



USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

CONTENIDOS

1.	INTRODUCCION.....	4
1.1.	Bienvenida a su nuevo departamento	4
1.2.	Como se debe realizar la mantención.....	4
1.3.	Procedimiento de atención al cliente	6
2.	VIVA EN COMUNIDAD	8
2.1.	Marco legal.....	8
2.2.	Responsabilidades del propietario y administrador	10
3.	USO Y MANTENCION DEL DEPARTAMENTO ASPECTOS GENERALES DEL CUIDADO Y MANTENCION	11
3.1.	Fisuras y grietas.....	11
3.2.	Tipos de humedad.....	12
3.3.	Ventilación	16
3.4.	Fisuras por expansión y contracción.....	16
3.5.	Canterías	17
3.6.	Papel mural	17
4.	RECOMENDACIONES DE MANTENCION DE SU DEPARTAMENTO	17
4.1.	Ventanas (correderas y proyectantes).....	17
4.2.	Puertas de acceso e interiores	18
4.3.	Quincallería	18
4.4.	Cerámicas y porcelanato.....	19
4.5.	Pinturas	20
4.6.	Tabiques	21
4.7.	Fijaciones a muros y cielos.....	21
4.8.	Artefactos de cocina.....	23
4.9.	Cubierta de muebles de cocina.....	24
4.10.	Muebles de cocina	24

4.11.	Artefactos sanitarios	25
4.12.	Grifería	26
4.13.	Espejos	27
4.14.	Pisos fotolaminados	28
4.15.	Superficies de acero inoxidable.....	28
4.16.	Alfombras y cubrepisos.....	28
5.	INSTALACIONES DE SU DEPARTAMENTO.....	29
5.1.	Instalación eléctrica	30
5.2.	Corrientes débiles	32
5.3.	Instalación sanitaria	32
5.4.	Instalaciones de gas	33
6.	USO Y MANTENCIÓN DE LOS RECINTOS COMUNES; ASPECTOS GENERALES DE LA MANTENCIÓN DEL CONDOMINIO.....	34
6.1.	Acceso al condominio	34
6.2.	Automatización de portones de acceso vehicular	35
6.3.	Impermeabilización de losa de estacionamientos.....	35
6.4.	Fachada	35
6.5.	Cubierta de techumbre	35
6.6.	Instalaciones del condominio	36
6.7.	Instalaciones eléctricas	36
6.8.	Agua potable	36
6.9.	Estanques de agua y equipos de impulsión	37
6.10.	Alcantarillado	37
6.11.	Ascensores	37
6.12.	Grupo electrógeno	38
6.13.	Sistema de extracción de basuras.....	38
6.14.	Sistemas de seguridad.....	39
6.15.	Sistema para incendios	39
7.	EQUIPAMIENTO DEL CONDOMINIO.....	40
8.	RECOMENDACIONES DE MANTENCIÓN PROPIETARIO O RESIDENTE.....	40
9.	RECOMENDACIONES MANTENCIÓN ESPACIOS COMUNES (ADMINISTRADOR).....	41

1. INTRODUCCION

1.1. Bienvenida a su nuevo departamento

Agradecemos su preferencia al adquirir un departamento construido por Masterplan Grupo Inmobiliario.

Desde la firma de la escritura de compraventa, usted es propietario del departamento, bodega y estacionamiento (bienes individuales) y la proporción que corresponde a las zonas y espacios comunes (bienes comunes) del Condominio. La responsabilidad por el buen uso, conservación y mantención recae sobre usted, su familia, sobre los eventuales arrendatarios y la Administración.

Por tal motivo ponemos a su disposición el “Manual del Propietario”, que contiene información relacionada con las instalaciones, equipos y mantenciones necesarias para que Ud. disfrute del departamento que acaba de adquirir.

Las unidades de dominio exclusivo (como son los departamentos, los estacionamientos y las bodegas), así como también los espacios comunes de uso y goce exclusivo (como son los estacionamientos asignados y los espacios de uso y goce exclusivos) deben ser objeto de una mantención permanente, la que debe comenzar desde la adquisición del inmueble.

Los bienes y espacios comunes de un proyecto deben ser objeto de mantención periódica y programada a contar de su puesta en marcha. Esta debe incluir todos los espacios comunes, equipos, servicios del condominio y en forma especial de las cámaras de seguridad, sistemas eléctricos, ascensores, etc.

Algunas indicaciones son demasiado obvias, pero consideramos que es mejor señalarlas para lograr un mejor uso del departamento.

Es necesario tener siempre presente que la mantención del departamento y de los bienes comunes:

- Aumenta la durabilidad.
- Mantiene el valor de la propiedad.
- Da seguridad y confiabilidad en el uso.
- Permite obtener un mejor confort.

La información contenida en este manual es muy significativa para permitir identificar y distinguir entre defectos generados por mal uso, falta de mantenimiento, defectos a la construcción y procesos normales, producidos por la estabilización de material o a su exposición al medio ambiente. De igual forma se establecen criterios para calificar las reparaciones que estén en garantías y el plazo correspondientes de éstas. Estos criterios se basan en las especificaciones y recomendaciones de los fabricantes y las prácticas comunes de la industria en Chile.

1.2. Como se debe realizar la mantención

Los edificios envejecen a través del tiempo, por lo que deberán ser susceptibles de mantención en diferentes momentos a lo largo de la vida útil.

Para que su departamento se conserve adecuadamente requiere de cuidado y de realizar mantenencias de tipo preventivas y correctivas que permita lograr una prolongación de la vida de los distintos elementos que son parte del proyecto y sus departamentos, evitando de esta manera su deterioro. El principal y único responsable de esto es usted. Cuanta más atención le dé a su departamento, más tiempo estará éste en óptimas condiciones.

Tenga presente:

Para que las garantías establecidas en este manual se hagan efectivas, se deben seguir las indicaciones que aparecen más adelante, hacer uso correcto de las instalaciones y realizar las mantenencias necesarias, de acuerdo a pautas y plazos establecidos. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías no se aplicarán o caducarán según corresponda.

1.2.1. Mantención preventiva

Corresponde a las acciones a implementar de acuerdo a las especificaciones técnicas de los elementos y equipos, a las condiciones de uso y degradación a las que se ven sometidas y la conveniencia desde el punto de vista técnico - económico. Son tareas previstas y programadas. Su objetivo es tratar de prevenir (anticiparse) a los problemas.

Ningún sistema de mantención puede asegurar que no se producirán fallas durante la vida útil de los edificios y de los departamentos, sin embargo, pueden minimizarse llevando a cabo un programa de mantención preventivo: se tendrá menos fallas inesperadas o imprevistas. De esta manera se tendrá un mínimo de alteraciones fácilmente controlables.

Del mismo modo, cada propietario debe realizar una mantención preventiva de su departamento, revisar periódicamente todas las instalaciones, equipos, accesorios y en general el de todos los componentes que constituyen el departamento. El objetivo principal es proceder a la mantención, si corresponden, de modo que todos los componentes, se encuentren en condiciones seguras de funcionamiento y les permitan disfrutar de un departamento pleno, confiable y óptimo, entregando una calidad de vida buena. De usted y de su familia, depende efectuar dicha mantención.

La mantención de los artefactos eléctricos instalados en su departamento como son: horno, encimera, campana, extractores e instalaciones varias desde la fecha de entrega serán de su responsabilidad. Para hacer válidas las garantías del fabricante e instalaciones, es imperativo el hacer las mantenencias y dar el uso recomendado por el fabricante.

La Administración del edificio se deberá encargar de las mantenencias de todos los equipos instalados para el funcionamiento del edificio como son: ascensores, equipos de impulsión, portones eléctricos, citofonía, redes húmedas, red seca de incendio, remarcadores, etc.

1.2.2. Mantención correctiva

Corresponde a las acciones que se realizan cuando se ha detectado una falla o daño, o cuando se presume que estas fallas o daños se producirán. En estos casos, nunca se debe actuar únicamente sobre el desperfecto. Deberá primero darse solución total a la causa que originó el daño y posteriormente actuar sobre el daño en sí mismo.

Para asegurar una buena mantención del proyecto y en especial de sus espacios comunes y equipos comunes, se recomienda que el Comité de Administración elabore un programa de mejoramiento continuo de mantención preventiva y de mantención correctiva, el cual debe ejecutarse a través de la Administración.

Es fundamental para este caso que el propietario se haga de todas las especificaciones técnicas de su propiedad para así tener un mayor conocimiento de las vulnerabilidades de sus equipos y materiales.

1.3. Procedimiento de atención al cliente

La empresa ha dispuesto un equipo de Post-Venta especializado para atender eventuales desperfectos, propios de una vivienda nueva que, habiéndose escapado a todos nuestros rigurosos exámenes de calidad y pudieran presentarse en su departamento, como también a guiar a los propietarios en el correcto uso de su departamento.

Con el objeto de entregar un buen servicio de Post-Venta detallamos a continuación el procedimiento a seguir cuando se presente en su departamento un problema ajeno a la mantención rutinaria. En este caso, usted debe enviar una solicitud de Inspección, dirigida al "Servicio de Atención al Cliente" de la Inmobiliaria.

Para lograr una mejor atención es importante que proporcione información completa, que incluya: nombre, dirección, correo electrónico y números de teléfono, en donde se le pueda contactar en horas hábiles, así como una descripción completa del problema.

Para evitar malos entendidos y facilitar el orden y el control, tanto de los desperfectos como de los trabajos, se ha dispuesto solo atender los problemas que sean derivados al Servicio de Atención al Cliente de la Inmobiliaria. No se recibirán reclamos verbales de ningún tipo, hacia el personal que recurra a realizar las reparaciones. Podrá solicitar atención de postventa a través del sitio web www.masterplan.cl en la sección Post Venta.

Una vez recibida la solicitud, el Servicio de Atención al Cliente se pondrá en contacto con Usted para coordinar una visita de Inspección para evaluación de sus observaciones. Se inspeccionarán los puntos indicados en la solicitud para verificar el problema y confirmar la cobertura de garantía y determinar la acción más adecuada. Generalmente las observaciones reportadas caen en una de las 3 categorías:

- Ítem para contratista especializado.
- Ítem solucionable internamente.
- Ítem de mantenimiento (de responsabilidad del propietario).

En la visita de inspección, se determinará por medio de un Informe Técnico (IT) que todos o algunos de los inconvenientes no son responsabilidad de la Constructora. Si el problema es de mantención de la vivienda, el Servicio de Atención al Cliente repasará con usted los pasos de mantenimientos y le ofrecerá la ayuda de carácter informativa necesaria. Por último, si posterior al proceso de inspección se confirma la cobertura de garantía, se coordinará con usted la fecha de ejecución de los trabajos.

Para la ejecución de los trabajos, personal del equipo de Post-Venta acudirá a su

departamento el día y hora programado entre Ud. y la Inmobiliaria. Este contará con un formulario llamado "Acta de Conformidad" (AC). El personal se identificará previamente al ingreso del domicilio y realizará solo los trabajos indicados en el Informe Técnico, no podrán realizar ningún trabajo adicional.

Una vez realizado el trabajo, debe ser recibido por el propietario o residente en el formulario "Acta de Conformidad" (AC). Si algún detalle del Informe Técnico no se pudiera realizar por motivos de fuerza mayor y todos los demás estén en conformidad, el Acta de Conformidad (AC) se firmará y el detalle pendiente se traspasará a una Nueva Acta de Conformidad (AC) para una nueva programación que será coordinada por la Inmobiliaria.

Una vez finalizado el trabajo, el AC deberá ser firmado por una persona responsable en un plazo no mayor a 7 días corridos. Si ha transcurrido ese plazo y no se ha firmado, la Constructora dará por aceptada el AC y se cerrará el caso.

Cuando corresponda y sea necesario esperar algún tiempo para efectuar trabajos que por razones de clima, secado de los elementos a reparar, o tiempo de respuesta de proveedores, se informará al cliente del procedimiento y plazos de ejecución.

El servicio de Post-Venta sólo presta servicios en horario hábil. Por lo tanto, en casos de emergencia intente lograr una solución provisoria hasta que lo podamos atender.

