.

Por ultimo encontrara un listado de instaladores y de terminaciones donde se indica la empresa encargada de efectuar los trabajos de instalaciones y un listado de materiales y proveedores que componen su departamento.

ENTREGA DEL INMUEBLE

ACTA DE ENTREGA

Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA.

A

.....

En Santiago, a.....de..... de 20..... Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA, hace entrega al señor(a)....., Rut N°..... del departamento N°....., de la bodega N°..... y del estacionamiento N°..... que forman parte del edificio Condominio Montenova II, ubicado en calle Carlos Valdovinos número 44, San Joaquín.

Declara en este acto, el comprador, (o su representante legal) ya individualizado, recibir a su entera satisfacción las unidades antes descritas.

Se deja constancia que con esta fecha se ha extinguido, por parte de Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA, respecto del (los) inmueble (s) que se individualiza (n) en esta acta de entrega la póliza de seguro que lo (s) cubría.

El comprador declara que a contar de hoy concurrirá al pago de los gastos comunes correspondientes al Condominio.

Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA, a través Inmobiliaria Vidanueva recibe en este acto para ser entregado a la Administración del Edificio la suma de \$.....para constitución del Fondo de Reserva y Puesta en Marcha de la Administración de Edificio Condominio Montenova II.

ESTADO DE LOS MEDIDORES	
ELECTRICIDAD	
AGUA FRIA	
AGUA CALIENTE	

ENTREGA SEGUN CORRESPONDA		
ITEM		V°B RECIBO
CARPETA VIVIENDA		
GARANTÍAS y MANUALES DE USO		
Encimera		
Horno		
Campana		
Extractor		
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD		
MANUAL DEL PROPIETARIO		
LLAVES DE ACCESO		
LLAVES DE RECINTOS INTERIORES		
LLAVES DE BODEGA		
CONTROL PORTON		

Se deja constancia que las llaves entregadas en este acto son las únicas existentes y que tanto Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA como Inmobiliaria Vidanueva Limitada no mantienen en su poder ninguna otra correspondiente a los bienes entregados. De todas formas y a modo de precaución adicional se recomienda cambiar el cilindro de la cerradura de la puerta de acceso al departamento para mayor seguridad.

.....

COMPRADOR

.....

p.p. INMOBILIARIA DON CARLOS DOS SpA.

MARCO LEGAL

El marco legal en el cual está inmersa la vida en comunidad está conformado por la Ley N° 19.537 de 1997 y sus modificaciones posteriores y el reglamento de la misma Ley. Sin embargo, estas normas son de carácter supletorio a las contenidas en el reglamento de copropiedad del edificio. Este reglamento de copropiedad es un documento reducido a escritura pública e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que obliga a todos quienes residan en el edificio. Asimismo, regula las relaciones entre los propietarios y residentes, además de las relaciones entre éstos y la administración.

De acuerdo a esto, los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y ocupantes a cualquier título de los diversos departamentos o locales comerciales, bodegas y estacionamientos que conforman el Edificio, así como el uso y goce de los bienes y espacios que se reputan comunes, se regirá por las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad y, en forma supletoria, por la Ley referida anteriormente.

El reglamento de copropiedad posee varios anexos:

1. Reglamento Interno.
2. Tabla de Factores de distribución de propiedad (la que permite conocer el cuociente sobre el cual se paga el gasto común mensual).

Todo esto contenido en escritura pública, otorgada ante un Notario Público. Estas disposiciones, serán obligatorias para todos los propietarios y ocupantes a cualquier título, todo ello sin perjuicio de las modificaciones adicionales al Reglamento Interno que en el futuro pueda acordar la Asamblea de Copropietarios.

El Reglamento de Copropiedad es un compendio de normas aplicables que no pueden ser desconocidas por los residentes del edificio bajo ningún punto de vista. Especial importancia tendrá este reglamento desde el punto de vista de: tenencia de mascotas, uso de facilities comunes, cierre de terrazas, colocación de cortinas, colocación de antenas, etc.

El Reglamento de Copropiedad tiene por finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del edificio o condominio, velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo y la seguridad. La buena voluntad; el buen trato hacia los vecinos y con el personal; el respeto al silencio y a la privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los copropietarios y demás ocupantes, se consideran principios esenciales para lograr el mejor vivir que todos anhelamos, por lo tanto es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir estas normas.

Las disposiciones que se contienen en el Reglamento Interno, tienden por consiguiente a facilitar el logro de los objetivos señalados.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

¿Quién es un Copropietario?

Aquella persona que sea la titular del derecho de dominio, sus herederos y/o representantes legales.

¿Qué relación existe entre propietarios?

Respecto de las áreas comunes, cada propietario es comunero sobre éstas, es decir, le pertenece una cuota ideal sobre dichas áreas, esa cuota será proporcional en virtud de la tabla señalada y protocolizada como anexo al reglamento de Copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Esto transforma a cada propietario en copropietario de las áreas comunes y en consecuencia, lo vincula en propiedad con sus vecinos para la mantención, organización y aprovechamiento de éstas.

¿Cómo se manifiesta esta relación?

Se lleva a cabo en lo cotidiano por intermedio de tres órganos de trabajo: la Asamblea de Copropietarios, El Comité de Administración y la Administración.

¿Qué es la Asamblea?

Es la reunión de todos los propietarios hábiles, entendiendo por tales los que se encuentran al día en el pago de sus expensas comunes, de acuerdo a lo que señala la Ley 19.537 en su Art 2 N° 6 y que permite la relación entre éstos.

¿Quién la cita?

Puede hacerlo el Comité de Administración, la Administración, un porcentaje de los propietarios con sus obligaciones al día o el juez de policía local en ciertos casos.

¿Quién puede asistir a la Asamblea de Copropietarios?

Todos los propietarios debidamente acreditados, y todas aquellas personas que hagan uso y goce del inmueble que cuenten con un poder simple del propietario. Tendrán todas estas personas derecho a voto en la asamblea siempre y cuando se encuentren “hábiles”. La habilidad para participar de una asamblea está determinada por el pago oportuno de las expensas comunes a la fecha de la asamblea.

¿Cuál es la importancia de asistir y participar en la Asamblea?

En ella se debaten problemas y preocupaciones de los comuneros, que tienen que ver con la marcha del edificio, su mantención, seguridad en general y cualquier tema que haga alusión a una mejor calidad de vida para todos. La asamblea de copropietarios tiene por finalidad establecer políticas generales de administración. Debe celebrarse al menos una vez al año y procura la resolución de problemas de carácter global de la comunidad, dejando el diseño práctico de la solución al Comité de Administración y a la Administración. Además, es la instancia para elegir a quienes puedan representar de mejor manera los intereses de la comunidad: un comité de administración.

¿Qué es el Comité de Administración?

El Comité de Administración es el ente representativo de la Asamblea, constituido por un mínimo de 3 copropietarios que cumplen la función de centralizar los problemas, inquietudes, mandatos y el poder de fiscalización de la asamblea frente a la administración del Edificio, o de personas, organismos y empresas externas. Corresponde al Comité de Administración moderar las acciones que la administración lleve a cabo bajo las políticas generales dictadas por la Asamblea.

ORGANISMOS DE ADMINISTRACION DE UN EDIFICIO

¿Qué es la Administración?

La administración es un órgano ejecutivo de la comunidad. A través de ésta se concretan en lo cotidiano las metas generales planteadas por la Asamblea. Es relevante entender que la administración juega un rol ejecutivo, y como tal, busca el bien general por sobre los particulares. Su evaluación dependerá del Comité de Administración en función delegada y de la Asamblea de Copropietarios como ente superior.

¿Qué debe hacer la Administración?

La administración debe velar por la protección del patrimonio de la comunidad, efectuar el cobro de los gastos comunes, controlar disciplinariamente a los trabajadores, facilitar la solución de problemas que afecten los intereses globales de la comunidad, relacionarse con los proveedores y llevar a cabo toda acción necesaria para el bienestar de la comunidad. Es además el responsable legal administrativo de la comunidad, debiendo velar por el pago de los impuestos, ya sean éstos de carácter tributario, legal, etc.; además de ser responsable del pago de las cotizaciones previsionales de los trabajadores a su cargo.

¿Qué es el Fondo Operacional, de Garantía o Explotación?

Todos estos nombres se refieren a un mismo ítem. Los gastos comunes son pagados por cada propietario a mes vencido, es decir, al término de un período mensual en que estos ya han sido efectuados.

En consecuencia es necesario contar con un fondo que permita efectuar dichos gastos (al término del mes), pues sólo serán recuperados en el futuro mediante el pago de las expensas comunes. Éste es el fondo Operacional, de Garantía o explotación. Este fondo es totalmente distinto al fondo de reserva. El porcentaje en el cual deben concurrir los copropietarios al pago de los gastos comunes se encuentra determinado en el Reglamento de Copropiedad.

¿Qué es el Fondo de Reserva?

El fondo de reserva, es un monto que, de acuerdo a las disposiciones del reglamento de copropiedad, la comunidad debe cobrar a cada propietario sobre sus gastos comunes. El reglamento de copropiedad puede postergar el cobro de este ítem en función de las garantías y seguros del inmueble, por lo que su cobro puede iniciarse en una fecha futura. Este fondo es de especial importancia pues permite un proceso de ahorro para la comunidad frente a eventuales gastos futuros. De hecho la Ley determina sus fines a gastos urgentes e imprevistos. Es importante que los propietarios lean y conozcan en detalle el reglamento de copropiedad y el reglamento interno de su comunidad. En ellos se precisan los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de departamentos, bodegas y estacionamientos, así como la proporción en el pago de los gastos y expensas comunes. En general, el reglamento busca lograr una buena administración interna del edificio y normar las relaciones entre los distintos propietarios.

¿Qué es el Fondo de Administración?

El fondo de administración corresponde al monto a cancelar por cada copropietario para cubrir los gastos de constitución de trabajo de la administración. Por lo general este monto se hace efectivo al momento de la entrega del inmueble y se calcula en relación a la superficie de cada departamento. El detalle del monto por departamento se encuentra en el Reglamento de Copropiedad.

Al momento de la entrega del edificio a la administración, el primer vendedor, en éste caso la inmobiliaria, entrega el monto total de este fondo a la administración para los gastos de implementación como por ejemplo: hervidor, materiales de aseo, uniformes, ampolletas, etc. Luego y a medida que se entregan los departamentos, los propietarios deberán cancelar este monto directamente al primer vendedor, la Inmobiliaria, para recuperar lo ya pagado a la administración.

SEGUROS

En virtud del terremoto y maremoto sufrido en varias regiones de nuestro país el 27 de Febrero de 2010, y el posterior cobro de seguros por daños sufridos en las viviendas es que Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA, a través del presente manual, quiere hacer presente ciertos puntos a considerar en la adquisición de su vivienda y en la forma en como ésta se encuentra cubierta por los seguros:

1. La ley obliga a contratar un seguro de incendio con adicional de sismo sobre los bienes y espacios comunes, en conformidad con la definición de éstos indicada en el Reglamento de Propiedad.

2. La obligación de contratación de este seguro, no menciona otra clase de riesgos adicionales, tales como: riesgos de la naturaleza, inundación, tsunamis, erupción volcánica, colapso de edificios, etc.; como tampoco se exige la contratación de una póliza de responsabilidad por daños a terceros. Es importante que la comunidad a través del administrador del edificio, evalúe y contrate este tipo de coberturas y seguros. Es preciso recordar que en caso de ocurrir un accidente que ocasione daños corporales a terceros o a su propiedad, cada uno de los copropietarios deberá concurrir con su patrimonio en las indemnizaciones que la justicia determine.

3. En virtud de los eventos acaecidos en Febrero de 2010, quedó de manifiesto que si bien muchas viviendas se encontraban aseguradas, los montos asegurados eran insuficientes (infraseguro o bajo el valor real) lo que hizo imposible cobrar la totalidad de las pérdidas, quedando tanto el copropietario como el primer vendedor en una condición indefensa frente a las compañías no pudiendo recuperar su inversión.

4. Todas aquellas personas que adquieran su vivienda con un crédito hipotecario, el cual obliga a contratar un seguro, desconocen que dicho seguro no tiene como finalidad cubrir el riesgo del propietario, sino que su finalidad es asegurar el monto del crédito otorgado por el banco o la institución financiera correspondiente. En caso de pérdida total, la aseguradora procederá a pagar al banco el saldo insoluto del capital (pagar la deuda).

En los casos en que la vivienda haya sido adquirida al contado, no existen seguros comprometidos cuya finalidad sea la cobertura de la vivienda misma, por lo que el propietario debe contratar por su propia cuenta y riesgo la respectiva póliza de seguro.

5. Como consecuencia de lo anteriormente señalado es que IDCD, recomienda lo siguiente:

- a)** Solicitar al Banco una copia de la póliza contratada al inmueble, en el evento de que haya adquirido su vivienda a través de un crédito hipotecario. En caso de que el monto asegurado sea insuficiente, contratar una póliza complementaria.
- b)** En caso de compras realizadas al contado, contratar un seguro que incluya todas las coberturas necesarias (incendio, sismo y otros).
- c)** El administrador tiene la obligación de contratar los seguros a los que obliga la ley y demás establecidos en el respectivo reglamento de copropiedad, y verificar que cada copropietario haya contratado pólizas para cada vivienda, local, oficina, estacionamiento y bodega, según corresponda.
- d)** La asamblea de copropietarios deberá velar por la contratación de dichos seguros y el pago oportuno de las pólizas correspondientes por parte del administrador, pudiendo sancionarlo cuando así corresponda.
- e)** El monto de lo asegurado deberá ser el verdadero valor de los bienes (real, se debe descontar el valor del terreno) para que en caso de siniestro la aseguradora curse sin problemas el respectivo pago en caso de siniestro.
- f)** Contratar tanto los seguros de los copropietarios, como los de los espacios y bienes comunes en la misma compañía de seguros, a fin de evitar diferencias de criterios entre aseguradores y liquidadores, al momento de ajustar la pérdida a pagar por el seguro.