La Constructora no se hará responsable por los trabajos que el propietario haya efectuado en forma directa, es decir, reparaciones, ampliaciones, instalaciones especiales, modificaciones y otros.

En caso de no encontrarse el día y hora programados y acordado para la inspección de las observaciones o para inicio de trabajos, se dejará constancia de la visita en el libro de conserjería y se deberá programar una nueva visita.

Si se van a realizar trabajos programados, revise y despeje los sectores donde se va a trabajar (guardar objetos de valor, despejar el área de trabajo, etcétera). El personal de Post Venta no hará trabajos de despeje de la zona a reparar.

No se realizarán trabajos si no existe una persona permanente designada por el propietario mientras éstos se realizan.

Le recordamos que el servicio de Post-Venta está orientado a enmendar desperfectos relacionados a la construcción original. Este servicio no está orientado a corregir desperfectos por el mal uso o de la falta de mantención propia de cualquier inmueble. La atención de Post-Venta por garantía no tiene cobro. Sin embargo, el costo de asistir a un llamado que no corresponda a una garantía será de 1,5 UF., el cual desde ya el propietario autoriza para que el Administrador del edificio cancele directamente a la Constructora con cargo a su próximo cobro de Gastos Comunes.

Es de su responsabilidad dar aviso oportunamente de algún desperfecto ya que la Empresa no se hará cargo de daños secundarios generados por este retraso y será responsabilidad del propietario o residente los efectos de un problema de Post-Venta pueda ocasionar a terceros, a bienes comunes o al bien inmueble propio, cuando se verifique falta de proactividad del propietario o residente sobre la fuente del daño. Ej. No cerrar una llave de paso de agua que evitara aumentar el daño o perjuicio sobre otros bienes.

Desperfectos urgentes:

Estos desperfectos son aquellos que impedirán el uso normal de una propiedad como pueden ser un corte de energía eléctrica, una filtración mayor que produce escurrimiento de aguas, una filtración de gas. En este caso será obligación del propietario o residente cortar el suministro (agua, gas, electricidad) desde el medidor de su propiedad o el ubicado en los espacios comunes y luego hacer ver a la administración el requerimiento del equipo de Post-Venta de carácter urgente. Este último deberá hacerse presente en el edificio antes de las 24 hrs. desde el llamado y así proceder a realizar la inspección de rigor para determinar si es una falla constructiva la causa de los desperfectos que ocasionaron los daños, o es producto de falta de mantención de la administración o del propietario o residente. Si la causa de los daños es un tema constructivo se procederá a solucionar provisoriamente el desperfecto y programar con el propietario o residente un trabajo definitivo.

2. VIVA EN COMUNIDAD**2.1. Marco legal**

El marco legal en el cual está inmersa la vida en comunidad está normado por la Ley N° 19.537 de 1997 y sus modificaciones posteriores y el reglamento de la misma Ley, así como lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad del Condominio. Este Reglamento de Copropiedad es un documento reducido a escritura pública e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces y que obliga a todos quienes residan en el Condominio y regula las relaciones entre los propietarios y residentes, así como las relaciones entre estos y La Administración.

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

Es obligatorio para todos los copropietarios leer y conocer el Reglamento de Copropiedad.

Son parte integrante del Reglamento de Copropiedad la “Tabla de obligaciones proporcionales sobre los bienes comunes” que permite conocer el coeficiente proporcional con que se prorratea el gasto del Condominio entre los propietarios y el Reglamento Interno que regula el uso del equipamiento del Condominio y de los bienes de uso común. En él se establecen las normas y horarios de uso de los distintos recintos comunes. Debe ser conocido obligatoriamente por todas las personas mayores de edad que vivan en el Condominio.

El Reglamento de Copropiedad tiene por finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del Condominio, velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo y la seguridad. Por lo tanto es responsabilidad de todos y cada uno de los Copropietarios el hacer cumplir estas normas.

La Ley consagra tres órganos de administración de un condominio con facultades

específicas y complementarias, ellas son:

- Asamblea de Copropietarios
- Comité de Administración
- La Administración

Cada uno de estos órganos tiene definidas sus funciones y obligaciones, así como la interrelación entre ellos, en el Reglamento de Copropiedad.

2.1.1 Asamblea de copropietarios

Es la reunión de todos los propietarios que se encuentran al día en el pago de sus expensas. Constituye la autoridad máxima. Se rige por el principio de las mayorías y es soberana para tomar los acuerdos que estime conveniente, mientras no transgreda la ley, obligando a toda la comunidad a su cumplimiento. Las sesiones podrán ser Ordinarias y Extraordinarias y deben ser llamadas una vez al año o cuando sea necesario, según corresponda.

En términos generales, 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.

2.1.2 Comité de administración

Es un ente representativo de la Asamblea, constituido por un mínimo de 3 copropietarios escogidos por la Asamblea de Copropietarios. Cumplen la función de centralizar los problemas, inquietudes, mandatos y el poder de fiscalización de La Asamblea frente a La Administración del Condominio, o de personas, organismos y empresas externas.

2.1.3 La administración

Es la persona, natural o jurídica, designada por la Asamblea de Copropietarios o por el Comité de Administración y tiene por función:

- i. El cuidado de los bienes de dominio común.
- ii. La ejecución de los actos de administración, conservación de tales bienes, conforme a las normas legales y considerar fielmente las limitaciones de uso y cuidados que contiene este manual del propietario.
- iii. Reglamento de Copropiedad, acuerdos de la Asamblea de copropietarios y Comité de Administración.

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 que, como tal, busca el bien general por sobre los particulares. Su evaluación dependerá de la Asamblea de Copropietarios en un primer término y del Comité de Administración en función delegada.

La Administración debe velar por la protección del patrimonio de la comunidad, efectuar el cobro de los gastos comunes, controlar disciplinariamente a los trabajadores de la comunidad, facilitar la solución a 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.

En un paralelo con una sociedad anónima, podríamos decir que La Asamblea de Copropietarios es la Junta de Accionistas, el Comité de Administración es el Directorio, y el Administrador el Gerente General. En este contexto, corresponde al Comité de Administración moderar las acciones que la Administración lleve a cabo bajo las políticas generales dictadas por La Asamblea.

2.2. Responsabilidades del propietario y administrador

2.2.1 Son obligaciones relevantes de los copropietarios

- Conocer y cumplir las disposiciones legales y el Reglamento de Copropiedad.
- Cumplir los acuerdos de la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el Comité de Administración.
- Asistir a las reuniones de Asambleas Ordinarias o Extraordinarias.
- Pagar oportunamente los gastos comunes ordinarios o extraordinarios.
- Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común
 - contra el riesgo de incendio y sismo.
 - Pagar el fondo común de reserva.
 - Pagar el fondo de iniciación.

2.2.2 Son obligaciones relevantes del administrador

- Cuidar los bienes comunes, realizando el mantenimiento preventivo y correctivo necesario.
- Ejecutar los actos de la administración, conservación y los de carácter urgente.
- Representación en juicio, activa y pasivamente, a Los Copropietarios, en las causas concernientes a La Administración y conservación del Condominio.
- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguros contratados.
- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del Condominio.
- Velar por la seguridad y expedición de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios del Condominio.
- Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y cada vez que lo solicite La Asamblea de Copropietarios y el Comité de Administración, así como al término de su gestión.
- Conocer el perfecto uso de los equipos entregados, revisar permanentemente las presiones de trabajo de las redes y equipos de impulsión y cotejarlos con las presiones máximas de trabajo indicadas por el proyectista.
- Conocer y revisar el voltaje que está entregando suministro eléctrico.
- Entrevistarse con los mantenedores de todos los equipos e instalaciones y preocuparse de cumplir sus requerimientos, recomendaciones, especificaciones técnicas y frecuencias de mantenciones.
- Revisar el perfecto mantenimiento de todos los equipos de emergencias y de detección y extinción de incendios.

- Hacer el curso de inducción del manejo del edificio y sus equipos.

3. USO Y MANTENCION DEL DEPARTAMENTO ASPECTOS GENERALES DEL CUIDADO Y MANTENCION

Su departamento está formado por una estructura de hormigón armado estructural resistente y por tabiques divisorios, no estructurales, formados por tabiques tipo Volcometal.

Entre los denominados espacios comunes, se encuentran los elementos estructurales de los edificios (muros, losas, pilares, vigas, etc.). Estos son considerados Espacios Comunes por ley, por lo cual no podrá modificarse bajo ninguna circunstancia. Su modificación puede poner en riesgo la estabilidad estructural del Edificio.

Si se quiere hacer una modificación interior a un departamento, en elementos que no son estructurales (tabiques, pavimentos o similares), deberá contarse con la conformidad de un profesional calificado que debe consultar los planos para verificar que la modificación no afecta elementos estructurales, ni ductos o instalaciones del departamento y el edificio (electricidad, agua, etc.). Así como de la autorización de la Administración a fin de prevenir problemas posteriores del tipo técnico, legales y de ordenanza municipal.

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

Los siguientes son problemas de común ocurrencia:

3.1. Fisuras y grietas

Suelen aparecer en los elementos estructurales (losas, muros, cielos y pilares). Estas deben considerarse normales y no son signos de defectos en la construcción, sino propias del comportamiento que tienen los materiales empleados. Su causa es la retracción durante el fraguado del hormigón y los morteros y también debido a movimientos sísmicos, cambios de volumen (variación de temperatura y humedad), afectando especialmente a las uniones entre elementos de distintos materiales, prefabricados, cielos, marcos de puertas, pilastras, etc. Debe entenderse que las fisuras descritas, corresponde a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo. En general, las fisuras no deben preocuparnos pues está previsto que ellas ocurran. En el supuesto caso que las fisuras tengan un efecto estético muy importante se debe proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca.

Hormigones y estucos:

El proceso de fraguado es proceso natural que dura entre 2 y 3 años y que se caracteriza por la disminución del agua que se les agrega al ser confeccionado. Esta liberación de agua produce retracción en el material, lo que se manifiesta en fisuras o grietas en su superficie. Estas grietas son normales y no disminuyen su resistencia a esfuerzos.

Por otra parte, debe tenerse en consideración que según la norma chilena, el cálculo del hormigón armado se efectúa “a rotura”. Lo anterior significa que cuando una estructura es sometida a esfuerzos (por ejemplo durante un sismo), ésta resistirá produciéndose la rotura o agrietamiento del hormigón. En cambio las enfierraduras (que son las que resisten tracciones) soportarán apropiadamente.

Lo anterior significa que en casos como sismos de importancia, se producirán fisuras en los elementos de hormigón armado que conforman la estructura, sin que ello signifique que ha fallado la estructura ya que como se dijo anteriormente, el cálculo del hormigón armado así lo contempla.

La construcción del Condominio ha sido calculada aplicando las normas que señala la normativa chilena al respecto.

- Código de diseño del hormigón Armado basado en ACI 318.
- Norma NCH433 of 96 “Diseño Sísmico de Edificios”.

Dado que las fisuras o grietas no constituyen un defecto, su reparación debe ser asumida por el propietario como parte de mantenimiento de su vivienda. Recomendamos realizar una reparación general de fisuras dos años después de la recepción de su departamento, la cual consiste en retapar y pintar o empapelar según sea el caso.

Tenga Presente:

Para canalizar y disimular fisuras, durante la construcción eventualmente se consulta la ejecución de canchales o el empleo de molduras como pilastras o cornisas que disimulan u ocultan este fenómeno. La aparición de fisuras en estos lugares es esperable, pues se colocan con ese fin. La reaparición de estas fisuras es parte del mantenimiento que debe realizar el propietario cada dos años al repintar su departamento.

3.2. Tipos de humedad

3.2.1 Humedad del primer año

En la construcción del departamento se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna. Además, se han empleado hormigón, morteros, yesos, etc., que utilizan gran cantidad de agua en su ejecución.

Inicialmente estos elementos quedan húmedos y esta humedad demora un tiempo en eliminarse en un 100%. En consecuencia es fundamental que durante el primer año favorezca el secado de los muros y de otros elementos, para lo cual se debe ventilar su departamento diariamente y en forma generosa. La combustión de estufas de parafinas y gas, y en general, las de combustión que arrojan los gases dentro del departamento, producen humedad.