TIPOS DE GARANTIAS

De acuerdo a la ley N°20.016 de la ley general de urbanismo y construcción, se establecen 3 tipos de garantías, que tienen relación con los tipos de fallas que se pueden presentar en su vivienda y el máximo de tiempo que los cubre la garantía:

- 1.** Estructura, contempla los elementos estructurales soportantes del edificio como fundaciones, losas, muros, pilares y vigas. La duración de ésta garantía es de 10 años.
- 2.** Instalaciones y elementos no estructurales como tabiques y cielos, que corresponde a los daños que se puedan presentar en la red sanitaria, red eléctrica o cualquier otro que tenga relación con las instalaciones presentes en su departamento. La duración de ésta garantía es de 5 años.
- 3.** Terminaciones; que comprende pinturas, alfombras, espejos mal instalados, muebles de cocina, y otros que presenten alguna falla que no sea por mal uso, sino que tenga relación con algún error que se haya cometido durante el proceso constructivo. La duración de ésta garantía es de 3 años.

CONSIDERACIONES

En caso de haber sido intervenida la estructura del departamento por parte del propietario no se podrá aplicar la garantía, como tampoco se aplicará sobre modificaciones que se hayan realizado por terceros.

Los plazos de prescripción de garantía comienzan a regir desde la fecha de la Recepción Municipal por parte de la Dirección de Obras respectiva, salvo la garantía de terminaciones que rige desde la fecha de entrega del inmueble.

En el caso de los artefactos y elementos relacionados a instalaciones que se encuentren fuera de los muros como flexibles y griferías entre otros, rige la garantía del artefacto o fabricante.

El resumen de garantía adjunta no cubre desperfectos y fallas cuyo origen sea producto de uso inadecuado del departamento, mantenimientos no realizados o hechos a destiempo según lo que indica el presente manual.

El resumen de garantía no reemplaza en ningún caso a pólizas de seguros generales y específicos sobre el departamento, y no cubre fallas producto de fuerzas de la naturaleza que escapen a los criterios de diseño presentes en las especificaciones técnicas y proyectos respectivos válidos por la normativa chilena vigente.

En los plazos de garantía, se entiende y asume el deterioro normal producto del uso y paso del tiempo. Por ejemplo, la decoloración de materiales expuestos a la luz es un fenómeno normal y no presenta una falla en la calidad. Toda alteración o intervención a las especificaciones técnicas y proyectos originales de la vivienda, no quedarán sujetas a garantía en los puntos respectivos a la intervención o que sean afectados por ésta.

De forma adicional se incorpora en el presente manual un resumen de garantías generales, un resumen de garantías de artefactos y una lista de proveedores a los que usted podrá acceder para hacer las respectivas mantenciones o reparaciones de su departamento.

CUANDO Y COMO PONERSE EN CONTACTO CON POSTVENTA

Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA a través de Inmobiliaria Vidanueva Limitada, quiere tener clientes satisfechos con el producto que han adquirido. Por esto mantenemos un equipo de personas especializadas en la atención de los posibles desperfectos que se puedan producir en su departamento y que son propios de una vivienda nueva.

IDCD, a través de Inmobiliaria Vidanueva en un esfuerzo por mantener a sus clientes satisfechos ha establecido, en pos de asegurar un alto estándar de calidad en su vivienda, dirigir el proyecto en distintas etapas, desde la coordinación del proyecto, la inspección de la construcción, hasta la postventa, en donde participa en los procesos de entrega de su departamento, definición de pertinencia de aplicación de garantías y de recepción de trabajos de reparación de su vivienda, siendo el organismo responsable de garantizar la calidad de su vivienda.

En el caso de producirse un imprevisto, le recomendamos revisar el capítulo correspondiente del presente manual. En la mayoría de los casos estos desperfectos son fáciles de arreglar y puede que correspondan a un desperfecto que es parte de la mantención periódica que debe ser proporcionada por usted al inmueble.

En el caso de que se identifiquen fallas en su vivienda que no se deban a falta de mantención, usted podrá ponerse en contacto con Inmobiliaria Vidanueva, quien como gestora del proyecto Montanova II (de propiedad de IDCD), lo derivará a nuestro servicio de postventa mediante los siguientes canales de atención:

Sitio Web:

<http://www.vidanueva.cl/postventa>

Al ponerse en contacto, usted será atendido por un asistente quien registrará sus datos y las observaciones o problemas detectados para posteriormente agendar una visita técnica.

Una vez ingresadas las observaciones, y como se indicó anteriormente, personal técnico de Inmobiliaria Vidanueva se pondrá en contacto con usted en un plazo máximo de 48 horas a partir de la solicitud de atención, para realizar la visita técnica a su hogar y coordinar los trabajos posteriores, si así corresponde.

Terminados los trabajos estos serán revisados y entregados a usted por personal de Inmobiliaria Vidanueva, debiendo ser recibidos por un responsable del inmueble. Este procedimiento debe ser respetado por usted, a fin de llevar un historial de su departamento y una evaluación de la atención entregada por el técnico asignado. Permitiéndonos esto último mejorar nuestra calidad de servicio.

En el caso de que se observe alguna falla en espacios comunes, deberán ser informados en primera instancia a la administración del edificio, en caso de que no se deba a una falta de mantención, la administración será la responsable de ponerse en contacto con la inmobiliaria como representante de la comunidad.

b. FICHAS TECNICAS

OBRA GRUESA

MUROS DE HORMIGON ARMADO Y TABIQUES

FIJACIONES

DESCRIPCIÓN

En su vivienda usted podrá distinguir dos tipos de paramentos. Los muros, que corresponden a los elementos estructurales de hormigón armado, que cumplen la función de cierre y protección de las condiciones exteriores del ambiente. Los tabiques, correspondientes a las divisiones interiores de la vivienda, de estructura liviana de madera o metal liviano revestidos con distintos tipos de materiales.

PRECAUCION DE USO

Los daños más frecuentes en los muros de hormigón armado y tabiques tienen relación con las intervenciones que se hacen en ellos. Fisuras que se producen producto de fijaciones inapropiadas y fisuras que se producen en los encuentros de elementos de distintas materialidades.

Otro problema frecuente en muros tiene relación con la humedad presente en éstos, los que se desarrollan en la sección de humedades.

Fisuras producto de Fijaciones

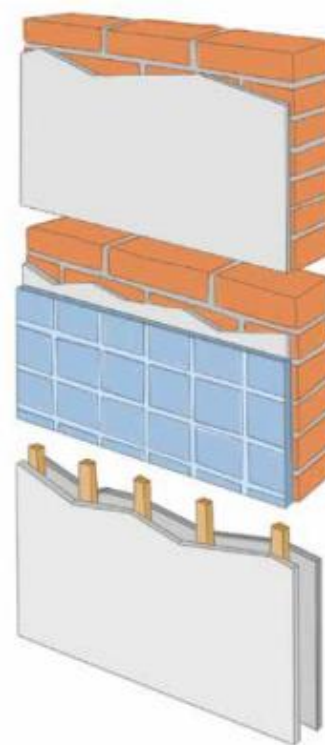
Se deben a un incorrecto uso de los elementos para fijar objetos como repisas y cuadros a los muros.

A continuación se especifica la correcta ejecución de éstas.

1. Muros de hormigón armado. Realizar perforaciones con taladro percutor usando una broca de concreto que se ajuste a la medida del tarugo y al tipo de tornillo que usará. Debe tener presente el peso de lo que fijará para determinar las dimensiones apropiadas del tornillo y tarugo a utilizar.

No se recomienda la utilización de martillo y clavos, ya que generan fisuras y grietas en el muro.

2. Tabiques con revestimiento de yeso cartón. Realizar perforaciones con taladro usando una broca de madera que se ajuste a la medida del tarugo y al tipo de tornillo que usará. Se debe utilizar un tarugo expansible tipo paloma. No se recomienda fijar elementos pesados a los tabiques ya que no están diseñados para soportar cargas, sin embargo para soportar peso extra busque los pies derechos (piezas de madera o metal verticales) que estructuran el tabique y coloque la fijación a ellos. En el caso de que el tabique sea de metal liviano debe usar tornillos autoperforantes cabeza de trompeta.

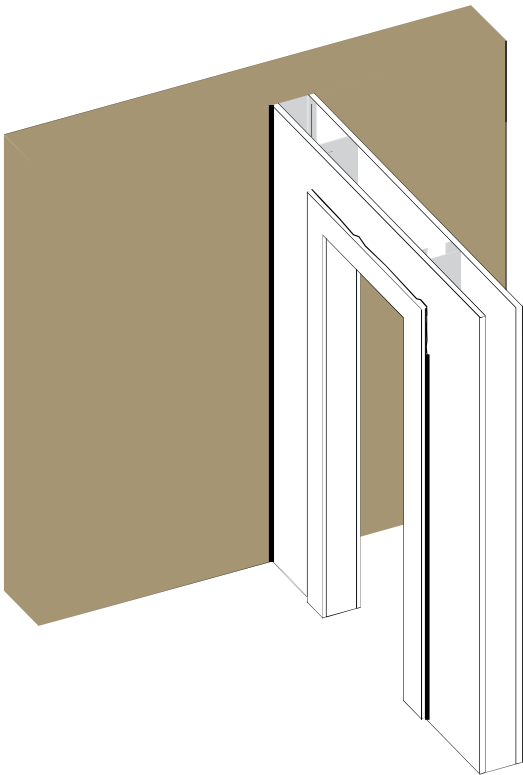


3. Muros revestidos con cerámica: Verificar si es muro o tabique y seguir las recomendaciones según sea el caso.

Para perforar cerámica se debe usar un taladro sin percutor y utilizar una broca fina, especial para cerámica, para romper la superficie vítrea sin trizar la palmeta.

Una vez que se atraviesa la cerámica debe continuar la perforación con una broca de concreto o madera dependiendo si es muro o tabique. Introducir un tarugo, fijar tornillo y sellar con silicona.

Fijarse en que la palmeta donde se vaya a realizar la perforación esté correctamente apoyada al muro, golpeando suavemente con la mano buscando un sonido corto y no hueco.



Fisuras en encuentros de distintos materiales

En la construcción de su vivienda encontramos distintos tipos de materiales que se comportan de forma distinta entre ellos. Cuando estos se ven expuestos a cambios de temperatura, humedad o sollicitación sísmica pueden presentar fisuras en la superficie y más probablemente en los encuentros entre éstos, específicamente entre muros y tabiques o en donde hay molduras o canterías, que están diseñadas para disimular este tipo de falla. También puede aparecer producto de un uso inapropiado de las puertas en presencia de corrientes de aire, por lo que debe evitar dar portazos fuertes y generar vacíos de aire que sacudan los tabiques del interior de su vivienda.

Otro tipo de fisuras o microfisuras aparecen con reacción natural al secado definitivo de los materiales empleados en la construcción.

Ninguna de éstas fallas constituyen riesgo estructural por lo que no debe preocuparse, sin embargo deben ser reparadas, ya sea por la inmobiliaria, seguro o el mismo propietario dependiendo de quién sea el responsable.

MANTENCIONES Y PERIODICIDAD

La mayor parte de la mantención de los muros se remite a un correcto uso de las fijaciones antes descritas y la correcta prevención de humedades en estos.

Respecto de las humedades, se recomienda ventilar todos los días, para que los muros interiores liberen la humedad por condensación. En el caso de los muros exteriores de la terraza, barrer el agua que se pueda acumular en períodos de lluvia, de manera de mantener al agua alejada de los muros.

IMPORTANTE

Fisuras en tabiques, muros y revestimientos en torno a fijaciones.

Fisuras o grietas en tabiques o muros productos de algún golpe o mala ejecución.

Fisuras en marcos de puertas, guardapolvos y molduras.

CIELOS DE HORMIGON ARMADO Y FALSOS

FIJACIONES

DESCRIPCION

Los cielos corresponden a la parte horizontal superior de su departamento. En general existen 2 tipos de cielos. Los rasos, que corresponden a una terminación de una losa de hormigón armado y los falsos que son revestimientos livianos que se fijan a la estructura.

En el caso de su departamento el cielo es la misma losa con una terminación de pintura que dependerá del recinto.

PRECAUCION DE USO

Los daños más frecuentes en los cielos tienen relación con las intervenciones que se hacen en éstos. Fisuras y desprendimientos que se producen producto de fijaciones inapropiadas.

A continuación se describe la forma correcta en la cual debe fijar lámparas y otro tipo de elementos a los cielos de su vivienda.

Antes de hacer cualquier perforación verifique que ésta no vaya a coincidir con alguno de los tendidos de las instalaciones embebidas en la losa, ya que puede producir un daño importante, que será responsabilidad del propio dueño del departamento. (Puede revisar los planos en el CD entregados al momento de recibir su vivienda).

Fijaciones en cielos rasos (losas de hormigón)

Realizar las fijaciones empleando martillos produce desprendimientos y fisuras, por lo que debe usar taladro y tarugos de expansión tipo fisher o similar, con brocas de concreto de sección adecuada al espesor del tarugo y al tipo de tornillo que se usará, teniendo presente el peso del elemento que va a colgar.