3.2.1.1 Filtraciones y humedad producidas por las lluvias

Se pueden producir filtraciones a través de la unión entre muros y marcos de los ventanales de pvc, ya que el pvc está sujeto a cambios volumétricos ante variaciones de temperatura. Por lo tanto dada esta característica es común que se presenten pequeñas separaciones en la unión con los muros y pisos por donde es posible que se produzcan filtraciones hacia el

interior de la vivienda. Por esta razón debe revisar los sellos exteriores de las ventanas al menos una vez al año antes de cada invierno y, en caso de ser necesario, atender cualquier problema, utilizando silicona neutra.

En caso de muros de hormigón estén en continuo contacto con humedad, se observarán daños en estucos y pinturas, Normalmente se manifiesta en zócalos y muros exteriores, se recomienda mantener drenajes limpios de tal forma minimizar el contacto de estos muros con aguas provenientes de lluvias, jardineras o sistemas de riego.

Para la techumbre del edificio se necesita revisión de las cubiertas al menos una revisión al año, para asegurarse que éstas estén limpias y en perfecto estado, sobre todo si se han realizado instalaciones o modificaciones en el techo (como instalaciones de antenas). Es responsabilidad del Comité de Administración, a través del Administrador del edificio, ocuparse de esta revisión la cual debe incluir canales, canaletas, bajadas y desagües de aguas lluvias y drenes. La Constructora o Inmobiliaria no se hará cargo por problemas de este tipo, originados por falta de mantenimiento, intervenciones o modificaciones de terceros.

3.2.1.2 Filtraciones relacionadas con artefactos sanitarios e instalaciones

Generalmente, todas las tinas y cubiertas de muebles tienen sellos de silicona en las uniones tales como en muros, con lavaplatos, con cubiertas, con griferías, etc. Los sellos se dañan frecuentemente debido al descuido en la forma de limpiar estas áreas, dando a lugar a permanente humedad y filtraciones hacia el interior de los muebles. Esto, ocasionando deterioros, malos olores e incluso hongos. Se debe instruir a la persona encargada de la limpieza para no deteriorar estas zonas. Además se deben realizar revisiones periódicas que permitan detectar a tiempo los daños producidos por la falta y/o deterioro de los sellos.

En la eventualidad de filtración de (agua, alcantarillado o gas), por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa para dar la solución a la brevedad. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso correspondiente. Se sugiere consultar los planos de las instalaciones antes de la solución del problema, ya que evitaría descubrir muros o losas innecesariamente. En caso de ausentarse de su departamento por periodos largos se recomienda cerrar la llave de paso general de agua, ya que puede ocurrir un alza repentina en la presión de la red o una rotura accidental de una cañería que podrían ocasionar filtraciones y anegamientos.

3.2.1.3 Humedad proveniente de jardineras

Si su departamento cuenta con jardineras adosadas debe tomar las siguientes precauciones:

- Dejar el nivel de tierra 10 cm bajo el borde de la jardinera.
- No plantar arbustos o plantas de gran tamaño. Éstos perjudicarían los desagües con las raíces.
- No mojar en exceso. Si la jardinera cuenta con riego, preocuparse del buen funcionamiento.
- No utilizar herramientas que puedan perjudicar los bordes de la jardinera o romper impermeabilización.
- No derramar productos químicos

- Abrir frecuentemente la tierra para dejar un mejor drenaje.
- Constatar que la salida de agua (gárgola de desagüe) funcionen bien y sin ninguna obstrucción.

3.2.1.4 Humedad en terrazas y/o loggias

Las gárgolas son diseñadas para la evacuación de aguas lluvia en terrazas y/o loggias. Manténgalas siempre limpias y sin obstrucciones. No se debe baldear o manguerear estas áreas, ya que pueden ocasionar daños a vecinos y dentro de su departamento con la aparición de humedad. Estas zonas no están diseñadas para soportar agua en las condiciones indicadas.

3.2.1.5 Humedad por accidentes domésticos

El diseño de baños y loggias no están hechos para evacuar agua producto de accidentes domésticos, como una mala instalación de manguera de lavadora o lavavajillas. Cuando instale estos artefactos debe constatar el estado de las conexiones. Cuando utilice estos artefactos debe considerar las precauciones necesarias a fin de evitar accidentes y no deben estar sin su supervisión. La constructora o Inmobiliaria no se responsabiliza por daños ocasionados por accidentes domésticos.

Recomendamos lo siguiente para prevenir los problemas causados por la humedad, evitando malos olores, y manteniendo el departamento seco:

- Se deben abrir ventanas de baños diariamente, especialmente después de tomar duchas de agua caliente. Utilice siempre extractores de aire en baños que no cuenten con ventanas.
- Mantener la puerta cerrada del baño al ducharse con agua caliente, evitando que el vapor generado se extienda por el resto del departamento.
- Abra puertas y ventanas de manera que generen corrientes aire. Recuerde que una correcta ventilación permite incorporar aire frío, que además es seco y ayuda a disminuir la humedad interior y renovar ambientes.
- Utilice alternativas de calefacción segura y que no produzcan humedad adicional al interior del departamento. Éstas pueden ser losa o piso radiante, radiadores, calefactores eléctricos, etc.
- Recoja cortinas de las ventanas de tal manera que permita la ventilación, llegando hasta los rincones de su departamento.
- Al cocinar hágalo con puertas cerradas y ventanas abiertas, utilizando siempre la campana. Preocúpese de mantener el filtro limpio y de reemplazarlo según indica el fabricante.
- No riegue en exceso plantas interiores, no seque la ropa en el interior de la vivienda, no cubra celosías de ventilación en puertas, ventanas cielos o muros.
- De preferencia utilice calefacción central o estufas con ventilación al exterior, ya que el gas y la parafina liberan gran cantidad de agua en el ambiente, producto de la combustión.
- Al utilizar estufas de combustión al interior del departamento, no coloque recipientes con agua sobre éstas, úselas el menor tiempo posible y mantenga una ventana abierta.
- La utilización de vaporizadores o humidificadores, deberá extremar las precauciones

anteriores y duplicar el tiempo de ventilación diaria.

3.2.2 Humedad de condensación:

Es posible que en los meses de invierno, usted vea humedad en la superficie de los muros y vidrios de las ventanas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve se produce en el interior del departamento debido a que la humedad del aire interior, producido por la respiración natural de las personas que habitan el departamento, humedad ambiente, humedad de la cocina y de vapores del agua de ducha, se condensa al entrar en contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas. Esto se verá acentuado en tiempo de otoño e invierno, si no permite la eliminación del agua del aire por no existir ventilación del mismo. Como consecuencia de esto se producen hongos y/o papeles sueltos en antepechos de ventanas, detrás de muebles, respaldos de camas y cortinas.

El problema que se genera con la condensación en general tiene consecuencias importantes ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud. Este problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Es un problema generado por el uso del departamento y prácticas inadecuadas de calefacción y ventilación. Para eliminar o disminuir este problema se recomienda:

- El edificio cuenta con extracción forzada de cubierta, la cual es programada por la Administración del edificio. Las celosías de ventilación se deben mantener en perfecto estado y La Administración debe mantener el sistema de extracción forzada exterior.
- No usar calefacción a parafina o a gas, pues generan humedad en la combustión.
- Secar a primera hora de la mañana todos los muros, vidrios y perfiles de los ventanales que amanecen mojados.
- Ventilar en forma diaria, abriendo ventanas que produzcan corriente de aire.
- Abrir las cortinas en forma completa para que la ventilación involucre a todos los muros en especial en las esquinas.
- No tapar celosías de ventilación.
- Evitar tener tetera u ollas que hiervan más de lo necesario.
- No regar en exceso plantas de interior.
- No secar ropa en el interior del departamento.
- Mantener limpios los perfiles de sus ventanas y verificar que las perforaciones de evacuación del agua no estén obstruidas.

Para aquellos casos en que la condensación por humedad es muy importante, recomendamos el uso de “deshumificadores”, los cuales son elementos que se encuentran en el comercio y son de gran efectividad.

La condensación resulta del estilo de vida de una familia y La Empresa no tiene control sobre esto, por lo que no puede dar garantía por aquellos elementos que resulten afectados por la condensación.

Otra consideración importante es la buena mantención con hidrorrepelentes cada dos o tres años en las fachadas de los inmuebles, sobre todos aquellos que tienen enchapes en el

exterior.

3.3. Ventilación

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seco su departamento es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente para así permitir la circulación de aire, esto debe hacerse especialmente en los meses de invierno, cuando el aire tiene mayor humedad y la temperatura ambiente es baja y es más fácil que se produzca condensación. Este es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, permitiendo que se sequen los muros y vidrios evitando así la condensación.

Los hongos aparecen cuando existen ambientes propicios de humedad. Es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para aireación de los rincones, ventilar closet, cocina y baños. El uso de campanas y extractores, en recintos mediterráneos, provistos en el inmueble favorece la eliminación de olores y humedad.

3.4. Fisuras por expansión y contracción

Los cambios de temperaturas y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan, los distintos materiales se expanden y contraen de forma diferente. La expansión y contracción provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Usted podrá ver los efectos en pequeñas fisuras en los tabiques, especialmente donde las molduras se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas donde el fragüe de los cerámicos se juntan con la tina o el lavamanos. Esto puede alarmar a un propietario que no esté informado, pero es normal.

Conscientes de lo anterior, en algunos sectores se incorporan en el diseño cantería en las uniones entre algunos materiales distintos, para encausar la inevitable fisura en este rebaje. Las canterías permanecerán frecuentemente fisurada y usted podrá retocarlas cuando lo estime.

La contracción de los elementos de madera de su vivienda es inevitable y ocurre siempre. Aunque es más notorio durante el primer año, puede continuar después de ese período.

En la mayoría de los casos, lo que necesita para ocultar esta evidencia menor de un fenómeno natural son compuestos para sellar, pastas y pintura. Aunque esté correctamente instalado, el sellado se contrae y se fisura. El procedimiento es básicamente el siguiente:

- Debemos limpiar y abrir ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y yesos en espesor no mayor a los 2 o 3 mm en su profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él.
- Finalmente se debe empastar y pintar toda la superficie del recinto.

Durante la entrega, la Inmobiliaria verificará que todas las superficies estén en buenas condiciones, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de inspección de los inmuebles. Desde ese momento en adelante no será responsabilidad de la Constructora solucionar fisuras o micro grietas que aparezcan en las superficies de losas o muros de su propiedad, considerando esto algo normal de suceder en su propiedad.

3.5. Canterías

Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Este “rebaje” se deja para que cuando ocurra un movimiento de la estructura, se produzca en ese sector las fisuras propias de este comportamiento. Por lo tanto, las canterías estarán agrietadas comúnmente.

3.6. Papel mural

En su departamento puede encontrar muros o tabiques revestidos con papel mural o de tipo vinílico, el cual es lavable. En algunos casos puede utilizarse diferentes tipos de papel en el interior de closet. Un papel lavable significa que puede ser limpiado con un paño húmedo, pero nunca lavarse directamente con agua.

Limpieza:

Para limpiar adecuadamente papeles de tipo vinílico basta utilizar una esponja o paño húmedo en la zona afectada y secar inmediatamente. Evite el uso de detergentes y el exceso de humedad ya que puede producir decoloración y/o desprendimiento del papel

Cuidado:

Se recomienda, para mantener su papel mural en buenas condiciones, lo siguiente:

- Proteger el papel en zonas de tráfico durante mudanzas.
- Mantener una distancia de 2 a 5 centímetros los muebles de los muros para que no se produzcan rozos y posterior deterioro del papel.
- Si ocurre desprendimientos de puntas o esquinas de papel es necesario volver a pegar inmediatamente. Utilice pegamento especial para papel mural, luego retire el exceso de pegamento con un paño húmedo y limpio.
- Evitar condensación sobre vidrios y mantener sellos de ventanas periódicamente para evitar filtraciones que dañen el papel.