Tenga la precaución de cortar el circuito de iluminación en el panel principal de su vivienda al momento de instalar una lámpara.



MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Generalidades

Como proceso natural, se manifiestan pequeñas fisuras en uniones de molduras, tabiques y planchas de revestimiento y estructuras de madera, y su reparación es parte del mantenimiento de la vivienda por el usuario.

También pueden aparecer pequeñas fisuras que tienen relación con el secado definitivo de la vivienda y su correcto uso.

Como medida principal se aconseja la ventilación diaria de la vivienda, sobre todo en las zonas húmedas del departamento como cocina y baños donde los cielos condensan gran parte del agua que usamos al ducharnos.

Así mismo estos cielos se deben pintar anualmente.

En el caso de los cielos de zonas secas, como dormitorios, y áreas comunes, se recomienda pintar cada 2 años.

IMPORTANTE

Manchas de humedad en cielos por falta de ventilación y condensación de agua en éstos.

Manchas puntuales por filtración del departamento superior o rotura de alguna cañería.

Fisuras y desprendimientos por colgar elementos pesados inapropiados para el cielo.

EXTERIORES

TERRAZAS

PRECAUCION DE USO

Generalmente los cuidados de las terrazas de los departamentos tienen relación con asegurar la correcta evacuación de las aguas lluvias y evitar el exceso de humedad en la base de los muros y ventanales, para lo cual se especifican las siguientes recomendaciones:

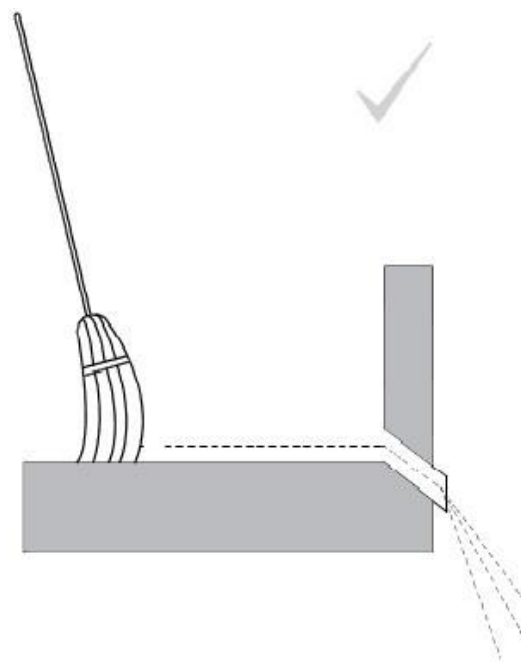
Limpiar los despiches de los balcones dos veces al año cada vez que sea necesario dependiendo del entorno de los elementos presentes en su terraza (juguetes o plantas), asegurándose de que no exista nada que pueda entorpecer o bloquear la evacuación de aguas lluvias.

Evite botar o barrer objetos que puedan bloquear los despiches.

Barra la terraza del departamento después de que llueva, de manera de evitar el aposamiento de agua.

El aposamiento de agua producto del bloqueo de éstos puede deteriorar pinturas en la base de los muros, propiciar la aparición de hongos e incluso inundar su departamento, con los consiguientes daños de su vivienda y la de los vecinos de los pisos inferiores.

Evite colocar muebles u objetos pegados a los muros que impidan la correcta ventilación de éstos. Así evitará también el exceso de humedad en éstos. Utilice un plato o recipiente bajo los maceteros para evitar la humedad o aposamiento por riego.



Sellos

Revise anualmente los sellos de silicona de los ventanales que dan hacia la terraza y reemplácelos en caso de presentar perforaciones o rajaduras. Esto evitará la filtración de agua hacia el interior de su vivienda en caso de presentar perforaciones o rajaduras. Esto evitará la filtración de agua hacia el interior de su vivienda.

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Terrazas

Limpiar los despiches de los balcones dos veces al año, o cada vez que sea necesario.

Sellos

Revise anualmente los sellos de silicona de los ventanales que dan hacia la terraza y reemplácelos en caso de presentar perforaciones o rajaduras.

BODEGAS

PRECAUCION DE USO

Utilizar su bodega de manera ordenada y prudente, evitando dejar objetos fuera de ésta que entorpezcan el acceso o circulación de otras personas.

Evite ejecutar actos o ruidos que perturben al resto de los propietarios, procurando mover cosas y hacer instalaciones a horas que no sean de descanso. (Consulte el reglamento interno para ver los horarios autorizados para realizar trabajos). Está prohibido guardar sustancias combustibles en ellas.

IMPORTANTE

Aparición de hongos en la base de los muros y en fragüe de cerámica (el despiche puede estar bloqueado).

INSTALACIONES

HUMEDAD EN LA VIVIENDA

VENTILACION

DESCRIPCION

La humedad es un fenómeno que se encuentra presente de forma habitual en una vivienda, sin embargo es importante mantenerla en niveles bajos, ya que es uno de los aspectos determinantes de la habitabilidad, comodidad y durabilidad de su vivienda.

El correcto manejo de esta evitará la aparición de hongos, manchado de pintura, englobamiento y desprendimiento de papel mural, entre otros.

Las humedades en la vivienda provienen de dos fuentes:

1. De los materiales con los que está construido su departamento, por las características de éstos y los procesos constructivos empleados en la construcción de su departamento, es natural que durante el primer año éstos se terminen de secar en un 100%, por lo que se debe ventilar generosamente.
 2. De la que generan los propios habitantes de la vivienda, que depende de los hábitos de uso de su familia, los cuales pueden ser modificados y son efectivamente manejables.
- Es respecto a éstos últimos que profundizaremos a continuación.

PRECAUCION DE USO

Ventilación

Una ventilación adecuada significa renovar de manera constante el aire al interior la vivienda, para mantener la calidad de éste y el nivel de humedad de manera de evitar que se produzca el fenómeno de condensación (presencia de agua en la superficie de muros y vidrios por exceso de humedad en el ambiente, que al entrar en contacto con superficies a temperaturas bajas se transforma en líquido condensándose). Para producir ventilación se utilizan diversos sistemas. Algunos que se encuentran incorporados en el departamento, como rejillas y extractores. Y otros que deben ser propiciados por los mismos usuarios de la vivienda durante el día, todos los días.

Dentro de las acciones que se pueden realizar en beneficio de la ventilación están:

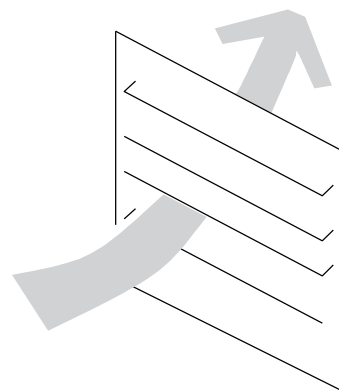
Ventilar diariamente por un período de 10 a 15 minutos. Abra las ventanas de la vivienda propiciando una ventilación cruzada que permita la renovación del aire y la entrada de sol. Esto es importante ya que al abrir ventanas enfrentadas se genera corriente de aire, que es lo que permite la efectiva renovación de éste. Esto permitirá que muros y vidrios se sequen.

Ventilar los baños después de la ducha, la cocina y logia si utiliza agua caliente por un período de tiempo prolongado. Tenga presente que el vapor de agua no siempre es visible y de fácil percepción por lo que no se confíe si no ve condensación en las ventanas.

Accionar el extractor de aire de los baños sin ventana durante y después de ducharse.

No bloquear las rejillas de ventilación ubicadas en cielos y puertas.

Utilizar la campana de la cocina y preocuparse de la correcta mantención de ésta para evitar condensaciones y manchas en cielos.





GENERACION DE VAPOR DE AGUA

Dentro de los factores que contribuyen de manera decisiva a que se produzca el fenómeno de la condensación al interior de su departamento, está la generación de vapor al interior de éste producido por los propios habitantes de la vivienda.

Para poder reducir la generación de vapor se recomiendan las siguientes acciones:

1. Evite secar ropa dentro de la vivienda, usar la secadora por períodos prolongados de tiempo sin ventilar. Al igual que planchar en recintos cerrados que no sean la logia, ya que pueden afectar la pintura de los muros.
2. Evite el uso de artefactos que generen vapor excesivo o por períodos prolongados, como dejar agua hirviendo por tiempo excesivo o la utilización de un hervidor eléctrico en malas condiciones.
3. Evite tener un número excesivo de plantas al interior de la vivienda y su riego abundante.

Otra fuente de vapor proviene de artefactos de calefacción que liberan agua al ambiente, como las estufas a kerosene de combustión simple y las de gas, por lo que su uso se debe restringir., sistemas eléctricos son secos y más seguros.

Tenga presente que su inmueble ha sido diseñado de acuerdo a la normativa vigente para evacuación de gases y olores, por lo que es indispensable que Ud. siga las indicaciones del presente manual para poder disfrutar de manera óptima de su vivienda.

FILTRACIONES Y ESCURRIMIENTOS DE AGUA

Otra fuente de humedad proviene de filtraciones de artefactos o instalaciones que se encuentren en mal estado. Generalmente se manifiestan a través de manchas en pinturas, aparición de hongos de manera masiva en un área reducida o desprendimientos de papel mural. En estos casos debe dirigirse en primera instancia a la administración del edificio para asegurarse de que las mantenciones del sistema se estén ejecutando correctamente y a tiempo y posteriormente a la inmobiliaria.

En el caso del escurrimiento de aguas lluvias hacia el interior del departamento, se produce generalmente por falta de limpieza en despieces de ventanas, los que podrá encontrar en la lámina dedicada al tema de puertas y ventanas.

MANTENCIONES Y PERIODICIDAD

VENTILAR Y SECAR

Se recomienda ventilar todos los días por un período de 10 a 15 minutos, especialmente durante el invierno para secar la humedad acumulada por efecto de la condensación en vidrios y marcos de ventanas o ventanales de corredera. De forma adicional seque los vidrios que presentan condensación usando un paño.

LIMPIAR Y REVISAR

Se recomienda limpiar y revisar de forma permanente y periódica los marcos de ventanas y ventanales de corredera, especialmente los despiches (perforaciones para la evacuación de agua) de manera de evitar obstrucciones y por ende aposamiento de agua y escurrimiento en muros.

RENOVAR

Renueve de manera regular la pintura de las zonas húmedas del departamento como se indica en el programa de mantención del presente manual.

Nota:

Calefacción seca: En base a electricidad, leña seca, radiadores, losa radiante, piso radiante, y aire caliente.

Calefacción húmeda: Genera agua en el proceso de combustión, en base a kerosene (parafina), gas y leña húmeda.

IMPORTANTE

Manchas de humedad en muros por donde pasen instalaciones sanitarias. (Puede existir una filtración de agua).

Deterioro de pintura como descascaramiento, aparición de fisuras, etc.

Presencia de agua en muros, vidrios y cielos de recintos interiores (esa condensación de vapor de agua se produce generalmente por falta de ventilación).

Englobamiento y desprendimiento de papel mural (en esquinas de la parte inferior se puede deber a falta de ventilación y exceso de humedad).

INSTALACIONES SANITARIAS

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

DESCRIPCION

Las instalaciones sanitarias de su vivienda corresponden al conjunto compuesto por: la red de agua potable, la red de alcantarillado, los artefactos sanitarios con sus respectivos sellos, griferías y flexibles.

Las cañerías de agua potable se encuentran dentro de las losas del edificio saliendo hacia los artefactos e incorporando una llave de paso antes de llegar a cada uno de éstos.

Las descargas de la red de alcantarillado salen de cada uno de los artefactos por donde desechamos agua, y es de vital importancia hacer un apropiado uso de las descargas para no deteriorarlas y taparlas.

PRECAUCION DE USO

Obstrucciones

No deseche residuos sólidos extraños por el WC. Tampoco elimine grasa por el lavaplatos como aceite, manteca y otras ya que al enfriarse se solidifican obstruyendo la cañería del desagüe. Remueva los restos de comida de los platos antes de dejarlos en el lavaplatos, evitará que el sifón se sature entorpeciendo la evacuación de agua. Cambie o limpie los sifones de lavamanos y lavaplatos 2 veces al año.

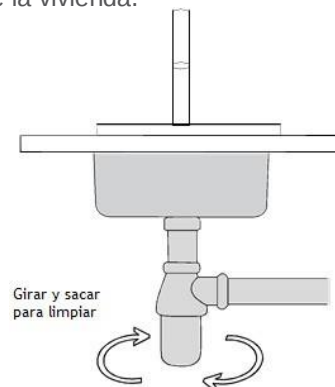
Los sifones se encuentran debajo de los artefactos que desaguan (lavaplatos, lavatorio, tina, etc.), tienen 2 partes, la superior, que está fija y la inferior, que es la que se abre y se limpia. Para limpiar el sifón, ponga un balde debajo de éste, afirme la parte superior y gire la parte inferior. Lave hasta que quede limpio y vuelva a colocarlo cuidando de ubicar en la posición correcta el sello de goma que asegura la hermeticidad

En caso de utilizar agentes químicos (soda cáustica) para limpiar obstrucciones en la red de alcantarillado, verifique que el producto sea adecuado para la función que se requiere y siga las instrucciones del fabricante. Esto prevendrá posibles daños en la red de alcantarillado, y heridas en la persona que está manipulando el producto.