Garantía y condiciones de entrega:

La Constructora o Inmobiliaria reparará solamente los defectos de manchas que consten en el acta de entrega de su departamento

4. RECOMENDACIONES DE MANTENCION DE SU DEPARTAMENTO

4.1. Ventanas (correderas y proyectantes)

Las ventanas y puerta-ventana de corredera, se deben abrir y cerrar en forma suave. Los problemas más frecuentes son el deterioro en la manilla, el mal deslizamiento y la falta de sellos. Todo esto se puede evitar si se mantienen limpios los rieles y se evita golpear las ventanas, usando las manillas con delicadeza.

Deben mantenerse limpios los desagües de los perfiles (perforaciones de los rieles), que permiten la evacuación de las aguas lluvias y condensación interior de los ventanales. Esto evita la acumulación de agua en los perfiles, cuando llueve.

La condensación en las superficies interiores de las ventanas y marcos se produce por la alta humedad dentro del departamento y las bajas temperaturas exteriores. El estilo de vida

de su familia controla la humedad interior de su departamento. Usted influye en el nivel de humedad dentro de su departamento, por lo tanto la empresa no proporciona medidas correctivas para esta condición.

Durante la entrega de su departamento, la Constructora o inmobiliaria verificará que todas las ventanas estén en buenas condiciones, reparando o reemplazando las ventanas rotas o dañadas, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de revisión de los inmuebles. Es importante que se revisen los sellos perimetrales y de los tornillos cada seis meses y se repasen cada año.

Garantía y condiciones de entrega:

Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de manipulación. La Constructora o Inmobiliarias reparará las ventanas que tengan claramente rayas visibles a una distancia de 1,5 Metros en condiciones de iluminación normal, en aquellos casos que esta anomalía se consigne expresamente en el acta de entrega del departamento, durante la entrega se revisarán que los sellos de silicona se encuentren en perfecto estado. Los vidrios no están cubiertos por la garantía.

4.2. Puertas de acceso e interiores

Los problemas más frecuentes son los golpes y rayas. Los golpes se deben evitar ya que la puerta al golpearse deteriora la cerradura, el muro y el tabique que la soporta. Golpes y rayas se pueden evitar teniendo en consideración los siguientes puntos:

- Instruyendo especialmente a niños y al personal que realiza el aseo, de modo de evitar golpes con aspiradoras u otros.
- Cerrando las puertas en forma suave y evitando las corrientes de aire dentro del departamento para que estas no se golpeen.
- Protegiendo las puertas, en especial los cantos, cuando se realicen mudanzas o traslado de muebles.

Una puerta puede presentar dificultad para cerrar debido a hinchamiento por exceso de humedad ambiente o porque está descolgada de las bisagras. Es importante, por tanto, protegerlas de la humedad.

Durante la entrega del departamento, se verificará que todas las puertas estén en buenas condiciones y correctamente ajustadas. Se repararán los defectos, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de revisión de los inmuebles.

La empresa maneja con cuidado y precaución las llaves de los departamentos, sin embargo, se recomienda por seguridad que usted al momento de recibir su departamento cambie los cilindros de las cerraduras de la puerta principal, para una mayor seguridad.

Garantía y Condiciones de entrega:

Durante la entrega, se revisará que las puertas se encuentren libres de rayas, machas, saltaduras y que cierren y abran correctamente. En caso de detectarse defectos, éstos serán reparados por la Constructora o Inmobiliaria. No se responderá por defectos no consignados en el acta de entrega.

4.3. Quincallería

Las cerraduras, bisagras, chapas y manillas de las puertas deben ser tratadas con cuidado evitando esfuerzo que puedan dañar las piezas. Dicha limpieza debe realizarse evitando siempre el uso de materiales abrasivos, esponjas de aluminios o pulidores. Tampoco debe aplicarse diluyentes, ya que dañan su recubrimiento.

Cuidado:

Se recomienda realizar ajustes a los tornillos de las bisagras y quincallerías al menos una vez por año. Los elementos móviles deben lubricarse con productos especiales al menos cada 2 años. Para eliminar el ruido de una bisagra, saque el pasador y aplique lubricante apropiado.

Tenga presente:

Como medida de seguridad, recomendamos agregar una cerradura adicional a la puerta de entrada de su departamento apenas comience a habitarlo, mantenga con llave al ausentarse de su propiedad.

Garantía y condiciones de entrega:

La Constructora o Inmobiliaria confirmará durante la entrega de su departamento que la quincallería se encuentra correctamente instalada, en buen estado y funcionando adecuadamente.

La Constructora o inmobiliaria reparará la quincallería que presente problemas durante el primer año, contado a partir de la recepción de su departamento. Se exceptúan aquellos elementos que presenten evidencias de mal uso o mantenimiento inadecuado.

La Constructora o inmobiliaria no responderá del daño causado por corrosión a las superficies de estos elementos.

4.4. Cerámicas y porcelanato

Para el aseo de pisos y muros cerámicos o porcelanato, se recomienda usar detergentes especializados que se encuentran a la venta en el mercado. Existen también productos que sellan los porcelanatos, lo cual disminuye la posibilidad de manchas. En la limpieza no use elementos abrasivos.

Las cerámicas y porcelanatos son un material frágil, por lo cual evite arrastrar o golpear con objetos metálicos y pesados, pues podrían rayar, dañar, trizar o quebrar los pisos. Las palmetas saltadas, picadas y manchadas por arrastre no tienen garantía Post-Venta.

Es importante que sepa que los porcelanatos son elementos porosos y por lo tanto se manchan. Por este motivo, es importante limpiar de inmediato cuando se derrame un líquido de modo de evitar que la mancha se impregne (café, vino, bebidas, etc.).

El fragüe es el material que sella el espacio que queda entre las palmetas de cerámica o porcelanatos. Es sólo para fines decorativos, no sostiene las palmetas.

Las grietas del fragüe que aparezcan se pueden rellenar colocando nuevamente fragüe. Es posible que el nuevo fragüe quede con un color ligeramente distinto al color o tono original. Sin embargo con el trascurso del tiempo este se empareja.

En recintos que no estén adecuadamente ventilados, es posible que aparezcan hongos en el fragüe. También con el uso de los pisos, el fragüe se puede teñir y manchar deteriorando el aspecto del piso.

En estos casos, limpie el fragüe con escobillas suaves y con productos especializados que están en el mercado. No raspe el fragüe, pues esto sólo lo daña. También en el mercado hay sellantes de fragüe, que evitan o disminuyen la posibilidad de que estos se tiñan y manchen.

Tenga presente:

Si aparecen grietas en el fragüe, o éste se desprende, rellene con fragüe del mismo color comprando en tiendas especializadas o ferreterías. Siga las instrucciones del fabricante. Tenga presente que el nuevo fragüe puede presentar, al secarse, una tonalidad diferente lo cual es normal.

Garantía y condiciones de entrega:

Durante la entrega de su departamento, la Constructora o Inmobiliaria confirmará que las áreas de cerámicos, porcelanatos y fragües estén en buenas condiciones. Son de responsabilidad de la Constructora o Inmobiliaria las reparaciones de las observaciones referidas a las cerámicas al momento de recibir su departamento y que estén declaradas en el acta de entrega. Estas reparaciones podrán contemplar el cambio o arreglo de una palmeta, a criterio de la Constructora o Inmobiliaria.

Se debe tener presente que, ante alguna reparación o reemplazo de alguna palmeta, las nuevas a instalar pudieran tener algún cambio de tono respecto a las instaladas. Esto se debe a que las distintas partidas de cerámicas y porcelanatos presentan pequeñas variaciones de tono entre ellas. Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y la reparación de fisuras, rayas, saltaduras en las cerámicas que no estén consignadas en el acta de entrega.

4.5. Pinturas

En su departamento se han utilizado pinturas de primera calidad. Sin embargo, tienen una duración finita que depende del uso y mantención. Debe considerar que las distintas superficies pintadas de su departamento deberán pintarse periódicamente, ya que, por efecto del tiempo, el sol y en especial de la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a fisurarse o desprenderse (debido a la humedad y condensación).

Las barandas metálicas de las terrazas están pintadas con esmalte sintético. Sin embargo, debido al aire salino pueden sufrir deterioro, por lo cual recomendamos revisar periódicamente. En caso de deterioro se recomienda reparar y pintar de inmediato.

Las pinturas utilizadas son las siguientes.

- Muros interiores del departamento. Esmalte al agua. Pintar según uso.
- Cielos de cocina y baños: Óleo semibrillo.
- Otros cielos: Látex acrílico.
- Barandas de terraza: Esmalte sintético.

Garantía y condiciones de entrega:

Al momento de la entrega de su departamento, se revisará que las superficies recubiertas por pintura o barniz se encuentren limpias y correctamente aplicadas. En el caso de elementos metálicos, se comprobará además que éstos no muestren indicaciones de óxido.

Forman parte de la garantía todas aquellas observaciones acerca de las pinturas y barnices que se hagan al momento de la entrega de su departamento. Los retoques correspondientes a la corrección de éstas serán realizados por la Constructora o Inmobiliaria.

Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores a este momento, salvo los hechos por la Constructora a consecuencia de otros arreglos. La decoloración de pinturas y barnices por efectos del sol o elementos atmosféricos, y la diferencia de tonos producto de repintado es normal y no está cubierta por la garantía. Las fisuras que sean consecuencia de las situaciones descritas en el párrafo 3.1, no están cubiertas por la garantía, por lo que deben ser reparadas por el propietario.

Tenga presente:

Para mantener la vida útil de los materiales protegidos por las pinturas o barnices es imprescindible que usted proceda al menos una vez al año a pintar o barnizar, según corresponda, las superficies y elementos expuestos a la intemperie, especialmente los metálicos. Para pinturas y barnices interiores, pinte o barnice una vez cada 2 años.

Cuando efectúe retoque, aplique solo pintura en el punto dañado utilizando una brocha pequeña. El color de la nueva pintura podría no concordar con el área que la rodea, debido a las características del proceso de envejecimientos de las pinturas. Asimismo es normal que bajo ciertas condiciones de iluminación los retoques sean más visibles.

4.6. Tabiques

Los tabiques divisorios interiores de su departamento son de volco-metal con planchas de yeso cartón (volcanita) de 15 mm de espesor. En zonas húmedas (baños y cocinas) se ha utilizado en la cara que da hacia el recinto húmedo volcanitas con protección a la humedad.

Los tabiques no son estructurales y se dañan con la humedad y golpes directos, portazos y por movimientos de la estructura del edificio.

En los tabiques pueden aparecer fisuras. Si desea repararlas, aproveche al momento de redecorar su habitación. Repare las fisuras capilares con una capa de pintura, Para aquellas fisuras un poco mayores, utilice pasta de muro o sellador apto para recibir pintura.

Para corregir un clavo o tornillo salido, use un martillo y cincel. Si desea lograr más protección al clavo hundido, aplíquelo en la cabeza, pintura anticorrosiva, de modo que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación del clavo.

Para colgar cuadros, se deben utilizar fijaciones especiales para tabiques.

4.7. Fijaciones a muros y cielos

Antes de realizar una perforación en un tabique, losa o muro de hormigón, es necesario asegurarse de que no exista en aquel lugar conexiones eléctricas ni tuberías de agua. La

línea horizontal y vertical de un enchufe, caja de distribución e interruptor, son zonas de riesgo de paso de conductos eléctricos. Al igual que en el caso anterior, las tomas de agua son zonas de paso de tuberías de agua.

Está prohibido realizar perforaciones en un radio de 4 cms. del centro de luz y que tengan más de 2.5 cms. de profundidad.

Será de responsabilidad del propietario o residente si las perforaciones pasan a llevar alguna instalación.

4.7.1. Fijaciones en muros revestidos con cerámicas

Verifique cuál es el material con que está construido el muro revestido con cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques o muros de hormigón estucadas, según sea el caso.

Para hacer perforaciones en cerámicas utilice un taladro con una broca especial para este uso para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero puede utilizar una broca de mayor diámetro e igual al tarugo requerido. No use taladro con percusión, prefiera uno de velocidad variable, de modo de evitar soltar las palmetas. Nunca intente perforar con un clavo directamente a la cerámica porque se trizará.

4.7.2. Fijaciones en tabiques de volco-metal

Para perforar tabique de volco-metal se debe usar un tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volco-metal son especiales, en el mercado se les denomina “tarugo mariposa o paloma”. Evite adherir los soportes de las cortinas en los tabiques.