No utilice las llaves de paso para regular la presión del suministro de agua, ya que están diseñadas para estar totalmente abiertas o cerradas y consideran un número limitado de operaciones, a diferencia de las llaves de la grifería. De igual forma los sellos de estas llaves también deben ser sujeto de mantenciones revisándolas anualmente.

Cuando salga del departamento por largos períodos de tiempo cierre las llaves de paso para evitar que posibles filtraciones puedan provocar grandes daños en su departamento y en otros.

En caso de querer realizar alguna remodelación o cambio en el departamento que involucre o afecte a las instalaciones sanitarias de alguna forma, se recomienda consultar los planos del edificio de manera de no causar daño a su departamento y al resto del edificio, ya que éstos serán responsabilidad del propietario de la vivienda.



ARTEFACTOS SANITARIOS

DESCRIPCION

Los artefactos de su vivienda se encuentran certificados por el fabricante en cuanto a su calidad, garantizando un funcionamiento adecuado y durabilidad, sin embargo es necesario que los usuarios hagan un uso apropiado de éstos, y sigan las recomendaciones de uso y mantención.

PRECAUCION DE USO

A través de los años los artefactos sanitarios han ido evolucionando incorporando criterios de cuidado del medio ambiente orientados a reducir el consumo de agua. Lo que se refleja en la reducción del tamaño de los estanques de agua del WC, incorporación de aireadores en la grifería, etc. Es por esto que el usuario de la vivienda debe adoptar un rol fundamental evitando tirar sólidos o grandes cantidades de papel al WC ya que con una descarga de agua no evacuará todo lo arrojado y se puede tapar. Cuando tire la cadena, asegúrese que el estanque se vacíe por completo.

INODORO

Evite golpear o sobrecargar el estanque y la taza ya que puede producir agrietamiento o rotura del artefacto. Así como también se debe evitar apretar en exceso las conexiones y uniones entre el estanque y el WC.

No utilice productos que contengan cloro en el interior del estanque ya que los sellos, gomas y flexibles pueden deteriorarse con mayor velocidad.

Asegúrese de que el flotador del estanque se encuentre en buenas condiciones, correctamente regulado y sin agua en su interior, y que el flapper (el tapón de goma que se levanta cuando usted tira la cadena y permite que el agua del estanque caiga hacia el W.C.) se encuentre correctamente conectado.

En el caso que al vaciar el estanque, quede corriendo agua, se puede deber a que el flapper no está totalmente abajo y debe regular la cadena, o a que el flotador está topando en algo y no puede llegar a la posición en la cual activa la válvula que corta el paso del agua, por lo que debe regular la tuerca en la base de éste.

Revise anualmente que todos los sellos de los artefactos se encuentren en buen estado sin perforaciones ni despegues y reemplace los que se encuentren dañados.

TINA

Evite sobrecargar la tina o golpearla con elementos punzantes. Tenga cuidado de no colocar perfumes o adornos pesados en repisas cercanas a la tina para evitar que éstos se caigan en ésta y puedan fisurarla o romperla.

En caso de que esto ocurra, no la utilice y contacte a un especialista.

Limpie diariamente con productos no abrasivos que puedan dañar la superficie de porcelana. Evite pisar dentro de la tina con zapatos que tengan residuos pétreos en la suela que puedan rayar la superficie. Utilice un papel de diario u otro elemento protector.

Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA, a través de Inmobiliaria Vidanueva responde por daños constructivos en las redes de alcantarillado y agua potable por 5 años.

Los artefactos después de la llave de paso tienen garantías de los propios fabricantes, las que se harán efectivas en aquellos casos en que los daños no sean provocados por mal uso o falta de mantención por parte de los usuarios.

NO RETIRAR EL TORNILLO DEL DESAGUE PARA LIMPIARLO

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

SELLOS

La función de los sellos es mantener la hermeticidad entre los artefactos y su entorno inmediato, ya sea el aire o la superficie sobre la cual se apoyan. Revise una vez al año el estado en el que se encuentra los sellos de sus artefactos sanitarios como tina, lavamanos y WC, para detectar si existe algún tipo de perforación, despegue o rajadura en el sello.

En caso de que así sea reemplácelo por completo con sello de silicona siguiendo las indicaciones del fabricante.

De preferencia elija un sello que incorpore fungicida (evita la aparición de hongos) y que sea apropiado para la superficie existente.

LIMPIAR

Diariamente con productos no abrasivos que puedan dañar la superficie de porcelana.

SIFONES

Cambiar o limpiar los sifones de lavamanos y lavaplatos 2 veces al año.

TIRADOR Y FLOTADOR DEL WC

Revisar y regular 2 veces al año, de manera de asegurar su correcto funcionamiento.

FLEXIBLE

Revisar el flexible que une el WC a la red anualmente y reemplazar cada 2 años.

IMPORTANTE

Goteras y filtraciones en la base de los artefactos (sello en mal estado).

Goteras en el cielo del departamento (puede haber una cañería en mal estado o el sello del WC del piso de arriba puede estar en mal estado).

GRIFERIA

Las griferías y conexiones de su vivienda son elementos compuestos por un gran número de piezas que requieren de una manipulación cuidadosa y una revisión periódica por parte del usuario.

Estos elementos deben estar bien conectados y afianzados a la superficie a la cual se fijan, ya que la mayoría de los problemas relacionados a griferías son filtraciones en las conexiones o desgaste por mal uso.



PRECAUCION DE USO

Grifería

No apriete en exceso las llaves al cerrarlas, ya que puede dañar las gomas de ajuste causando goteras y filtraciones.

En caso de que la grifería se mueva o esté suelta con respecto a su base, gire la tuerca que la fija en la parte inferior hasta que quede firme, no en exceso.

Si es necesario utilice teflón para un correcto ajuste.

Revisar el encuentro de la grifería con la superficie de soporte, revisando y cambiando las gomas de las llaves de agua y apretándolas en caso de haber pérdida de agua.

En caso de que una llave siga goteando, se debe a que tiene algún problema con las gomas al interior de ésta o su mecanismo interno dependiendo del tipo de grifería que sea, por lo que se recomienda llamar a un especialista. Si decide repararlo usted, tenga la precaución de desarmar cuidadosamente para no perder piezas.

En caso de que al abrir una llave salga poca cantidad de agua se puede deber a que el aireador se encuentra obstruido, por lo que debe removerlo y limpiarlo. En caso de que la cantidad de agua no aumente se debe a una baja de presión, por lo que debe revisar que las llaves de paso estén completamente abiertas y posteriormente ponerse en contacto con la administración.

Flexibles

Revisar anualmente y reemplazar en caso de filtración o rotura. Cambio preventivo del flexible cada 2 años.

Tenga cuidado de no romper el flexible cuando apriete este a la grifería. Se recomienda utilizar flexibles certificados.

Limpieza

Limpie con productos neutros no abrasivos, ya que éstos pueden dañar el brillo de los cromados.

Seque bien la grifería con un paño después de utilizar, ya que el agua tiene sales y minerales que al evaporarse quedan como residuos blancos difíciles de sacar y que al tratar de limpiar pueden deteriorar la grifería.

Limpiar periódicamente (cada 3 o 4 meses) los aireadores (rejilla que transforma el flujo de agua aumentando su nivel de espuma). Es necesario sacarlo y colocarlo en sentido contrario al flujo de agua, de manera que la presión remueva las impurezas o residuos. En caso de que esto no sea suficiente, sumerja el aireador en vinagre por 24 horas.

Cuando salga del departamento por largos períodos de tiempo cierre las llaves de paso para evitar que posibles filtraciones puedan provocar grandes daños en su departamento y en otros.

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Arandelas de goma

Revisar el estado de estas una vez al año y reemplácela cada 3 años o en caso de filtración.

Limpieza

Diariamente con detergentes no abrasivos.

Aireadores

Limpiar cada 2 a 3 meses.

Flexibles

Revisar anualmente y reemplazar en caso de filtración o rotura. Cambio preventivo del flexible cada 2 años.

Tenga cuidado de no romper el flexible cuando apriete este a la grifería. Se recomienda utilizar flexibles certificados.

IMPORTANTE

Goteras o filtración en la base o en la salida de la grifería (fijación suelta).

Gotera o filtración en la entrada o alimentación de la grifería (conexión deficiente entre alimentación y grifería).

INSTALACIONES ELECTRICAS

REDES Y ENCHUFES

DESCRIPCION

Las instalaciones eléctricas de su vivienda se componen de varios circuitos independientes que se identifican claramente en el panel de control o tablero eléctrico de su departamento. Los circuitos de iluminación y de alimentación de artefactos eléctricos siempre se encuentran separados, como también el de mayor carga para la cocina y para la logia.

PRECAUCION DE USO

Las redes eléctricas por lo general no presentan grandes problemas.

Los problemas más frecuentes se producen producto de un mal uso del sistema, recarga de éste, manipulación inapropiada de enchufes (especialmente por parte de menores), etc.

AUTOMÁTICO E INTERRUPTOR DIFERENCIAL

La instalación eléctrica está calculada para una carga determinada, si usted supera esa carga o bien genera algún cortocircuito producto del contacto de dos fases, el automático o interruptor diferencial respectivamente cortará el paso de corriente. Cuando esto ocurra asegúrese de identificar lo que accionó el interruptor de manera de prevenir mayores daños.

IMPORTANTE

En la iluminación utilice ampolletas de bajo consumo.

Si se ausentara por un tiempo prolongado dejar desenchufados equipos y electrodomésticos.

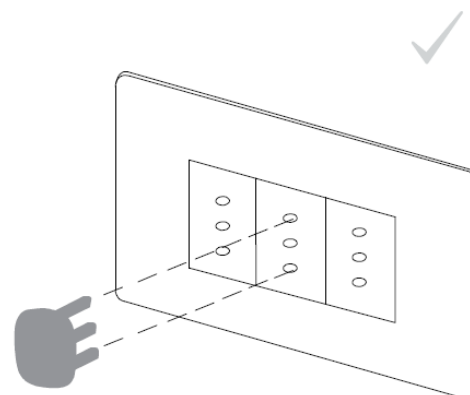
USO ADECUADO DE ENCHUFES

Se recomienda evitar la conexión excesiva de artefactos eléctricos a alargadores múltiples (zapatillas), ya que éstas se pueden recalentar y eventualmente poder llegar a producir un incendio.

Se recomienda no colocar plantas cerca de los enchufes ya que el riego de éstas puede dañarlos y generar un cortocircuito en el sistema.

Si tiene niños pequeños, instale tapas plásticas para cubrir los módulos de enchufe que no ocupe.

En caso de que se genere un corte del suministro eléctrico desconecte los artefactos, así evitará que éstos se estropeen por una variación de voltaje cuando se reintegre el suministro.

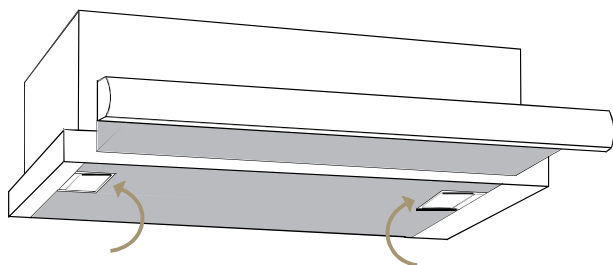


ARTEFACTOS ELECTRICOS

DESCRIPCION

Su departamento tiene incorporados una serie de artefactos en el área de la cocina, como encimera, horno eléctrico y campana. Cada uno de estos artefactos tiene un modo de uso específico y requiere constantes cuidados y mantención para asegurar su buen mantenimiento y correcto funcionamiento en el tiempo.

A continuación se describen de forma general el modo de uso, recomendaciones, precauciones y mantenciones que le debe hacer a cada uno de éstos, sin embargo si desea complementar la información tendrá a su disposición los manuales específicos de los artefactos al momento de la entrega de su departamento.



PRECAUCION DE USO

ENCIMERA

Para un uso óptimo de la encimera lea las instrucciones que aparecen en el manual de esta.

Por seguridad se recomienda tener cuidado después del funcionamiento ya que quedan por un tiempo zonas calientes que pueden producir quemaduras.

HORNO ELÉCTRICO

Para un uso óptimo del horno lea las instrucciones que aparecen en el manual de este.

Limpie el horno cuando se encuentre frío, con esponjas de nylon o de otro tipo que no raye el esmalte. Use jabón o detergentes no abrasivos.

Tenga cuidado de limpiar bien el horno en caso de que se derrame jugo de limón, vinagre, salsa de tomate o leche, ya que el esmalte al estar expuesto a soluciones ácidas se puede deteriorar.

En caso de que tenga residuos carbonizados de comida, no los raspe, remoje el sector y posteriormente limpie.

CAMPANA

Para un uso óptimo de la campana lea las instrucciones que aparecen en el manual de esta.

Se recomienda que utilice la campana cada vez que cocine. Esto contribuirá a mantener las superficies de muebles y cielos más limpias.

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Instalaciones eléctricas

La mantención que se le debe hacer a las instalaciones eléctricas es muy baja y en general tiene mayor relación con el correcto uso de éstas. Sin embargo es importante mencionar que el cableado de su vivienda tiene una vida útil, específicamente el recubrimiento plástico de los cables, por lo cual se deben revisar y reemplazar cada 20 años aproximadamente.

En caso de recalentamiento de éstos debe contactarse con un especialista y sustituirlos de forma inmediata.

Artefactos

ENCIMERA: Para mantener las características de brillo del esmaltado es necesario limpiarla después de cada cocción. Puede remover la suciedad utilizando una esponja o un paño húmedo tibio, sin agua que escurra. No use paños o esponjas abrasivas.

CAMPANA: Para limpieza y/o cambio de filtro consulte indicaciones del fabricante en el manual de instrucciones.

HORNO ELÉCTRICO: Limpiar de forma periódica sin la utilización de detergentes agresivos que puedan dañar el artefacto, según especificaciones en el manual del horno.

Reemplazo del sello del vidrio del horno, según especificaciones en el manual del horno.

IMPORTANTE

Accionamiento reiterado del diferencial (significa que hay un enchufe o artefacto en mal estado que lo está accionando).

CORRIENTES DEBILES

CITOFONO

DESCRIPCION

Se denominan corrientes débiles a aquellas que trabajan con bajos voltajes, como los teléfonos, citófonos, timbres y alarmas.

Estos artefactos tienen manuales de uso y garantías propias que es importante que revise al momento de la entrega de su vivienda.

PRECAUCION DE USO

Su departamento contempla un citófono, el cual se comunica con la conserjería del edificio. En caso de que alguien lo visite, siempre será el conserje el que anuncie la visita.

Limpie el artefacto con un paño y con detergentes no abrasivos, para evitar rayar la superficie. En caso de escuchar chicharreo, revise el cable y reemplace en caso de que se encuentre dañado.

ALARMA

DESCRIPCION

Algunos departamentos pueden estar equipados con alarma, que contempla un panel de control, sensor de apertura en puerta de acceso y ventanas.

Se recomienda que sea cuidadoso con el uso de su alarma de manera de no accionarla de forma innecesaria, evitando generar molestia o inconvenientes para sus vecinos.

ACTIVAR Y DESACTIVAR LA ALARMA

Para armar el sistema debe consultar el manual de instalación y operación.

Antes de activar la alarma asegúrese de que las ventanas estén cerradas, ya que de lo contrario la alarma no podrá ser activada

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Limpie el artefacto con un paño y con detergentes no abrasivos, para evitar rayar la superficie.

IMPORTANTE

En caso de escuchar chicharreo, revise el cable del citófono y reemplace en caso de que se encuentre dañado.

TERMINACIONES

MANCHAS Y ENGLOBAMIENTOS

DESCRIPCION

Las pinturas en la vivienda se utilizan como medio de protección del uso constante y de las condiciones relativas al ambiente. Éstas se aplican como terminación en cielos, muros, marcos de puertas y otros elementos de madera o metal. Es necesario mantenerlas periódicamente como se indica en el calendario de mantenciones.

PRECAUCION DE USO

Para cada tipo de recinto y superficie existe una pintura recomendada según estén ubicados en interiores, exteriores, zonas húmedas u otros.

Dentro de los problemas más frecuentes encontramos manchas y englobamientos.

En el caso de manchas que se generen producto del uso se recomienda su limpieza teniendo las siguientes consideraciones:

1. En pinturas brillantes, oleos, se deben limpiar con un paño húmedo, empleando la menor cantidad de agua posible y con jabón neutro.
2. En pinturas opacas, látex, no se pueden limpiar con agua, por lo que la única solución es volver a pintar el paño completo.

En el caso de las pinturas exteriores se pueden limpiar con agua.

El englobamiento de pinturas se genera producto de humedades, por ende antes de repintar ese lugar es importante identificar el origen de la humedad del muro, darle solución y posteriormente volver a pintar, ya que en caso contrario, el englobamiento volverá a aparecer.

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Cielos en zonas húmedas

Se recomienda pintar una vez al año, ya que en ellos se acumula humedad, generando hongos y descascaramiento.

Elementos de madera

Cada dos años revisar y en caso de ser necesario reemplazar pintura o barniz del elemento.

Elementos metálicos

Revise periódicamente si hay apariciones de manchas de óxido. Si es así limpiar y lijar la superficie usando removedor de óxido para luego darle 2 capas de anticorrosivo y 2 de pintura en base a aceite, (esmalte sintético).

Pinturas interiores y exteriores, cielos y muros

En términos generales se recomienda retocar y repintar cada 2 años, especialmente en las pinturas del exterior ya que éstas están expuestas a los efectos climáticos y la ausencia de ellas puede generar otros daños a la vivienda que comprometan la estructura en el tiempo, como corrosión de enfierraduras o desprendimiento de estuco en la base de los muros de la terraza producto de humedades.

IMPORTANTE

Manchas de humedad en muros por donde pasen instalaciones sanitarias. Puede existir una filtración de agua.

Deterioro de pintura como descascaramiento, aparición de fisuras, etc.

REVESTIMIENTO MUROS

PAPEL MURAL

MANCHAS Y ENGLOBAMIENTOS

El papel mural presente en su vivienda se utiliza como medio de protección del uso constante y de las condiciones relativas al ambiente además de proporcionar una elegante y duradera terminación para su vivienda.

Está aplicado en los muros de los dormitorios, estar y living comedor.

PRECAUCION DE USO

Pese a ser un producto resistente puede presentar problemas que tengan relación con la instalación o con la mantención y cuidado proporcionado por el usuario.

IDCD, a través de inmobiliaria Vidanueva verificará durante la entrega, que esté en perfectas condiciones y reparará las zonas que contengan defectos de despegue de papel o manchas siempre y cuando éstas consten en la respectiva acta de entrega.

Dentro de los problemas más frecuentes que pueden ser evitados por el usuario encontramos manchas, englobamientos, piquetes y decoloraciones.

El englobamiento y despegue del papel se genera producto de humedades, es importante identificar el origen de la humedad del muro, darle solución y posteriormente volver a pegar el papel con cualquier producto para este fin, ya que en caso contrario, el englobamiento o despegue volverá a aparecer. Generalmente se producen en las zonas cercanas a ventanas y esquinas de muros que den hacia el exterior. Para evitar esto se recomienda limpiar periódicamente los despiches de ventanas y secar los canales como se indica en el capítulo de puertas y ventana. Mantener plantas en el interior alejadas de las esquinas y muros de manera de permitir la circulación de aire.

De forma adicional también se pueden encontrar piquetes en muros y decoloraciones naturales que se pueden prevenir mediante hábitos de uso.

1. Mantenga los muebles a 2cm de los muros, esto permitirá ventilar correctamente y evitara piquetes en el papel producto de roce.
2. Use cortinas en las ventanas. Esto protegerá el papel mural del contacto directo con la radiación solar y los rayos UV.
3. Evite colocar focos a menos de 10cm al menos del papel mural, ya que el calor generado por éstos puede quemar o decolorar el papel.

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Limpiar

Se recomienda limpiar diariamente con un plumero.

Revisar

Se recomienda revisar una vez al año que no se presenten desprendimientos de papel mural producto de humedades. En caso de ser así pegue las zonas despegadas.

IMPORTANTE

Manchas de humedad o englobamientos en muros por donde pasen instalaciones sanitarias. Puede existir una filtración de agua.

Despegue del papel o englobamiento en esquinas y bordes de ventanas. Se debe a la humedad.

PUERTAS Y VENTANAS

GENERALIDADES

DESCRIPCION

Las puertas y ventanas son parte de la envolvente de su vivienda y cumplen un rol fundamental para aislar la vivienda del exterior. Sin embargo al ser elementos móviles, se exponen diariamente al uso por parte de los que ocupan el departamento, por lo que requieren una especial mantención de sus elementos para evitar su deterioro o el deterioro de muros u otras partes de su vivienda producto de falta de mantención o uso inapropiado de éstas.

PRECAUCION DE USO

Generalidades

Antes de la utilización de puertas y ventanas es importante que se familiarice con los sistemas de cierres, pesos de los elementos, y uso, de manera de evitar fallas posteriores al momento que el resto de los integrantes de la familia las utilicen.

Sello de puertas y ventanas

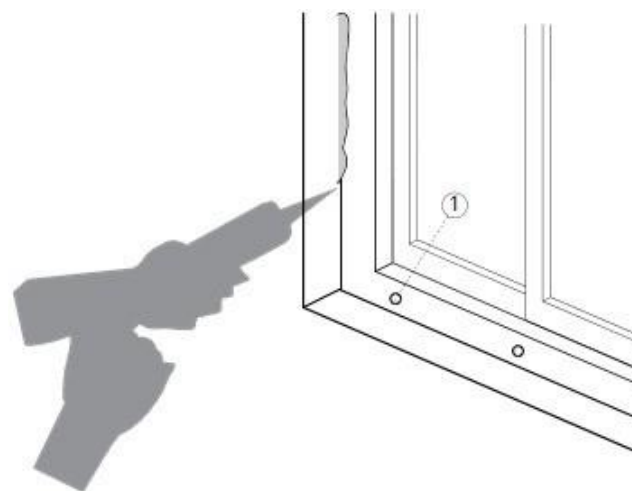
Los sellos son materiales flexibles y frágiles que se ubican en el encuentro del marco y los muros, suelos y cielos, e impiden el paso de agua y aire hacia el interior de la vivienda. Es fundamental no provocar daños en el sello como perforaciones o desprendimientos, teniendo cuidado de repararlos apenas se presenten.

Marcos de puertas y ventanas

Evite los cierres bruscos de puertas y ventanas ya que dañan los marcos, las fijaciones y los sellos.

Mantenga limpios los rieles de ventanales, retirando tierra u otro tipo de residuos con una escoba o escobillón y lubríquelos con wd-40 o similar en caso de que tenga dificultad para abrir una hoja del ventanal.

Es importante mantener limpios los orificios de drenaje (despiches) de los marcos de las ventanas para permitir que el agua acumulada en estos salga hacia el exterior y no se rebalse manchando muros o deteriorando revestimiento de pisos como en el caso del piso flotante. Limpie con paño suave y agua tibia sin pulir el marco, ya que éste se puede rayar.



① Despiche

Humedad

Hinchazón por humedad producto de filtración de agua o porque la puerta está mal sellada superficialmente. Si hay escurrimiento de agua debe evitar el uso que produjo esto. En cualquiera de los casos no debe cepillar ni rebajar la puerta inmediatamente, ya que una vez que la puerta se seque y vuelva a su estado normal se podrán generar filtraciones de agua o aire por la sección rebajada.

Debe esperar hasta el verano para que retome su forma inicial y verificar si es necesario rebajar o cepillar. Posteriormente debe sellar por todas sus caras con pintura o barniz.

Quincallería

Descolgada de la bisagra, debe revisar que los tornillos que fijan la hoja de la puerta a la bisagra se encuentren firmes y a ras de esta. En caso de que se encuentre suelta, aprete los tornillos con un atornillador, y en caso de que la bisagra este oponiendo resistencia por falta de lubricación, aplique WD-40 o similar para lubricar. No utilice aceite ya que ensucia y atrae pelusa.

Manillas y cerraduras

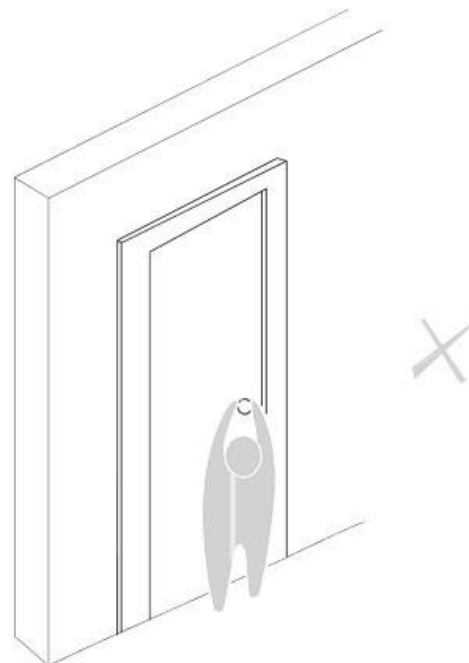
IDCD, a través de inmobiliaria Vidanueva se asegurará de que usted reciba todas las manillas y cerraduras funcionando correctamente, sin embargo es importante que usted las revise al momento de la entrega y en caso de identificar alguna puerta que esté funcionando incorrectamente dejar constancia al momento de la entrega.

Tenga precaución de mantener las cerraduras lubricadas y evite que los niños se cuelguen de las manillas para evitar daños en éstas.

Cualquier ajuste dentro del período de tiempo que se indica en el resumen de garantías será de responsabilidad de IDCD, a través de inmobiliaria Vidanueva. Sin embargo quedan excluidos los daños producidos por mal uso o falta de mantención.

Rayas en vidrios

Revise que los vidrios no tengan rayas notorias al momento de la entrega. En caso de que encuentre ventanas rotas o rayadas notoriamente (perceptibles a simple vista a 2 metros con luz indirecta) IDCD, a través de inmobiliaria Vidanueva se hará cargo de la reparación de dichos elementos, siempre y cuando se deje la constancia al momento de la entrega.



MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Sellos

Revisar y reemplazar los sellos perimetrales de los marcos por dentro y fuera de forma anual, de manera de evitar infiltraciones de aire y humedad que deterioren el comportamiento térmico de su vivienda. Para reemplazar el sello debe usar uno especial para puertas y ventanas e instalarlo de acuerdo a las indicaciones del fabricante.

Marcos de ventanas y ventanales

Limpiar y destapar los despiches de los marcos de las ventanas por lo menos 2 veces al año, especialmente antes de la temporada de lluvias.

En los marcos de las ventanas limpie y seque diariamente el agua que se acumula por escurrimiento de condensación de los vidrios.

Lubricar los rieles de las ventanas y ventanales 2 veces al año.

Puertas expuestas al exterior

Las puertas de madera se deben pintar cada 2 años o antes, en caso de haber detectado hinchazón por humedad. Debe usar pintura oleosa, cuidando de aplicar 3 manos por todas las caras de la puerta y el marco.