Prefiera fijar los soportes en el cielo, que es de una losa de hormigón. La vibración que produce la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.

Debe tener precaución de colgar en los tabiques elementos con un peso tal, que el tabique lo soporte, evitando que este se rasgue o ceda el tarugo, por el peso de lo instalado.

No cuelgue elementos en cielos falsos. La estructuración de cielos falsos está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de volcanita y no para lámparas u otros elementos pesados.

En el caso de soporte para televisores, estos se recomiendan fijarlos en cielos.

4.7.3. Fijación a losas y muros de hormigón

En las losas y muros de hormigón se pueden suspender algunos objetos tales como: lámparas, cuadros, adornos, soportes de televisores y otros. Se debe usar tarugos con tornillos en vez de clavos para colgar. Use herramientas apropiadas que permitan insertar tarugos plásticos tipo “Fischer” u otra marca para hormigón. Evite los golpes pues pueden soltar los estucos. Le recordamos que la perforación no debe pasar los 2.5 cms.

Tenga precaución de no perforar cañerías eléctricas, de agua u otras.

4.8. Artefactos de cocina

No es responsabilidad de la Constructora cualquier desperfecto de un artefacto, debe llamar al proveedor (Atención al Cliente) para su garantía (hacer valer garantía).

Antes de ocupar cualquiera de los artefactos instalados en su departamento, se recomienda leer el Manual del Fabricante de cada uno de ellos y de las garantías que se adjuntan al momento de la entrega de su depto.

La cocina está equipada con los siguientes artefactos: Encimera a gas o eléctrica, Horno a gas o Eléctrico, Campana de Cocina, Lavaplatos. Posee instalaciones eléctricas, de agua y sanitaria para lavadora.

En el primer encendido del horno eléctrico, es normal que salga olor a pintura. Este se elimina, procediendo a hacer el curado del horno, el cual consiste en mantener encendido la primera vez por 45 minutos aproximados. Se recomienda a alta temperatura.

Garantía y condiciones de entrega:

Al momento de la entrega se revisarán los artefactos y su correcto funcionamiento. Éstos vienen garantizados por el fabricante, normalmente por un año a partir de la fecha de recepción de su departamento, por lo cual, en caso de producirse algún desperfecto se deben hacer efectivas estas garantías. Para ello tome contacto directo con el servicio técnico del fabricante del artefacto, indicando el modelo, número de serie y presente el acta de recepción de su departamento.

La Constructora garantiza solamente los elementos correspondientes a la instalación y que consten en el acta de entrega del departamento. El mantenimiento y reparación de los artefactos con posterioridad a la entrega son de su responsabilidad.

4.8.1. Lavaplatos

Se deben mantener en perfecto estado los sellos de silicona, para evitar el paso de agua que daña el mueble. Para ello se recomienda revisar cada seis meses y reparar los sellos una vez al año.

Es importante la limpieza del desagüe o sifón de lavaplatos lavadero periódicamente, va que allí se van acumulando residuos que en un momento pueden obstruir el desagüe. Procure limpiar platos y ollas, retirando antes de lavar, todos los restos de comidas. Los sifones de deben limpiar cada cuatro meses o cuando la evacuación se ponga lenta.

No utilice productos químicos que puedan alterar y dañar la superficie del acero inoxidable del lavaplatos y flexibles provocando un deterioro y pérdida de la garantía, como ácido clorhídrico.

Cuando el agua tiene una gran cantidad de hierro, puede formar manchas marrones sobre la superficie de los equipos de acero inoxidable (lavaplatos) que pueden ser confundidas con óxido. Igualmente, si el agua de la zona tiene concentraciones de minerales o es agua muy blanda, puede generar una fina película blanca sobre el lavaplatos. Estos problemas estéticos se solucionan con una leve limpieza después de cada uso.

4.8.2. Campana de cocina

Su campana está destinada para uso doméstico y únicamente para extracción y purificación de los gases provenientes de la preparación de los alimentos.

Tiene un filtro de carbón que elimina olores sin necesidad de salida al exterior.

La duración del filtro de carbón activado es finita, depende de las condiciones particulares de uso. Una vez agotado, proceda a su reemplazo según las instrucciones del fabricante, que por lo general son cada tres meses. Las ampolletas de campana también se recambian, según instrucciones del fabricante.

Los elementos retráctiles, deben tener una mantención periódica, para que no sufran por el exceso de grasa.

4.9. Cubierta de muebles de cocina

Independiente del tipo de cubierta (mármol, granito u aglomerados enchapados) que se instale en la cocina, evite los golpes con objetos metálicos y pesados. Cuando corte o pique alimentos use una tabla para proteger sus cubiertas. Cuídelas del calor, de las ollas extremadamente calientes y no la use como tabla de planchar, pues el calor aplicado puntualmente las dañará.

Tenga presente:

Controle los sellos existentes entre la cubierta y la pared al menos una vez al año, pues ellos se contraen con el tiempo permitiendo el paso de líquidos hacia el mueble que se encuentre debajo. Reemplace los sellos una vez por año.

Cuidado:

Debido a la naturaleza de las cubiertas, se debe tener cuidado con el derrame de productos ácidos ya que pueden mancharlas. Nunca use limpiadores abrasivos, ni elementos cortantes directamente sobre éstas. No aplique fuerzas ni levante la cubierta ya que podrían producirse fisuras.

Garantía y condiciones de entrega:

Durante la entrega de su departamento, la Constructora o Inmobiliaria confirmará que las cubiertas estén en buenas condiciones, sin saltaduras, picados o rayas. Asimismo se hará la verificación de sellos de silicona y uniones.

Son de responsabilidad de la Constructora o Inmobiliaria las reparaciones de las observaciones referidas a las cubiertas al momento de recibir su departamento y que estén declaradas en el acta de entrega.

La garantía no cubre desperfectos por mantenimiento inadecuado de las cubiertas. Es responsabilidad del propietario su mantención. La reparación de daños que puedan ocurrir durante o después de su mudanza, son de su exclusiva responsabilidad.

4.10. Muebles de cocina

Los muebles murales, los cuales están colgados en los muros y/o tabiques, no pueden exceder el peso de 50 kg de peso por metro lineal.

Los muebles de cocina de los departamentos están hechos generalmente de estructura de masisa melanina, así como también las puertas. Los principales enemigos de éstas, son la humedad y el agua.

Para limpiar superficies laminadas utilice sólo un paño húmedo. No recurra a detergentes abrasivos o virutillas. Seque el exceso de agua y revise periódicamente el sello de lavaplatos, lavatorios y cubiertas.

Asegúrese que los sellos de silicona estén en buen estado y seque los muebles y el piso cada vez que se mojen. Revise el sellado entre la cubierta y la pared alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se pueden contraer, dejando una ligera separación. Es su responsabilidad mantener un buen sello en estos lugares para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base.

Si las bisagras se truncan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante mejorará su funcionamiento. Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando periódicamente los tornillos para evitar que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra con ello y que las perforaciones se agranden.

La operación de apertura de puertas de muebles debe ser de una forma horizontal a su recorrido y no cargando sus cajones o las puertas hacia arriba o hacia abajo, evitando el mal uso de las bisagras.

Las puertas, los frentes de los cajones y las manillas deben estar nivelados y aplomados. El apretar los tornillos y eventualmente regular las bisagras es parte de la mantención de su departamento.

Tenga presente:

Revise al menos una vez por año los sellos de lavaplatos, lavamanos y de las uniones de cubiertas con muros, pues estos se contraen al cabo de cierto tiempo. Reemplácelos cada 2 años, puesto que un sello defectuoso permitirá el paso de humedad, dañando los muebles.

Asimismo, se debe tener la precaución de no forzar el cierre de puertas de muebles, debido a que estas cuentan con bisagras de cierre lento, las cuales se pueden dañar por su mala utilización.

Garantía y Condiciones de entrega:

Durante la entrega de su departamento la Inmobiliaria confirmará que todas las partes de los muebles de cocina estén correctamente instalados y que sus superficies se encuentren en buen estado, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de inspección de los inmuebles. Los daños posteriores a la entrega, incluyendo mudanza, son de su responsabilidad.

4.11. Artefactos sanitarios

Su departamento está equipado con los siguientes artefactos sanitarios:

- WC.
- Lavamanos.
- Tinas.

Es importante instruir a todo el grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos sanitarios (WC, lavamanos y tinas). Se recomienda limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, ya que allí se acumulan residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe. En caso de obstrucción de algún desagüe, éste deberá ser revisado por un especialista, pues una manipulación indebida puede ocasionar filtraciones al interior de su departamento o al de su vecino.

En caso de verificar que algún aparato se encuentre suelto, proceda a realizar su reparación en forma inmediata. Controle periódicamente los encuentros de los aparatos sanitarios con las paredes y pisos, sustituyendo los sellos que necesiten renovación. En todos estos artefactos se debe mantener en perfecto estado los sellos de silicona, para evitar el paso de agua que podría causar filtración o daño a su departamento o al de su vecino. Para ello se recomienda revisar los sellos cada seis meses y repasar una vez al año.

Debe revisar periódicamente las conexiones de las cañerías a los artefactos. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato y no deje pasar tiempo. Cada artefacto, a excepción de la tina, tiene su propia llave de paso para el agua. Cuando se ausente un tiempo largo (más de 3 días) deje cerradas todas las llaves de paso. De esa manera se evitan accidentes que puedan causar una inundación mientras usted no esté. De igual manera no deje colocados los tapones de los desagües de los artefactos sanitarios. Es de vital importancia cambiar los flexibles de los W.C. cada 2 años.

Para la limpieza de los artefactos sanitarios use detergente. No use esponjas de aluminio u otro material abrasivo que pueda dañarlos.

Es importante evitar que las losas de los artefactos sanitarios y las tinas reciban golpes de cualquier naturaleza para evitar daños a los mismos.

Especial cuidado se deberá tener en los flexibles alimentadores de agua de los W.C., lavamanos y lavaplatos los cuales deben ser cambiados cada dos años.

Garantía y condiciones de entrega:

Durante la entrega de su departamento la Constructora o Inmobiliaria confirmará que todas las partes de los artefactos y sus desagües estén correctamente instalados y que sus superficies se encuentren en buen estado, libre de rayas y adecuadamente sellados. Se garantiza la reparación o cambio siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de inspección de los inmuebles.

La Constructora o Inmobiliaria reparará las obstrucciones en los desagües que puedan presentar problemas, hasta 30 días desde su recepción. Pasado este plazo es responsabilidad del propietario su destape.

4.12. Grifería

Las llaves o grifería de agua fría y caliente de su departamento necesitan una mantención, pues debido a las impurezas del agua, se les adhiere sales que obstruyen el aireador bajando la presión del flujo. Se recomienda en estos casos limpiar el aireador cada tres meses.

Es importante saber que toda grifería cromada o dorada sufre en su superficie un daño

irrecuperable si se limpia con productos abrasivos. De igual forma, si los productos de limpieza tales como detergentes, cloros etc. se guardan cerca de los flexibles, éstos al emanar gases en su evaporación, producen un aceleramiento en la oxidación y deterioro de los flexibles.

Cuidado:

La llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste y piezas cerámicas de cierre se dañan por efecto del uso, de la dureza del agua potable y de la arenisca que ésta acarrea, siendo causantes de goteras y filtraciones.

Revise en forma periódica el estado de las conexiones de su grifería y artefactos a la red de agua, especialmente aquellos que usan flexibles. Reemplace los flexibles apenas den indicios de humedad.

Tenga presente:

Cada vez que detecte filtración o dificultad para cerrar una llave, es indicio que se rompió el sello de goma o se dañó el cartucho cerámico que ésta lleva en su interior. Deberá proceder a su cambio. Esto es un problema normal durante la vida útil de las llaves.

Para reparar una llave que gotea, llame a un especialista o bien corte la llave de paso, saque el vástago de la llave, cambie las empaquetaduras por otra de las mismas características y vuelva a instalar el vástago. Para llaves con cartucho cerámico cambie éste por uno nuevo. En cualquier caso, se recomienda el cambio de flexibles cada cinco años.