IMPORTANTE

Zonas húmedas en torno al marco de puertas y ventanas producido por alguna falla en el sello.

Desprendimiento o fisura del sello ubicado en el encuentro del marco con el muro, por mal uso (portazos).

Hinchazón de la madera por humedad y falta de impermeabilización.

En el caso de las puertas de madera presenten problemas para abrir o cerrar, se debe identificar el origen del problema.

PAVIMENTOS

GENERALIDADES

El piso de su departamento corresponde a una losa de hormigón armado, que es parte de la estructura del edificio, y que por razones de uso, comportamiento térmico y acústico tiene distintos tipos de revestimientos.

En el caso de su departamento, éstos varían dependiendo del recinto y uso de estos, pudiendo encontrar cerámicas, alfombras y piso flotante. Todos ellos requieren de un uso adecuado y de un mantenimiento constante.

PRECAUCION DE USO

La mayoría de los problemas que se generan en los pavimentos de su vivienda tienen relación con una falla en las instalaciones o por un mal uso o cuidado de éstos.

A continuación analizaremos por tipo de pavimento los cuidados precauciones de uso que se deben tener para preservar y mantener de la mejor forma su vivienda.

CERAMICA - PORCELANATO

La caída de objetos pesados puede picar la superficie y ocasionar trizaduras, por lo que si va a utilizar herramientas o mover algo pesado cubra la superficie con un material que amortigüe golpes como un cartón corrugado o un paño grueso.

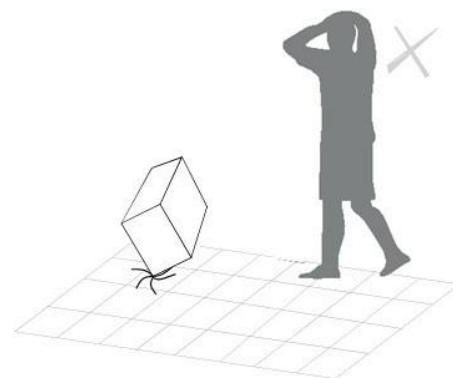
Limpie con un paño húmedo diariamente o con algún jabón o detergente no abrasivo. Preferentemente sin color ya que pueden teñir el fragüe deteriorando el aspecto.

Limpie sus pies antes de entrar a algún recinto con este tipo de pavimento para evitar el rayado de la superficie de las palmetas.

No use limpiadores para pisos plásticos y cerámicas que formen una película en la superficie, ya que con el tiempo se pegan dando la apariencia de suciedad.

Otro problema que se puede presentar en éste tipo de pavimentos se ocasiona porque hay alguna pieza soplada, eso quiere decir que no está uniformemente adherida a la losa (puede revisar con golpes suaves y sonará hueco), que al recibir carga en ese lugar se quiebra.

Para evitar éste tipo de problemas revise al momento de la entrega que no hayan piezas sopladas.



ALFOMBRAS

A diferencia de lo que el común de las personas pueda pensar, el mayor desgaste de las alfombras se produce por suciedad y no por uso. Por lo que se debe aspirar todos los días de forma suave (3 pasadas con la aspiradora).

Evitar la utilización de elementos punzantes que puedan deshilar la alfombra, tenga especial cuidado con los zapatos de taco sin tapilla. En caso de que esto se produzca no tire de la fibra, sólo corte el enganche con una tijera.

La humedad y exposición a radiación solar pueden alterar los colores de su alfombra por lo que debe evitar el exceso de ambas.

La humedad también puede causar ondulaciones. Si ésta permanece después de que la alfombra se ha secado, debe ser estirada por un especialista.

En caso de que su alfombra se manche por algún descuido se recomienda limpiar inmediatamente de la siguiente forma:

1. Tratar la mancha desde fuera hacia adentro.
2. Absorber todo líquido excedente con papel secante o paño. Las manchas secas deben ser aspiradas antes de tratarlas.
3. 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 siguiendo las instrucciones del producto.

En caso de no dar resultado, le aconsejamos consultar las recomendaciones del fabricante de la alfombra, en donde se especifica el procedimiento de limpiado de acuerdo al tipo de mancha.

A modo de precaución pruebe cualquier solución quitamanchas en un sector poco visible de la alfombra, como el interior de un closet. Si después de 24 horas no se produce ningún efecto no deseado aplique la solución en la mancha en cuestión.

Cerveza, licor, jugos, miel, café, té, mermeladas, sangre, pegamentos, orina de mascotas: Disolver en agua (a 30 o 35 °C) 5 gr/Lt. 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.

Pasto, lápiz de tinta: Con un paño humedecido en alcohol, hacer toques sobre la mancha o bien frotar ligeramente.

Cremas para la piel, mostaza, chocolate, caramelos: Con un paño humedecido en acetona, hacer toques sucesivos sobre la mancha, luego disolver en agua (30 o 35 °C) 5 gr/Lt. 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.

PISO FLOTANTE

El piso flotante es un revestimiento resistente, que otorga aislación térmica y acústica a su departamento. Está compuesto por una serie de piezas machimbradas que son muy resistentes en su superficie terminada, sin embargo delicadas en sus cantos e interior, especialmente a las humedades, por lo que es muy importante evitar el contacto del piso con el agua.

Recomendaciones

Barrer con un escobillón de cerdas de nylon, posteriormente limpiar con un paño semihúmedo, con la menor cantidad de agua posible (de manera que cuando lo pase por el piso no deje agua sobre éste), para evitar el deterioro del piso. No se recomienda el uso de otros de productos especiales para la limpieza del piso.

En caso de que algún líquido se derrame en el suelo, limpie lo más rápidamente posible con un paño absorbente.

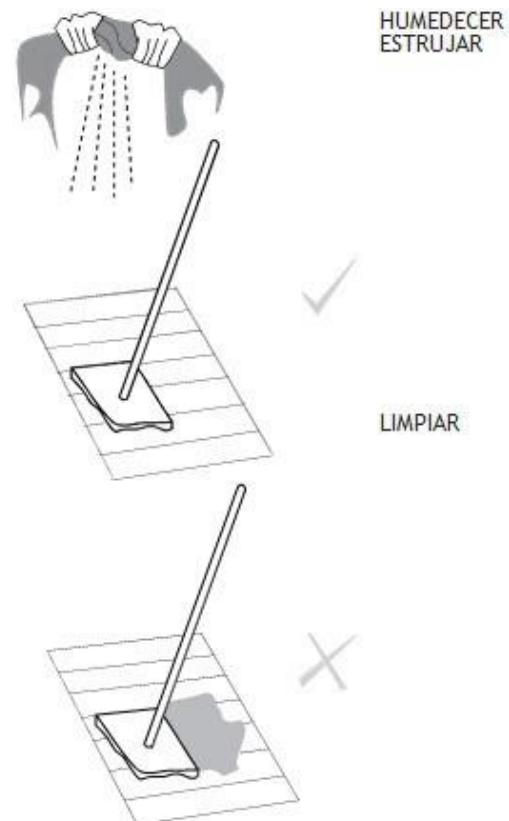
Instale protectores de piso en las patas de los muebles que estén en contacto directo con el piso flotante, como trozos de fieltro, ruedas especiales y otros productos disponibles en el mercado para piso flotante. Estos protectores ayudarán a deslizar sillas y otros muebles sin rayar el piso, sin embargo es importante limpiar estos fieltros para retirar arenilla o suciedad que se pueda haber acumulado y rayar el piso.

Tenga cuidado de mantener sus zapatos de taco alto con tapilla, ya que el clavo que la fija, al quedar expuesto, marca el piso flotante.

Evite exponer el piso flotante a radiación solar directa usando persianas o cortinas.

El piso flotante es una terminación que tiene un desgaste natural asociado al uso de éste, por lo que es normal que las áreas de mayor tráfico se desgasten antes que las que se encuentran cubiertas por un mueble, o que el piso se decolore con el tiempo, por lo que no es responsabilidad de la Inmobiliaria responder por este desgaste natural.

Si al momento de la entrega del departamento, usted identifica defectos como crujido, combadura o picaduras notorias en el piso flotante (identificables a simple vista a 2 metros), éstas serán reparadas por IDCD, a través de inmobiliaria Vidanueva, siempre y cuando se notifique al momento de la entrega.



MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Cerámicas

Revise y reemplace anualmente los sellos de silicona de los encuentros entre los artefactos sanitarios y los pavimentos cerámicos.

Revise una vez al año las condiciones en las que se encuentra el fragüe de la cerámica. En caso de que éste se encuentre fisurado, repare con un fragüe de color similar. El buen estado de éste evitará el daño producto de humedad.

Alfombras

Debe aspirar o barrer todos los días, de manera minuciosa una vez a la semana y por personal especializado dos veces a la año. Teniendo cuidado de evitar la utilización de elementos puntiagudos que puedan deshilar la alfombra.

Piso flotante

Limpiar diariamente como se indicó. Aparte de esto no requiere mayores mantenciones.

IMPORTANTE

Desprendimiento de palmetas o aparición de ondulaciones en la alfombra (Se produce por humedad y se debe identificar el origen de ésta antes de arreglar).

Aparición de hongos en el fragüe de cerámicas: Se debe a un exceso de humedad, que puede originarse por una ventilación inapropiada del lugar.

MUEBLES INCORPORADOS

GENERALIDADES

DESCRIPCION

Su vivienda contempla muebles incorporados en cocina, baños o dormitorios. Los muebles están hechos a partir de madera aglomerada con distintos tipos de recubrimientos como melamina, enchapados y posformado.

PRECAUCIÓN DE USO

Generalidades

La madera aglomerada con la que están hechos sus muebles se hincha y desintegra cuando se pone en contacto con el agua, es por eso que en general se recubren con melamina, lámina que la impermeabiliza y protege.

Es por esto que es muy importante evitar que el agua entre en contacto con el aglomerado.

Sellos

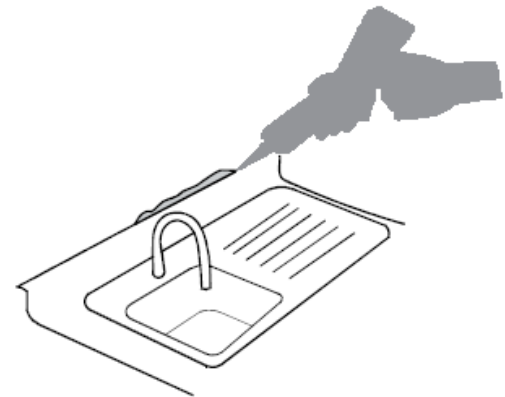
Los sellos están ubicados en el encuentro de las piezas de acero inoxidable con los muebles que sirven de soporte para éstos, y en el encuentro de los muebles con los muros. Es importante que el sello se encuentre en buen estado, ya que las perforaciones o rajaduras en éste permitirán el paso de agua a la madera del mueble deteriorándolo rápida e irreversiblemente.

La periódica revisión y mantención de éstos es responsabilidad del propietario de la vivienda, por lo que IDCD, a través de inmobiliaria Vidanueva, no se hará cargo de los daños en muebles por una mantención inapropiada.

Escurrimiento de agua y humedad

Evite el escurrimiento de agua por las puertas bajo el lavaplatos, secando inmediatamente los muebles después de lavar los platos. Evite poner artefactos que emitan vapor de agua bajo los muebles como hervidores eléctricos u otros.

Limpie los muebles con un paño húmedo y detergentes no abrasivos de manera de evitar el rayado o pérdida de lustre de éstos.



Bisagras

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando los tornillos que estén sueltos para evitar que se debiliten y se sobrecarguen respectivamente y así prevenir la aparición de perforaciones o deformaciones.

Abra las puertas y cajones horizontalmente, sin cargar hacia arriba o abajo, de ésta forma no desgastará innecesariamente las bisagras y rieles.

En caso de que tenga problemas para abrir un cajón, revise que se encuentre en la posición correcta sobre los rieles. En caso de que el problema persista puede aplicar lubricante de silicona.

Closets

Se ubican en dormitorios, están hechos de madera aglomerada revestido en melamina.

Los principales cuidados tienen relación con la correcta mantención de bisagras y rieles.

Molduras

Corresponden a piezas de terminación que se ubican justo en el encuentro entre muros y cielos, en el caso de las cornisas.

Guardapolvo, en encuentro muro con piso, están diseñados para proteger la parte inferior de los muros del uso del piso, por lo que es normal que se ensucien.

En encuentro de pavimento con guardapolvo se coloca un elemento llamado junquillo, para el caso de recintos con pavimentos de alfombra o piso flotante.

En caso de que reciban un golpe producto de la aspiradora u otro similar y se suelten, se deben reparar fijándolos de la misma forma en la que estaba originalmente.

Se recomienda pintar cada 2 años por razones estéticas.

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Limpiar

Limpiar las superficies diariamente con un paño húmedo y detergentes no abrasivos.

Sellos

Revise y reemplace anualmente los sellos de silicona de los encuentros entre los artefactos sanitarios y los pavimentos cerámicos.

Bisagras en puertas Muebles

Revisar y regular bisagras 2 veces al año.

En caso de ser necesario lubrique con (WD-40) o similar.

IMPORTANTE

Puertas de muebles caídas (mal ajuste de bisagras).
Revestimiento de melamina hinchados (se produce por humedad).

AREAS COMUNES

DE USO FRECUENTE

PRECAUCION DE USO

El uso y cuidado de las áreas comunes será establecido en el reglamento interno del edificio, de acuerdo a lo que se establecerá en la asamblea y en la ley N°19.537 que regula la vida en comunidad.

De forma complementaria a lo que se establece en el reglamento hay normas generales de seguridad que es bueno tener presente para el uso y mantención de dichos espacios.

ESTACIONAMIENTOS

Circular a velocidad prudente, utilizar sólo su estacionamiento para su vehículo y no para dejar otro tipo de elementos,

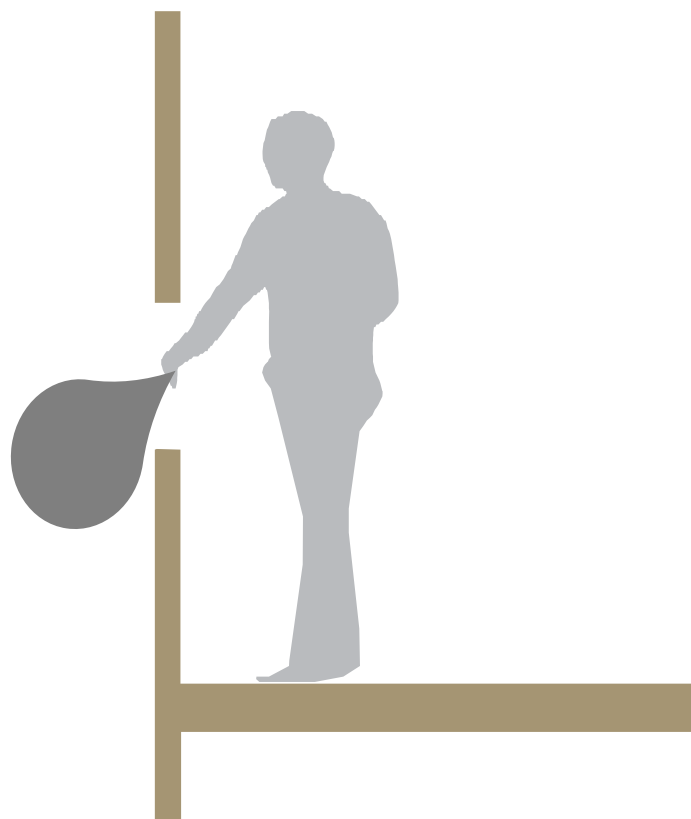
Se recomienda estacionar su auto acuatado para poder salir con mayor seguridad.

DUCTO DE BASURA

El edificio cuenta con un ducto de basura que permite trasladar las bolsas de basura desde el piso en el que se ubica su departamento hasta el primer nivel en donde se encuentra la sala de basura.

Para **evitar accidentes graves en el personal del edificio**, no se permite botar botellas de vidrios y maderas por el ducto de basura. En éstos casos tendrá que dejarlas al lado del ducto o en un punto de reciclaje.

Toda la basura debe colocarse en bolsas plásticas bien atadas y de un tamaño que le permita desplazarse fácilmente por el ducto.



ASCENSORES

El uso y cuidado de los ascensores como parte del patrimonio común del edificio es una tarea que se realiza por parte de los usuarios y por parte de la administración.

Cuidados de los usuarios

Pulsar el botón de llamado del ascensor una sola vez, pulsar repetidas veces el botón no reducirá el tiempo de espera y pueda dañar el sistema.

Evite forzar las puertas del ascensor, si el botón para abrir las puertas no funcionó debe esperar el siguiente.

No salte dentro del ascensor, puede generar problemas en la calibración del mecanismo.

No sobrepase la carga de peso que se indica dentro de la cabina del ascensor, puede ser peligroso. Especialmente en el caso de las mudanzas.

Para mantener las puertas abiertas por más tiempo, como en el caso de mudanzas, solicite al conserje el bloqueo de puertas mediante el uso de una llave que le permitirá accionar las puertas sólo desde la cabina.

El ascensor cuenta con un botón de alarma en caso de quedarse encerrado, este debe ser activado solamente cuando ocurra una emergencia.

No utilice los ascensores en caso de sismo o incendio, use las escaleras.

Cuidados de la administración

Será responsabilidad de la administración la correcta y oportuna mantención de los equipos de ascensores, con personal calificado que asegure su óptimo funcionamiento.

Mudanzas

Cuando realice la mudanza a su nuevo hogar es recomendable avisar al conserje del edificio para poder coordinar la descarga de elementos y utilización de espacios comunes de manera de no entorpecer las circulaciones y actividades del resto de sus nuevos vecinos.

Tenga cuidado en la manipulación de los objetos en el interior de su departamento, en especial con revestimientos y pinturas, ya que los daños ocasionados por mala manipulación no serán cubiertos por IDCD, a través de inmobiliaria Vidanueva.

DE USO RECREACIONAL

GIMNASIO

El gimnasio, sus instalaciones y equipos, serán de uso exclusivo de los residentes del edificio. En caso del uso de dichas instalaciones por menores, se deberá hacer con la supervisión de un profesor de gimnasia o acompañados por un adulto bajo su responsabilidad y cargo. Su uso debe ser solicitado a la conserjería. Las personas que hagan uso de estas instalaciones se harán responsables de cualquier daño o deterioro que en ellas se produzca.

SALÓN MULTIUSO

La sala multiuso será de uso exclusivo de los residentes del edificio. Los copropietarios y/o residentes que deseen hacer uso de este salón, deberán hacer sus reservas por escrito en la administración y con la anticipación que se establezca en el reglamento interno. El salón deberá entregarse siempre limpio y ordenado.

JARDINES

Los jardines del edificio cuentan con un sistema de riego automático, el cual sólo debe ser manipulado por el personal a cargo. Los jardines no son transitables más que por personal autorizado cuando deba hacer algún tipo de mantención, con la debida implementación de seguridad. El cuidado y mantención de los jardines del edificio es responsabilidad de la comunidad y de la administración de edificio.

IMPORTANTE

La administración deberá generar un reglamento para un correcto uso y mantención de las áreas comunes

El reglamento deberá estar impreso y dispuesto a simple vista en cada recinto. Debiendo ser espetado por los usuarios y la administración.

PISCINA

DESCRIPCION

El edificio cuenta con una piscina en el exterior (Entregada junto con la segunda etapa). Para asegurar que la comunidad del edificio pueda disfrutarla por largo tiempo se deben tener en cuenta algunas consideraciones referentes a la mantención y uso de ésta.

PRECAUCION DE USO

La Piscina se encuentra dentro de un recinto cerrado al que podrán acceder todos los propietarios y arrendatarios de los departamentos.

El ingreso y uso de la piscina y el cuidado de los niños son de responsabilidad de los padres o tutores de éstos, por lo que deben estar especialmente atentos cuando se haga uso de ésta. Serán de exclusiva responsabilidad de sus mayores, debiendo los niños menores estar acompañados por un adulto.

No se deberá practicar ningún tipo de juego de pelota de cualquier disciplina, así como correr alrededor de la piscina, áreas de servicios sanitarios, lava pies, y arrojar objetos de cualquier tipo al área de la pileta.

No se debe ingresar con bebidas alcohólicas.

El acceso de personas con parches, vendajes o afecciones a la piel queda restringido.

Evite correr en superficies mojadas. Se recomienda que haga uso de ésta sin molestar a otras personas de tal manera de que todos los usuarios puedan tener un momento agradable.

El usuario deberá acatar las instrucciones del encargado del Recinto de Piscina. El usuario es responsable de acatar las medidas de higiene y responsabilidad establecidas por la administración en el recinto de piscina.

En caso de algún accidente el usuario deberá dar aviso inmediatamente a la administración y al servicio de emergencia correspondiente.

Así mismo el recinto de la piscina cuenta con un botiquín que debe contar con los insumos necesarios en todo momento.

Se recomienda usar un gorro de baño para mantener limpia la piscina.

Verifique el reglamento interno para encontrar las condiciones de uso de la piscina.

MANTENCION Y PERIODICIDAD DE INSPECCIONES

Evite ensuciar la piscina y su entorno innecesariamente para que todos puedan hacer uso de ella.

No deje artículos personales olvidados.

IMPORTANTE

En caso de sensación de ahogo o mareo, salir inmediatamente.

c. SEGURIDAD

PLAN DE EVACUACION

GENERALIDADES

Este capítulo contiene los procedimientos básicos de evacuación en caso de emergencia, por lo cual debe ser leído, aplicado y practicado por el personal y residentes del edificio, está basado en el Plan de Evacuación de Edificio Montenova II.

Su objetivo fundamental es asegurar la integridad física de los ocupantes del edificio ante una situación de emergencia, así como salvaguardar sus bienes y propiedades.

TIPOS DE EVACUACION

Evacuación Parcial

Se considera evacuación parcial cuando por la envergadura de emergencia, se debe evacuar solo parte del edificio. Este tipo de evacuación es generalmente producto de una inundación parcial o un foco de incendio controlado inmediatamente.

Evacuación Total

Se realiza cuando la situación de emergencia es de gran envergadura, en dicho caso se procede con la evacuación total del edificio. Las instalaciones y servicios deben ser revisados por personal calificado antes de su restitución, independiente de la envergadura de la emergencia.

EQUIPAMIENTO PARA EMERGENCIAS

A continuación se describen los distintos elementos dispuesto para ayudar en caso de emergencia.

Zona Vertical de Seguridad (ZVS)

El edificio esta compuesto desde el piso 1 al 25 por dos escaleras independientes en el nucleo del edificio, las cuales se encuentran presurizadas. Existen ademas, una escalera que va desde piso 25 a terraza y otra que va desde piso 1 a subterranos -1 y -2, ambas escaleras tambien son presurizadas.

Citófonos

Permite la comunicación entre conserjería, ubicada en nivel de acceso, con cada uno de los departamento. Su uso en emergencias debe ser solo en casos puntuales.

Sistema de detección de alarmas

Cuenta con detectores de humo, alarmas con pulsadores y sirenas. Permite informar que existe una emergencia y se requiere la evacuación de todos los residentes.

Red Húmeda

Diseñada para combatir principios de incendio y puede ser utilizado por residentes o personal del edificio, conformado por una manguera conectada a la red de agua potable, para su operación consulte el Plan de Evacuación.

Extintores portátiles

Se ubicaran en la Sala de Basura y en la Sala de Caldera, en el interior y exterior de esta última. Lo equipos deben ser sometidos a mantenimiento todos los años, como también después de su uso.

Red Seca

Es un elemento para uso exclusivo de bomberos, los que en caso de incendio se conectan en la entrada y traspasan agua desde los carros. El sistema evita que bomberos pierda tiempo efectuando tendido de mangueras por las escalas del edificio.

Red Inerte de Eléctrica

Es una tubería, protegida de la acción del fuego, y que en si interior existe cableado eléctrico sin energizar. A la entrada de esta red, bomberos conecta un equipo generador eléctrico.

Grupo Electrógeno

El generador eléctrico está diseñado para energizar ciertas áreas e instalaciones en caso de corte de suministro de energía eléctrica, en caso de corte del suministro público de energía eléctrica.

Iluminación de Emergencia Auxiliar / Señalización

Existen luminarias que cuentan con baterías de respaldo y que seguirán funcionando aunque se corte el suministro de energía o falle el generador. Los elementos de protección contra incendios son señalizados mediante letreros.

PROCEDIMIENTOS DE EMERGENCIA

Incendio

- 1.- Mantenga la calma.
- 2.- Pedir ayuda si hay personas con discapacidad, ancianos o niños.
- 3.- Verifique que la puerta de acceso no este caliente y que pasillos y caja escala sea transitable.
- 4.- Salga de su departamento, diríjase a la zona de seguridad y no vuelva.
- 5.- Use solo escaleras, jamás ascensores.
- 6.- Una vez que esté en la zona de reunión espere instrucciones en el lugar
- 7.- Si alguna puerta que debe abrir para llegar a la escala está caliente o la vía de evacuación no es transitable vuelva a su departamento y espere por ayuda.
- 8.- Si debe esperar por ayuda en su departamento, diríjase a un recinto que tenga ventanas amplias y balcón. Siga las instrucciones del plan de emergencia del edificio,
- 9.- Tenga paciencia, no se sienta abandonado y mantenga la calma hasta que lleguen los equipos de rescate.

Sismo Intenso o Terremoto

- 1.- Aléjese de ventanales y de cualquier objeto que pueda caer.
- 2.- No abandone el departamento durante el terremoto.
- 3.- Manténgase atento al comportamiento de la estructura del edificio.
- 4.- El umbral de la puerta de acceso, una viga o un pilar son lugares recomendables para pasar el sismo.
- 5.- En caso que tenga que dejar el departamento, evacue siguiendo el procedimiento indicado.
- 6.- No trate de rescatar objetos de valor o animales, su vida es más importante.
- 7.- En el exterior, manténgase atento y alejado de sectores que pueden ser peligrosos.
- 8.- Después del sismo corte los suministros de energía eléctrica, agua y gas hasta que se asegure que no existan fugas o rotura en las redes.

Atrapamiento en Ascensores

- 1.- Mantenga la calma, si hay otras personas, trasmítaselas.
- 2.- Presione el botón de alarma.
- 3.- Comuniques con el personal a través del citófono.
- 4.- Si no lo escuchan, pida ayuda por celular.
- 5.- Recuerde que el rescate puede durar varios minutos.