Garantía y condiciones de entrega:

La Constructora o Inmobiliaria revisará que la grifería se encuentre operando adecuadamente y esté en perfectas condiciones al momento de la entrega.

Si al momento de la entrega se detecta grifería con filtración, ésta se arreglará o cambiará. Si transcurridos dos meses desde la entrega se detectase filtración, se procederá al cambio del sello de goma.

Es responsabilidad del propietario reparar defectos superficiales en el acabado que sean observados después de la recepción

4.13. Espejos

En baños se han instalado espejos colgados al muro y sobre el lavamanos. Para limpiarlos, use limpiavidrios que se encuentra disponible en el mercado. Evite limpiadores ácidos y salpicaduras de agua por debajo del espejo, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore. De este modo, alargará la vida útil del espejo.

Cuidado:

Evite la condensación sobre los vidrios. Estos elementos al quedar suspendidos, se debe tener precaución al momento de la limpieza, de no levantarlo para que se suelte de su fijación. Si requiere mayor iluminación en recintos de los espejos, recomendamos no acercarse demasiado las luces a éstos, ya que pueden producir sobrecalentamiento y posterior quiebre.

Garantía y condiciones de entrega:

Durante la entrega de su departamento, se confirmará que todos los espejos estén en buenas condiciones, reemplazando los rotos o dañados, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de revisión de los inmuebles.

Los vidrios y espejos no están cubiertos por la garantía. La constructora o Inmobiliaria reparará solamente los detalles de estos elementos que se especifican en el acta de entrega. Para estos efectos, se considerarán como defectos que sean apreciables a simple vista, a una distancia de un metro y medio de la superficie y bajo condiciones normales de iluminación.

4.14. Superficies de acero inoxidable

Los lavaplatos y artefactos de acero inoxidable deben limpiarse solamente con agua y jabón, para preservar su brillo. No utilice limpiadores o elementos abrasivos, pues generan rayas y pérdida de brillo. Vuelva a apretar, al hacer mantención, las griferías a la cubierta pues con el uso suelen aflojarse.

4.15. Alfombras y cubrepisos

Las alfombras son de material sintético y se fabrican con medidas pre definidas. Por ello no siempre se ajustan a las dimensiones de las piezas en que se instalan. Por tanto, deben ser cortadas para instalarlas y es posible, en algunos casos, distinguir uniones y costuras donde se juntan. Ello no representa una falla, a menos que la instalación haya sido realizada deficientemente. El uso, aspirado y el tiempo vuelve las costuras menos visibles.

Limpieza:

El mayor desgaste en una alfombra lo genera la suciedad pues las partículas de suciedad generan un efecto abrasivo que con el tiempo logra desteñir los tejidos. Por ello, se recomienda aspirar diariamente, además de limpiar pelos y pelusas. Aspiradoras de potencia mayor a 1000W, con elementos que sacudan el pelo de la alfombra hacen que el aspirado sea más eficiente.

Para manchas pequeñas se recomienda limpiar con detergente suave y poca agua. Para el tratamiento de manchas específicas, consulte al fabricante. Limpie desde afuera hacia adentro. También se puede usar productos especialmente fabricados para la limpieza de alfombras, tomando las debidas precauciones. Nunca use detergente o producto de limpieza sin antes haber aspirado el área afectada pues se podrían generar aureolas. Si ha llegado a una etapa en la que requiere de una limpieza profunda, es conveniente recurrir a equipos especializados en limpieza de alfombras.

Ante un derrame de líquido, limpie y seque de inmediato y luego aplique un paño absorbente sin frotar. El frote genera desgaste.

Para mantener la alfombra en buenas condiciones se recomienda hacer un lavado general al menos una vez al año con un equipo especializado. Ello pues las partículas de suciedad quedan atrapadas en el tejido, más allá del campo de acción de la aspiradora.

Tenga en consideración que, en zonas de alto tráfico, puede ser recomendable una limpieza profesional cada 6 meses.

El ennegrecimiento de la alfombra en ciertas zonas como a lo largo de junquillos y bajo las puertas, es por las condiciones ambientales y un aseo inadecuado.

Cuidado:

Como consecuencia natural de envejecimiento, la alfombra puede desteñirse. Causas comunes de ello son el tráfico, sol humedad, exposición a altas temperaturas y por supuesto, la falta de aseo. Esto se puede controlar con un adecuado mantenimiento que incluya aspirado para eliminar suciedad y lavado profesional al menos una vez al año. También ayudará el evitar la humedad ambiental y reducir la exposición solar usando persianas o cortinas. Un limpia pies en la entrada del departamento es una buena idea también para no traer tanta suciedad del exterior.

En zonas más transitadas, o donde hay muebles, es normal apreciar que la alfombra se comprima. El aspirado fuerte en esas zonas ayuda a evitar esta situación. Recuerde que el aplastamiento es parte del desgaste y envejecimiento natural de la alfombra. Tenga mucho cuidado con quemaduras. En ese caso, corte los pelos dañados y lave la zona afectada.

Elementos que puedan cambiar el color de la alfombra también deben ser de su cuidado. Éstos pueden ser bebidas, vino, salsas, alimentos, colorantes, tintes, betún para zapatos, blanqueadores, cloro, entre otros.

En caso de ocurrir algún accidente con alguno de esos elementos sobre la alfombra, pruebe limpiar primero con una esponja húmeda sin frotar, luego con productos especializados para limpieza de alfombras. Si esto no le da buenos resultados, considere contratar algún servicio especializado de limpieza. Tenga en cuenta que esto puede terminar presentando variaciones de todo respecto al original.

En zonas expuestas a alta humedad, un derrame de líquido podría generar ondulaciones. Si luego de secarse, la alfombra siguiese ondulada, contacte a un profesional para que la estire.

Cuando ocurran enganches de puntas agudas o brotes, tan sólo corte con una tijera las fibras que emerjan. Nunca las tire, eso sólo generará más problemas.

En alfombras nuevas, observar un poco de pérdida de fibras es normal. También pueden aparecer bolas de fibra en la superficie. Si eso pasa, recórtelas.

Garantía y condiciones de entrega:

Se revisará que la alfombra esté correctamente instalada y sin manchas al momento de la entrega. La inmobiliaria se hará responsable de reparar y/o corregir las observaciones que sean registradas en el acta de entrega y constituyan aspectos que deban ser abordados.

Posterior a la entrega, pasa a ser responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de las alfombras. La inmobiliaria sólo reparará defectos o limpiará manchas que hayan sido constatadas en el acta de entrega. Otras manchas deberán ser tratadas por el propietario, de acuerdo a lo indicado en este manual.

5. INSTALACIONES DE SU DEPARTAMENTO

En este capítulo nos referiremos al conjunto de redes de ductos y cañerías que proveen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfono,

citofonía y tv por cable.

Es de suma importancia conocer muy bien la ubicación exacta y funcionamiento de llaves de paso de agua y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones, se sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda. Esto es muy importante cuando el departamento va a estar sin ocupantes por períodos prolongados. Para lo cual se recomienda dejar las llaves de paso generales cortadas y así evitar daños catastróficos a terceros.

MEDIDORES Y REMARCADORES

SERVICIO	TIPO MEDIDOR	COBRO
Agua Fría	Remarcador	Aguas Andinas u otro
Agua Caliente	Remarcador	Administración
Electricidad	Medidor	Enel

5.1. Instalación eléctrica

El uso incorrecto de la electricidad puede causar accidentes graves a las personas.

La instalación eléctrica de su departamento está constituida en primer lugar por el medidor de consumo eléctrico, el cual se encuentra en el shaft exterior. El medidor tiene como finalidad registrar los consumos individuales de su departamento. Pertenece a la compañía eléctrica, al igual que la instalación que conecta con la red de suministro eléctrico, y no puede ser alterado. Todo desperfecto que sufra debe reportarse de inmediato a la compañía de electricidad.

Después del medidor, se encuentra el tablero eléctrico, ubicado al interior del departamento. En el tablero se encuentran interruptores eléctricos (automáticos y diferenciales) y la correspondiente identificación de los circuitos eléctricos que alimentan.

Los distintos circuitos eléctricos, instalados en su departamento, tienen capacidades eléctricas diferentes. Estas capacidades no deben modificarse. Es decir, por ningún motivo deben ser cambiados los automáticos instalados en el tablero eléctrico.

Cada circuito eléctrico tiene en el tablero eléctrico un interruptor automático termo

magnético, que protege las instalaciones, más precisamente sus conductores, contra sobrecargas y cortocircuitos. En caso de eventuales cortocircuitos o sobrecargas, el interruptor es accionado automáticamente en forma mecánica, interrumpiendo el flujo eléctrico por el circuito correspondiente.

Los interruptores automáticos del tablero eléctrico tienen dos posiciones. Una en que permite el flujo eléctrico y otra en que lo impide. Debido a sobrecargas causadas por enchufar demasiados artefactos en el circuito, por un cable dañado, por un artefacto defectuoso o por un artefacto con requerimiento de corriente demasiado alto para el circuito, los interruptores (automáticos) se accionan impidiendo el flujo eléctrico. En caso de que esto ocurra desenchufe todos los artefactos que estén conectados a ese circuito y vuelva a encenderlo. Si vuelve a desconectar al circuito sin que haya nada conectado a él, llame a un electricista. Si el circuito funciona correctamente al subir el automático, significa que uno de los artefactos que desenchufó está defectuoso y requiere reparación o reemplazo. Los accesorios como enchufes, interruptores, automáticos y diferenciales tienen un año de garantía desde la fecha de entrega de su departamento.

Verifique el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepasen la capacidad instalada de cada circuito eléctrico. No se debe conectar artefactos que consuman más energía que la dimensionada, pues se queman los enchufes, los cables eléctricos y eventualmente se puede producir un incendio.

Los equipos de mayor consumo como, lavadoras, estufas eléctricas, hervidores, tostadoras, etc., deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda verifique las indicaciones que están en la tapa del tablero eléctrico de su departamento, ubicado en el hall de entrada, de lo contrario le recomendamos se asesore apropiadamente. Lo importante es que la sumatoria de los amperajes de los distintos artefactos enchufados en un mismo circuito, no supere la capacidad del automático.

Los enchufes de su departamento cuentan con protección diferencial en el tablero eléctrico. Esto significa que al mínimo contacto entre la fase o neutro con tierra, se produce la caída del interruptor y se corta el suministro eléctrico. Si esto sucede, la solución es desconectar el equipo que ocasionó el problema y luego subir el automático que se encuentra en el tablero de su Departamento. El equipo defectuoso, no debe volverse a enchufar sin antes ser revisado y reparado por un técnico calificado. Para limpiar las lámparas, interruptores y enchufes, hay que desconectar previamente la instalación eléctrica.

El diferencial también permite desconectar el sistema evitando dar un golpe eléctrico cuando una persona interviene un enchufe o cualquier parte energizada de la instalación. Sin embargo, es importante si tiene menores de edad, que instale tapas plásticas para cubrir los módulos de enchufe que no utilice. Enséñele a no tocar los enchufes, los soquetes ni los centros de alimentación de luz. Nunca debe manipular artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras esté parado sobre una superficie húmeda o a pié descalzo. Nunca toque algo eléctrico cuando esté en la tina de baño o en la ducha.

Su sistema eléctrico es un sistema conectado a tierra que nunca debe ser alterado. Los enchufes de los artefactos eléctricos tienen 3 contactos. Un de ellas es para conectar el equipo a la tierra instalada.

Los enchufes de dormitorios y baños tienen una capacidad máxima de 10 Amp. La

encimera eléctrica y el Horno eléctrico no llevan enchufes machos, están conectado directamente a la alimentación de la caja eléctrica, por recomendación del fabricante. El automático es de 16 Amp. para la encimera y de 16 Amp. para el horno. En el caso del enchufe para el refrigerador, lavador y secadora es de 16 Amp.

Las lámparas fluorescentes usan la acción de un transformador para funcionar, que en ocasiones puede producir un chicharreo.

En algunas ocasiones la ampolleta quemada puede producir cortocircuitos. En este caso, baje el automático, proceda al cambio de la ampolleta y restituya el automático.

La Inmobiliaria no se hará responsable por los defectos o fallas que se presenten en el sistema eléctrico producto de instalaciones efectuadas por usted y/o por terceros.

5.2. Corrientes débiles

Todos los departamentos debieran tener (revisar EETT. del proyecto) canalización para tener conexión a sistema de TV cable, Internet y teléfono. Para tener conexión a estos sistemas usted debe contratar estos servicios con la compañía que los brinda.

Los departamentos tienen citófono, con conexión a conserjería, y deben ser mantenidos cada cierto tiempo. Se recomienda que sean incluidos en la mantención de corrientes débiles del edificio.

5.3. Instalación sanitaria

5.3.1. Agua caliente (descripción sobre mantención de termo / foto)

5.3.2. Estanques de agua y equipo de impulsión

El agua es impulsada hacia todo el edificio por un sistema de bombas conectadas a estanques presurizados, los cuales sirven para mantener la presión del sistema dentro de un rango normal.

La sala de máquinas debe ser de acceso restringido, pudiendo ingresar solamente personal autorizado y de mantenimiento.

La Administración del edificio es responsable de garantizar el buen funcionamiento y mantención del sistema de elevación de agua, para que se encuentre disponible en todo momento.

Si bien no es frecuente, existe la posibilidad que se detecten filtraciones, producto de roturas en cañerías o uniones imperfectas. Esto no debe confundirse con las humedades por condensación que tratamos en detalle anteriormente.

Puede darse el caso que una filtración afecte a otro departamento y la reparación deba hacerse a través de su departamento.

Cuando salga del departamento por tiempo prolongado (más de 3 días), asegúrese que las llaves de paso de los artefactos queden bien cerradas. Además, es muy importante dejar cerradas todas las llaves de paso de agua caliente y fría (que están al interior del departamento, como las que se encuentran en el shaft de piso de cada departamento).

También es importante señalar que los medidores y todos elementos incluidos en los nichos de agua caliente y sala de calderas sufren las inclemencias de la dureza del agua que tenemos en Santiago, donde son afectadas, cañerías, válvulas reductoras de presión, llaves de paso domiciliarias y de bola a la matriz. Los intercambiadores de calor se sulfatan en corto tiempo y la dureza de las aguas produce incrustaciones que provocan roturas y filtraciones. Las peinetas, donde se encuentran los medidores de agua caliente, se sulfatan y al tomar la lectura no se visualizan los dígitos, porque las esferas están con condensación de agua, lo que indica claramente que se debe cambiar el medidor como parte de la mantención periódica, preventiva y correctiva. Se recomienda una revisión periódica a todos los remarcadores para un eventual reemplazo cada dos años.

5.3.3. Alcantarillado

La instalación de alcantarillado tiene la función de evacuar las aguas servidas. El sistema de alcantarillado cuenta con registros de las tuberías. Algunos de estos se ubican en los shaft de algunos departamentos, para su inspección y eventual limpieza.

Para evitar fallas en esta red es vital tener ciertas consideraciones:

- Mantenga la instalación en las condiciones existente en el momento de su puesta en servicio.
- Mantenga limpios todos los sifones de lavaplatos y lavamanos (al menos 4 veces en el año), va que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.
- No se deben verter productos corrosivos, va que pueden dañar tuberías y sus uniones.
- Asegurar que no se arrojen al lavaplatos, lavamanos, tinas, receptáculos y W.C. elementos que puedan obstruir los ductos y sifones.

Si el departamento cuenta con desagües para instalación de lavadora. Es importante que la instalación la haga personal calificado. Cerciórese de que la manguera de salida de agua de la lavadora, esté bien instalada en el desagüe, de modo de evitar que el agua escurra fuera de este, además las conexiones de agua fría y caliente al artefacto deben ser revisadas antes de poner en marcha definitiva. Estas medidas evitarán una inundación al interior de su departamento y departamentos de pisos inferiores.

Mantenga siempre limpios y con agua, todos los sifones de los Artefactos Sanitarios, va que constituyen sellos hidráulicos que evitan el paso de malos olores desde la red de alcantarillado al interior del departamento.

Garantía y condiciones de entrega:

Las garantías se harán efectivas siempre y cuando en las EETT se especifique que el edificio cuenta con instalaciones con servicio de gas, y se hará a través del proveedor de este servicio.

Las Instalaciones de su edificio han sido certificadas por una empresa autorizada por SEC, por lo que posee sello verde. Cualquier modificación en las condiciones de ventilación y de

distribución de gas al interior de su departamento puede generar accidentes graves y la pérdida de este sello verde. Es responsabilidad del propietario mantener vigente esta certificación para su departamento.

La Constructora o Inmobiliaria reparará las filtraciones que pudiesen existir desde el medidor hacia el interior de la vivienda, siempre que las instalaciones no hayan sido intervenidas por terceros. Las reparaciones en el medidor son de exclusiva responsabilidad de la compañía de gas.

6. USO Y MANTENCIÓN DE LOS RECINTOS COMUNES; ASPECTOS GENERALES DE LA MANTENCIÓN DEL CONDOMINIO

El Administrador del condominio o edificio es el responsable de cuidar los bienes comunes, realizando el mantenimiento periódico, preventivo y correctivo necesario. En especial deberá contratarse las mantenciones de los siguientes sistemas y equipos del condominio.

- Ascensores.
- Hidropack .
- Grupo electrógeno.
- Sistema de agua sanitaria.
- Sistemas de extracción forzada.
- Portones automáticos.
- Válvulas reductoras de presión.

6.1. Acceso al condominio

6.1.1. Vehículos

El Condominio tiene acceso vehicular. Los portones se accionan por control remoto o un pulsador desde conserjería. Cada portón cuenta con video cámara para vigilancia desde conserjería.

6.1.2. Personas

Las personas ingresan al edificio a través de la puerta peatonal, la que es controlada por conserjería, o a través de los accesos desde los estacionamientos.

La puerta de acceso se abrirá solamente desde el mesón del conserje. Por seguridad, la comunicación con cada departamento se realizará por intermedio de este último para autorizar el ingreso.

6.1.3. Mudanzas

Cuando se realicen mudanzas es recomendable avisar al conserje del condominio de manera que este le indique los lugares por dónde circular con los muebles y bultos. Lo anterior es con el propósito de cuidar al máximo los revestimientos de muros y puertas de los espacios comunes por los que se circula en las mudanzas.

Para las mudanzas, se recomienda el solicitar al conserje el bloqueo de uno de los ascensores, con lo cual éste queda comandado sólo desde la cabina. Además es de gran importancia el solicitar que se coloquen protecciones en la cabina para no provocar daños.

6.2. Automatización de portones de acceso vehicular

El sistema funciona las 24 horas del día conectado a la red de 220 Volts. Los portones se comandan mediante controles remotos individuales y a través de La Conserjería. Cuando se presente fallas se pueden accionar en forma manual, para lo cual se debe proceder previamente a destrabar con la llave que existe para este evento.

En caso de corte de energía, funcionarán en forma normal, pues están conectados al grupo electrógeno.

6.3. Impermeabilización de losa de estacionamientos

Para el correcto funcionamiento de la impermeabilización de la losa vehicular expuesta al exterior, se debe limpiar diariamente todo material que se acumule en la superficie de losa, con el fin de favorecer el libre escurrimiento del agua. Mantener limpia de hojas y tierras las canales que evacuan las aguas lluvias. Anualmente y antes que comience la temporada de lluvias en invierno, la Administración deberá hacer limpiar y probar los ductos de evacuación de las aguas lluvias, limpiar las cámaras decantadoras de todo el condominio, en especial de los estacionamientos y cubiertas de los edificios.

Especial cuidado habrá que tener cuando se realice la mantención de jardines, ya que bajo estos se encuentra la losa impermeabilizada y recubierta con un radier. Al realizar la mantención de los jardines, deberá tener especial cuidado para no dañar las tuberías y la impermeabilización de las jardineras.

6.4. Fachada

Corresponde al parámetro vertical exterior del edificio, con los vanos de ventanas y terrazas.

La fachada es la imagen del edificio, por lo que no debe variarse o modificarse. Se componen de varios elementos, con materiales especialmente diseñados para funciones de aislamiento, resistencia y durabilidad de la misma. Soporta todas las variaciones climáticas, sin embargo, para asegurar que estas características se mantengan durante el tiempo debe someterse al adecuado proceso de inspección y mantenimiento por parte de la Administración.

Se recomienda el pintado de la fachada cada 5 años y en el caso de tener enchape de ladrillo u otro material similar, aplicar un producto hidrófugo cada 2 años.

No se debe remover o quitar el revestimiento aplicado en todos los muros exteriores, debido a que este cumple con la función de aislar térmicamente el edificio y por ende, cada uno de los departamentos.

Las terrazas de departamentos, también cuentan con este producto de aislación térmica de la fachada, por lo que tampoco debe ser removido. Este producto puede arrojar pequeñas partículas sueltas que se encuentren en su superficie, las que con el tiempo se deben cohesionar y dejar de caer.

6.5. Cubierta de techumbre

Las funciones principales que cumplen las cubiertas de techumbres son aislar del agua, el sol y de la temperatura exterior. Para cuidar que estas características se mantengan en el

tiempo sólo el personal autorizado por la Administración podrá acceder a la cubierta para realizar inspecciones o tareas de mantenimiento necesarias. Antes de cada temporada invernal, se debe realizar una limpieza, revisión de cubierta, cubetas, bajadas, canales y repaso de sellos.

La cubierta no es lugar para recreo ni esparcimiento. Debe evitarse cualquier tipo de acceso a ellas, especialmente niños, ya que es un lugar expuesto a peligro y donde además es necesario evitar el tránsito sobre ella para evitar su deterioro y posibles filtraciones.

6.6. Instalaciones del condominio

Este capítulo se refiere al conjunto de redes de ductos y cañerías y equipos que proveen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, citofonía y tv por cable a los departamentos del Condominio.

Es de suma importancia conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua fría y caliente y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones, se sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda.

Todas las especificaciones técnicas de las instalaciones del Condominio, han sido entregadas a la Administración, así como las garantías de los instaladores y manuales de operaciones.

La Administración debe contratar los servicios calificados de mantención de las instalaciones y equipos del Condominio, de modo de responder a una operación adecuada y segura, que permite conservar las garantías.

6.7. Instalaciones eléctricas

El Condominio cuenta con una potencia instalada que se controla a través de los tableros generales, en la sala eléctrica. La revisión de las instalaciones requiere de la autorización de La Administración y los servicios de personal técnico calificado para su mantención periódica preventiva y correctiva.

6.7.1. Regla de seguridad

- El recinto donde se encuentran los tableros eléctricos debe encontrarse siempre con llave.
- Los tableros eléctricos deben permanecer bajo el control de una sola persona.
- No debe acumularse elementos inflamables cerca de los tableros, tales como solventes, pinturas, ceras, etc.
- No debe permitirse que personas sin autorización, y en especial niños, tengan acceso a los tableros de distribución.

6.8. Agua potable

La instalación de agua potable de los edificios se ha ejecutado de acuerdo al reglamento de instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado.

La instalación de agua potable que abastece su departamento comprende desde la

conexión y medidor del edificio pasando por los equipos de impulsión, hasta las griferías y terminales de los recintos comunes y las verticales de los shaft de agua que empalma a los remarcadores de cada departamento. Sólo la compañía de aguas puede intervenir en los equipos de medida.

6.9. Estanques de agua y equipos de impulsión

El edificio cuenta con un estanque de acumulación de agua ubicado en sala de bombas.

El agua es impulsada hacia los edificios por un sistema de bombas conectadas al hidropack, las cuales funcionan para mantener la presión del sistema dentro de un rango normal de uso. El Administrador se deberá preocupar de verificar que la presión de trabajo del sistema sea inferior a la presión recomendada por el proyectista. La Administración del edificio procurará responder por la correcta y oportuna mantención de las bombas de impulsión. La presión recomendada de trabajo en la sala no debe ser superior a 6 bar.