Inundación

Cuando en el edificio, producto de lluvias intensas, obstrucción o roturas de ductos de desagües o aguas lluvias y se decreta inundación, se recomienda:

- 1.- Corte el suministro eléctrico de la zona afectada.
- 2.- Detecte el origen y evalúe la situación.
- 3.- Ubique en altura elementos que puedan ser afectado en contacto con el agua.
- 4.- Comuníquese con el personal de servicio para que tomen contacto con la empresa que corresponda y se evalúe su reparación.

Fuga de Gas

- 1.- Informe y solicite ayuda.
- 2.- Ventile y luego desaloje el área afectada.
- 3.- No realice acciones que generen chispas.
- 4.- Si el olor a gas es persistente o no se detecta la fuga, llame a Metrogas al fono 23378000 o 23378060.
- 5.- Reponga el suministro solo una vez que personal calificado lo autorice.

Conflictos Sociales

- 1.- No interfiera.
- 2.- Informar a los involucrados que se llamara a carabineros.
- 3.- Si el conflicto continúa llame a carabineros.
- 4.- Informe a conserjería para que esté atento a la llegada de carabineros

Asalto

- 1.- No trate de luchar ni de resistir físicamente.
- 2.- Cumpla con las instrucciones que le den.
- 3.- Registre mentalmente las características físicas de los asaltantes.
- 4.- No los provoque.
- 5.- Posterior al asalto llame a carabineros.

CONCLUSIONES GENERALES

En esta sección se revisaron a modo general los procedimientos básicos en caso de una emergencia, siendo complementario al Plan de Emergencia de Edificio Montanova II, convirtiéndose este último en información que debe ser conocida por cada uno de los vecinos. El plan de emergencia solo será efectivo si es practicado por todos los residentes del edificio, y para que sea un elemento real de apoyo se requiere que:

- 1.- Si Ud. no lo conoce solicite que una persona idónea lo instruya al respecto
- 2.- La evacuación siempre debe hacerse hacia la planta baja.
- 3.- El resultado de la evacuación depende en gran medida de la cooperación de los residentes.
- 4.- Se deben desarrollar capacitaciones y simulacros de evacuación para la revisión periódica de los procedimientos.

d. MANTENCIONES

CALENDARIO

PROGRAMA DE MANTENCIONES

Proyecto	Condominio Montanova II
Dirección	Carlos Valdovinos número 44, San Joaquín
Propietario	Inmobiliaria Don Carlos Dos SpA
Fecha Recepción Municipal	_____
Entrega a Propietario	_____
Garantía Terminaciones	3 años_____ (Rige desde la fecha de entrega)
Garantía Instalaciones	5 años_____ (Rige desde la recepción municipal)
Garantía Estructura	10 años_____ (Rige desde la recepción municipal)

REGULAR	FRECUENCIA
Sistema Eléctrico	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Citofonía	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Timbre	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Horno	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Encimera	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Campana	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Si existen ruidos en red de agua potable	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Si existen ruidos en red de alcantarillado	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Presión de agua	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Estado de tina y estanque WC (sin roturas)	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Correcto funcionamiento de medidores	RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA

REGULAR	FRECUENCIA
Bisagras (Puertas, closet, muebles)	2 VECES AL AÑO
Cerraduras Puertas	2 VECES AL AÑO
Quincallería ventanas	2 VECES AL AÑO
Deslizamiento/apertura ventanas	2 VECES AL AÑO
Tirador Estanque WC	2 VECES AL AÑO
Limpieza de filtros de grifería	4 VECES AL AÑO
Griferías (cocina, baños, logia)	ANUALMENTE

RESUMEN DE GARANTIAS

ITEM	GARANTIA	COBERTURA	
		INCLUYE	NO INCLUYE
OBRA GRUESA			
Estructura de hormigón armado (muros y losas)	10 años	Correcto funcionamiento de la estructura frente a las condiciones climáticas y en el caso de sismos. Fisuras de más de 1 milímetro detectadas en la estructura.	Fallas por ampliaciones, modificaciones a ésta o mal uso. Fisuras de 1 milímetro o menos producidas por retracciones normales del hormigón
Tabiques	5 años	Correcta ejecución y comportamiento. Fisuras de más de 0,3mm producto de uniones de planchas mal ejecutadas.	Fallas por modificaciones, humedades o por mal uso (inapropiada colocación de fijaciones o daños provocados por corrientes de aire y cierres bruscos de puertas que puedan generar fisuras en las pinturas de encuentros de marcos de puertas y muros, o entre éstos últimos y tabiques). Fisuras en encuentros de muros y tabiques posteriores al momento de la entrega de la vivienda.
INSTALACIONES			
SANITARIAS			
Agua potable	5 años	Correcto funcionamiento del sistema, fallas en artefactos y sellos en el momento de la entrega.	Filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos y griferías por mal uso o falta de mantención de éstos.
Artefactos sanitarios	2 años	Garantía fabricante. Correcta instalación de WC., tina, lavamanos. Garantía del instalador.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención.
Grifería	2 años	Garantía fabricante. Correcto funcionamiento de griferías y sellos al momento de la entrega. Garantía del instalador.	Filtraciones por falta de mantención (no reemplazar el sello o mala regulación de la fijación al mueble) o daños provocados por mal uso.
Alcantarillado	5 años	Correcto funcionamiento del sistema, fallas en artefactos, piezas internas y sellos en el momento de la entrega.	Filtraciones en sifones o rotura de artefactos y accesorios por mal uso o falta de mantención de éstos.
ELECTRICAS			
Circuitos y tablero eléctrico	5 años	Correcto funcionamiento del sistema.	Daños provocados por mal uso (sobrecarga de éste o mala manipulación de enchufes) o modificaciones al sistema.

Enchufes y artefactos	Fabricante	Garantía fabricante. Equipos y funcionamiento del sistema. Garantía del instalador.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención.
Extractor de Baños	Fabricante	Garantía fabricante. Equipos y funcionamiento del sistema. Garantía del instalador.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención.
CORRIENTES DÉBILES			
Citofonía	Fabricante	Garantía fabricante. Equipos y funcionamiento del sistema. Garantía del instalador.	Daños provocados por mal uso.
Alarma	Fabricante	Garantía fabricante. Equipos y funcionamiento del sistema de los departamentos que incluyen alarma. Garantía del instalador.	Baterías, accesorios y daños provocados por mal uso.
TERMINACIONES			
REVESTIMIENTOS			
Pinturas interiores	3 años	Correcta ejecución y prolijidad al momento de la entrega. Daños provocados por filtraciones en redes que sean de responsabilidad de la inmobiliaria.	Daños provocados por mal uso (rayas, suciedad), humedad o falta de mantención.
Pinturas Exteriores	3 años	Correcta ejecución y prolijidad al momento de la entrega. Daños provocados por filtraciones en redes que sean de responsabilidad de la inmobiliaria.	Daños provocados por mal uso, humedad o falta de mantención.
Papel mural	3 años	Correcta instalación y pulcritud al momento de la entrega.	Daños provocados por mal uso, humedad o decoloración natural producto de su exposición al sol en el tiempo.
PUERTAS Y VENTANAS			
Puertas	3 años	Correcto cierre y funcionamiento.	Mantención de pintura. Daños provocados por mal uso como cierres bruscos producto de corrientes de aire, golpes fuertes, daños provocados por colgar objetos pesados de las manillas.
Quincallería, incluye bisagras y cerraduras	3 años	Correcta instalación, cierre y funcionamiento.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención.
Instalación, estructura y sellos de silicona de ventanas	3 años	Correcta instalación y funcionamiento.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención.

PAVIMENTOS			
Alfombra	3 años	Correcta instalación (correctamente pegada, cubre ondulaciones por mala fijación) y uniones (es natural que existan encuentros, pero estos no deben presentar faltas de bucles o manchas al momento de la entrega).	Daños provocados por mal uso (manchas, marcas por muebles, decoloración por exposición excesiva al sol, o por tirar una hebra cuando ésta sobresalga) o falta de mantención (apropiada y oportuna limpieza).
Piso flotante	3 años	Correcta instalación (correcto nivel, que no emita sonidos inapropiados por mala nivelación, correcta colocación de encuentros y guardapolvos, picaduras y rajaduras al momento de la entrega del departamento).	Daños provocados por mal uso (derrame de agua y no actuar de forma oportuna, piquetes o ralladuras por mala manipulación de objetos pesados) o falta de mantención (limpieza con productos especiales que no se recomiendan, o limpieza con exceso de agua que deteriora el piso flotante). Daños ocasionados por humedad por mala mantención de otros elementos como el reemplazo del sello del ventanal de la terraza.
Cerámica / Porcelanato	3 años	Correcta instalación, correcto estado del fragüe, desprendimiento por mala fijación (sopladas), fisuras producto de una mala instalación o picadas al momento de la entrega.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención (fisuras o quebraduras por manipulación de objetos pesados, suciedad y hongos en fragüe).
CARPINTERÍA DE TERMINACIÓN			
Muebles incorporados	3 años	Correcta ejecución y funcionamiento, (cantos correctamente pegados, muebles cuadrados y puertas que cierren correctamente, cajones que cierren correctamente, riel y tope de corredera instalados y alineados apropiadamente). Especialmente durante el primer año, ya que el manual contempla la regulación, lubricación de bisagras y rodamientos como parte de la mantención.	Daños (piquetes por golpe) provocados por mal uso o falta de mantención (falta de regulación de bisagras y lubricación).
Barandas y molduras	3 años	Correcta instalación (cubre desprendimientos por despegue de la moldura) y correcta ejecución de barandas y carpintería metálica.	Daños provocados por mal uso (picaduras o deformaciones provocadas por golpes) o falta de mantención (manchas o suciedad producto del uso y desgaste natural).
EXTERIORES Y ÁREAS COMUNES			
Terrazas	3 años	Correcta ejecución e impermeabilización.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención (no destapar periódicamente los despiches del balcón).
Áreas comunes de uso frecuente	3 años	Correcta ejecución de estucos, revestimiento e instalaciones, filtraciones producto de mala impermeabilización. Las garantías dependerán del tipo de elemento involucrado, por ejemplo la terminación de	Daños provocados por mal uso o falta de mantención por parte de la administración o de los propietarios.

		un recinto común tendrá 3 años de garantía, no así las redes de instalaciones sanitarias de éste que tienen 5.	
Áreas comunes de uso recreacional	3 años	Correcta ejecución y funcionamiento.	Daños provocados por mal uso o falta de mantención.

RESUMEN DE GARANTIAS DE ARTEFACTOS

ARTEFACTOS	GARANTIA	MARCA	MODELO	CONTACTO	TELEFONO
Cocina Encimera	3 año	Kubli	Encimera Kubli Neu 4P 50 Encimera Kubli Neu 2P 50	Postventa@kitchencenter.cl	+56 9 98251775
Horno Eléctrico	3 año	Kubli	Horno Kubli Neu	Postventa@kitchencenter.cl	+56 9 98251775
Campana	3 año	Kubli	Campana KUBLI NEU EXTRAIBLE 2.0	Postventa@kitchencenter.cl	+56 9 98251775
Calefactor	1 año	Ursus Trotter	Convector UT MD-10M	callcenter3@ursustroter.cl	232218030
Extractor Baño	6 meses	Greeaire	Venus 100	Dismelec Ltda.	222381649

LISTADO DE TERMINACIONES

PARTIDA	MODELO / TIPO	MARCA / PROVEEDOR
REVESTIMIENTO PISO		
Living Comedor	ROBLE HELSINKI 8 mm / Piso Flotante	Budnik / Budnik
Dormitorios	MALI 680 GRS / Alfombra	Dap Ducasse / Dap Ducasse
Baños	Porcelanato	MK / Comercial K LTDA
Cocina	Porcelanato	MK / Comercial K LTDA
Terraza	Cerámica	MK / Comercial K LTDA
REVESTIMIENTO MURO		
Living Comedor	LINO GRIS 280 grs / Papel Mural Lavable	Decomural / Decomural
Dormitorios	LINO GRIS 280 grs / Papel Mural Lavable	Decomural / Decomural
Baños	Cerámica	MK / Comercial K LTDA
Cocina	Porcelanato Color Negro / Porcelanato	MK / Comercial K LTDA
Terraza	Pintura Graneada / Hidrorepelente	Tricolor
PINTURA CIELO		
Living, Comedor, Dormitorios	Latex	Tricolor
Baños	Esmalte al Agua Satinado	Tricolor
Cocina	Latex	Tricolor
Terraza	Esmalte al Agua Satinado	Tricolor
ARTEFACTOS SANITARIO		
Lavamanos Baño Principal	Vanitorio / Elis	MK / Comercial K LTDA
Lavamanos Baño Secundario	Pedestal / Elis	MK / Comercial K LTDA
Inodoro Baño Principal	Sirios	MK / Comercial K LTDA
Inodoro Baño Secundario	Sirios	MK / Comercial K LTDA

Tina Baño Principal	Antideslizante Blanca	Lioi / Easy
Tina Baño Secundario	Antideslizante Blanca	Lioi / Easy
EQUIPAMIENTO COCINA		
Encimera	Encimera Kubli Neu 4P 50 Encimera Kubli Neu 2P 50	Kitchen Center / Kitchen Center
Horno	Horno Kubli Neu	Kitchen Center / Kitchen Center
Campana	KUBLI NEU EXTRAIBLE 2.0	Kitchen Center / Kitchen Center
ACCESORIOS BAÑOS		
Toallero	Linea Asis	MK / Comercial K LTDA
Portarrollos	Linea Asis	MK / Comercial K LTDA
Percha	Linea Asis	MK / Comercial K LTDA
Jabonera	Linea Asis	MK / Comercial K LTDA