Se recomienda realizar la mantención de las válvulas reductoras de presión ubicadas en los nichos de agua fría y caliente de cada piso, cada tres meses, realizando una limpieza interna, lo más importante es mantener la presión de estas válvulas hacia los deptos. en 5 bar. Máximo 5,5 bar. Una presión mayor expone potencialmente a que los flexibles se rompan inundando los deptos. Es responsabilidad de la administración tener un mantenedor para estas válvulas de seguridad y controle las presiones, según lo indicado en este manual.

Se recomienda hacer una limpieza anual de los estanques de agua, efectuada con personal especializado contratado por la comunidad.

6.10. Alcantarillado

La instalación de alcantarillado comprende desde la unión domiciliaria ubicada en la acera, pasando por la tubería principal, hasta las tuberías de descarga de cada departamento y desde la conexión de los artefactos sanitarios.

Las instalaciones deben mantenerse en las condiciones existentes al momento de su puesta en servicio.

Anualmente deberá hacerse una revisión de las cámaras para constatar que las aguas servidas estén circulando fluidamente, trabajo que está a cargo de la Administración. Esto con el fin de prever que raíces de arbustos puedan intervenir en el normal escurrimiento de las aguas servidas por el sistema recolector.

6.11. Ascensores

El edificio cuenta con cabinas de ascensores controladas por variadores de frecuencia. Los ascensores cuentan con luz y citófono de emergencia para ser utilizados ante eventuales fallas.

En situaciones de emergencia, el personal de la Administración debe tener y conocer las instrucciones de cómo actuar, para evacuar de manera rápida a los pasajeros del ascensor.

Para este efecto se ha entregado a la Administración la guía de operación, rescate y de uso de los ascensores.

Para las mudanzas se debe proteger el interior de una de las cabinas adecuadamente.

En casos de emergencia (incendio o temblores), la evacuación de los edificios debe hacerse por la caja de escala y en este caso no usar los ascensores pues ello reviste peligros graves.

La Administración del Edificio es responsable de garantizar que el teléfono de emergencia y el Manual de Ascensores se encuentre a disposición en todo momento y resulte de libre acceso al personal entrenado, puesto que en él se establecen instrucciones importantes respecto del uso normal y seguro de los ascensores, su mantenimiento y toma de medidas oportunas cuando se presenten fallas o emergencias.

Los ascensores deben contar con una mantención mensual por parte de una empresa calificada. Es responsabilidad y obligación de la Administración del Condominio la contratación de esta mantención.

6.12. Grupo electrógeno

El Condominio cuenta con un Equipo electrógeno de transferencia automática, para suministrar energía eléctrica en caso de corte. Los equipos entregan energía a los siguientes puntos de consumo:

- Funcionamiento de ascensores.
- Luminarias de pasillos para evacuación.
- Equipo de impulsión de agua potable (Hidropack).

El lugar donde se encuentra el Grupo electrógeno debe estar siempre con llave. No deben colocarse materiales combustibles cerca de este.

El Grupo electrógeno debe permanecer bajo el control de la Administración sólo con acceso permitido a personal autorizado. Así mismo deberá contar con el servicio de mantención, contratado por La Administración.

6.13. Sistema de extracción de basuras

El edificio cuenta con dos salas de acopio de basuras ubicada en el subterráneo con capacidad para acumular los desechos hasta su retiro por el camión recolector.

Estas salas cuentan con facilidades de agua potable y pileta, a fin de mantener la adecuada higiene. En cada hall de ascensores de cada edificio existe una tolva para la descarga de basura al sistema recolector.

Es importante respetar las normas que entregará la Administración del Condominio para el buen funcionamiento del Sistema.

En los pasillos de departamentos, se ubican dos ductos de extracción de basuras con closet ecológicos, para descargar todos los elementos que pueden ser reaprovechados.

Lo que no debe hacer:

Arrojar al ducto basuras sueltas, tarros metálicos, diarios, botellas de vidrio, materiales inflamables, cortantes, de mucho peso o de gran tamaño. Se recomienda dejarlos en un espacio determinado, con la finalidad que el personal de La Administración del Condominio proceda a llevarlo a la sala de basuras.

No olvide:

La basura se debe botar en bolsas plásticas y seguras. Se aconseja instruir al grupo familiar de estas medidas y en especial a los niños.

6.14. Sistemas de seguridad

El Condominio está previsto de los siguientes sistemas de seguridad, para vigilancia e incendios.

6.14.1. Sistema de vigilancia

Sistema de circuito cerrado para vigilancia, a través de monitor y cámaras.

El monitor se ubica en la conserjería y son los conserjes quienes controlan los accesos vehiculares y peatonales del condominio. Las cámaras de TV se encuentran instaladas en distintos lugares de manera de poder monitorear los diferentes espacios comunes del edificio. El sistema funciona las 24 horas del día sin interrupciones.

6.15. Sistema para incendios

Red húmeda y Red seca contra incendios:

6.15.1. Red húmeda

En cada piso, existe un sistema de prevención de incendios, ubicado en el closet de remarcadores de agua potable, donde existe una llave de paso conectada a una manguera que permite el paso de agua potable, la cual se utilizará para extinguir incendios.

6.15.2. Red seca

Cada Edificio está provisto de una red seca, cañerías que corren todo el Edificio con salidas de cada piso. En caso de incendio, bomberos conecta sus bombas en la entrada de la red seca, en el acceso principal del Edificio, y desde allí envían el agua hacia el lugar afectado.

6.15.3. Red inerte

Es un Sistema de conductores eléctricos desenergizados cuya función es brindar electricidad, la cual es entregada por generadores especiales de personal de bomberos. Al igual que la red seca, la red inerte tiene una entrada en el primer piso a la cual se conectará bomberos por medio de un generador, y a lo menos una salida cada dos pisos a la cual se

conectarán los focos para poder tener visibilidad durante el siniestro.

En las áreas comunes, como pasillos, se han instalado sensores de humo, que se activan con la presencia de éste. Al activarse suena una alarma en la central ubicada en conserjería. Además, estos sensores se encuentran instalados en el subterráneo frente a ascensores.

El Comité de Administración con asesoría de La Administración debe confeccionar y validar anualmente el Plan de Emergencias del Condominio. Así mismo será responsabilidad de la administración revisar el perfecto funcionamiento de las redes de incendio (húmeda, seca, exteriores) de manera permanente (mínimo cada 6 meses).

7. EQUIPAMIENTO DEL CONDOMINIO

El Condominio cuenta con recintos y equipamientos, la regulación en cuanto a su uso está en el reglamento interno. En él se establecen las normas y horarios de uso de estos recintos. La contratación de la mantención de todo este equipamiento es de responsabilidad de la Administración y su uso es común y compartido indistintamente por todos los departamentos del Condominio. Todos los equipos deben tener una bitácora de mantención periódica, preventiva y correctiva que de fe que los equipos e instalaciones están siendo atendidos por técnicos certificados donde la recepción de cada mantención debe estar firmada por el mantenedor y recibida por el mayordomo de turno, la falta de mantención y de bitácoras que comprueben las mismas, anula las garantías

8. RECOMENDACIONES DE MANTENCIÓN PROPIETARIO O RESIDENTE

Período	Artefacto	Mantención correctiva	Acto Preventivo
Cada año	Ventanas	Limpiar rieles. Regular y lubricar carros y enganches.	Evitar desgaste prematuro de piezas y partes y el mal funcionamiento.
Cada año	Sellos	Reparar sellos de ventanas, lavaplatos, vanitorios, tinas.	Evitar filtración para que no dañen papeles murales, muebles, pinturas y a terceros.
Cada año	Drenaje aguas de terraza	Limpiar y despejar gárgola.	Evitar inundación que afecte al depto.
Cada año	Calefacción	Revisar y reemplazar piezas y partes defectuosas.	Falla operativa en invierno.
Cada año	Griferías	Revisar y reemplazar piezas y partes defectuosas como gomas, o'ring, tambores o carting, etc.	Evitar filtración y mal funcionamiento.
Cada año	Papel mural	Revisar y pegar. Limpiar sectores afectados.	Evitar roturas y despegue de una superficie mayor.
Cada año	Cerámica	Reparar fragües pisos y muros.	Evitar filtraciones y deterioro de superficies.
Cada 4 meses	Sifones	Limpiar sifones de lavaplatos, vanitorios, lavaderos, tina, etc.	Evitar obstrucción y lentitud al evacuar el agua y malos olores.
Cada 3 meses	Desagüe	Apretar tornillos de desagüe y rebalse de tinta.	Evitar daños y filtración al interior del depto.
Cada año	Extractores	Limpiar y lubricar.	Evitar lentitud en la ventilación y ruidos molestos.

Cada 2 años	Cielos baño y cocina	Limpiar y lubricar.	Evitar sopladura de pintura, acumulación de hongos y grasas.
Cada 3 años	Cielos y muros interiores	Limpiar y lubricar.	Evitar sopladura de pintura y acumulación de polvo.
Cada 2 años	Elementos metálicos	Limpiar y lubricar.	Evitar la corrosión y oxidación.
Cada año	Red de alcantarillado	Inspeccionar escurrimiento óptimo de aguas servidas en cámaras de inspección.	Evitar obstrucciones mayores e inundaciones.
Cada 2 años	Red de gas	Inspeccionar por técnico calificado.	Prever posible fuga.
Cada año	Red eléctrica	Apretar bornes de enchufes e interruptores más los del tablero.	Evitar calentamiento por chispa o arco interno.
Cada mes	Citofonía y alarma	La comunidad debe contratar un mantenedor.	Evitar desconfiguraciones.
Cada 6 meses	Bisagras	Regular, apretar tornillos y lubricar.	Evitar descuadras y que se atoren.
Cada 2 años	Flexibles	Cambiar flexibles de agua fría y caliente, lavaplatos, vanitorio, w.c.	Evitar se rompan e inunden el depto.
Cada año	Red agua fría y caliente	Revisar llaves de paso y flexibles cambiando piezas y partes defectuosas.	Anticiparse a filtraciones.
Cada 2 años	Fachadas	Aplica hidrorrepelentes.	Evitar filtraciones.

9. RECOMENDACIONES MANTENCIÓN ESPACIOS COMUNES (ADMINISTRADOR)

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Aseo										
Mantencción luminarias	x									
Riego jardines	x									
Extracción basura	x									
Vidrios y espejos	x									
Manillas y quincallería		x								
Quicios hidráulicos		x								
Tableros eléctricos					x					
Limpieza exterior: bombas, grupo electrógeno, extractores de aire y caldera		x								
Barrido cubiertas y canaletas		x								
Válvulas					x			x		
Quemador					x			x		
Chimenea					x			x		
Estanque de expansión			x							
Bombas			x						x	x
Panel de control, termostato, regulador de presión			x							

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Válvulas					X					
Bombas			X							

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Electricidad										
Iluminación y fuerza			X							
Grupo electrógeno mantención		X	X					X	X	
Grupo electrógeno partida forzada			X							
Tablero general eléctrico			X		X			X		
Iluminación áreas comunes	X									
Corrientes débiles			X							
Citófonos								X		
Circuito de bomberos					X					
Alarmas					X					
Antena TV, FM									X	

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Instalaciones sanitarias										
Válvulas reductoras de presión fría y caliente, limpiar y regular presión a 5 bar.					X			X		
Agua potable								X		
Estanques									X	
Planta elevadora				X						
Alternado de bombas		X								
Red de agua potable									X	
Remarcadores (conexiones)								X		
Red alcantarillado									X	
Limpieza cámaras									X	
Planta elevadora aguas servidas				X						
Cambio de flexibles agua fría y caliente										X
Equipo hidroneumático	X							X		X
Agua espacios comunes			X							
Red húmeda					X					
Alcantarillado aguas servidas			X							

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Evacuación aguas lluvias										
Canaletas y rejillas			x							
Cámaras y sumideros								x	x	
Losas sobre subterráneos										x

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Ascensores										
Control			x			x			x	
Máquina			x			x				
Cabina			x			x			x	
Escotilla			x			x			x	
Puertas de pisos			x							
Regulador			x							

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Seguridad										
Incendio					x					
Robo					x					
Aplicar hidrorrepelente en fachadas										x

Actividades	Diaria	Semanal	Mensual						Anual	
			1	2	3	4	5	6	1	2
Otros										
Riego automático			x							
Sala de basura	x									
Piscina		x								
Repintado piscina										x