

MANUAL DEL PROPIETARIO

EDICIÓN

01 Generalidades	pág. 3
02 Servicio de Postventa	pág. 4
03 Responsabilidades indicadas en la ley general de urbanismo y construcciones	pág. 5
04 Reglamento de la Ley N° 19.537	pág. 5
05 Descripción de la vivienda	pág. 7
06 consideraciones para propietarios o usuarios de una vivienda	pág. 7
6.1 Modificaciones	pág. 7
6.2 Seguros	pág. 8
6.3 Ahorro de energía	pág. 9
6.4 Seguridad	pág. 9
6.5 Prevención de incendios	pág. 9
07 Uso y mantencion de la vivienda	pág. 10
7.1 Recomendaciones generales	pág. 10
7.1.1 Humedad	pág. 10
7.1.2 Condensación	pág. 11
7.1.3 Ventilación	pág. 12
7.1.4 Fisuras por retracción, expansión y contracción	pág. 12
7.1.5 Fijaciones a muros y cielos	pág. 13
7.2 Recomendaciones específicas	pág. 14
7.2.1 Estructura soportante	pág. 14
7.2.2 Cubierta de planchas metálicas	pág. 14
7.2.3 Impermeabilización	pág. 14
7.2.4 Tabiques y cielos falsos de yeso cartón	pág. 15
7.2.5 Puertas y ventanas	pág. 15
7.2.5.1 Puertas de madera	pág. 15
7.2.5.2 Puertas de aluminio	pág. 16
7.2.5.3 Ventanas y puertas PVC	pág. 17
7.2.5.4 Quincallería	pág. 18
7.2.6 Terminaciones	pág. 19
7.2.6.1 Pavimentos fotolaminados flotantes	pág. 19
7.2.6.2 Pinturas	pág. 20
7.2.6.3 Papel mural	pág. 21
7.2.6.4 Cerámicas y fragües	pág. 22
7.2.6.5 Enchape de cerámicas	pág. 22
7.2.6.6 Muebles de closet, cocina y baños	pág. 23
7.2.6.7 Cubiertas	pág. 24
7.2.6.8 Espejos	pág. 24
7.2.7 Instalaciones	pág. 25
7.2.7.1 Red agua potable fria	pág. 25
7.2.7.2 Agua caliente	pág. 27
7.2.7.3 Alcantarillado	pág. 28
7.2.7.4 Artefactos sanitarios	pág. 29
7.2.7.5 Grifería	pág. 30
7.2.7.6 Instalaciones de gas	pág. 30
7.2.7.7 Artefactos de gas	pág. 31
7.2.7.8 Instalaciones eléctricas	pág. 32
7.2.7.9 Artefactos eléctricos de cocina	pág. 34
7.2.7.10 Corrientes débiles	pág. 35
7.2.7.11 Alarma de robo	pág. 36
7.2.7.12 Extracción forzada de baños	pág. 36
7.2.7.13 Automatización de portones	pág. 37
08 Recomendaciones para el equipamiento del depto	pág. 38
09 Instructivo para emergencias	pág. 38
9.1 Características de seguridad del edificio	pág. 39
9.2 Generalidades	pág. 39
9.3 Emergencias	pág. 40



01 GENERALIDADES

Agradecemos la confianza depositada en nuestra empresa y damos nuestra más cordial bienvenida, valorando su preferencia en la elección de nuestro proyecto, haciendo de su adquisición una excelente oportunidad, como consecuencia de una renovada arquitectura y calidad constructiva que a partir de hoy queda a vuestra disposición. Con la finalidad de velar por esta importante inversión, entregamos este documento orientado a cada propietario y/o usuario, respecto de las características generales, garantías, exclusiones, instrucciones de uso y mantención de instalaciones individuales y generales del edificio. Así también, proporcionamos los procedimientos a seguir en casos de emergencias, antecedentes útiles y prácticos para enfrentar la marcha blanca de su departamento durante la totalidad de su vida útil, permitiendo a usted y familia mantener una convivencia segura y un óptimo estándar de calidad de vida.

De acuerdo con el artículo cuarto del Reglamento de Copropiedad, la mantención y conservación de cada propiedad corresponde exclusivamente a cada propietario quienes deben dar cumplimiento al presente Manual.



02

SERVICIO DE POSTVENTA

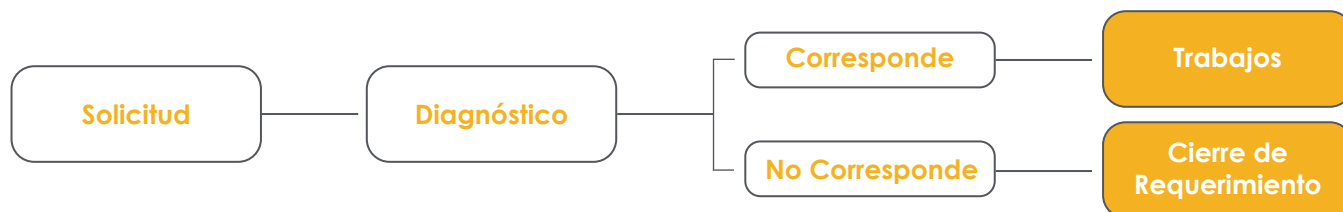
Postventa es toda solicitud que se informe posterior a la visita de inducción al departamento, que se coordina luego de la firma de escritura de compraventa.

Recomendamos revisar este Manual antes de contactar a nuestro equipo de postventa, pues gran parte de los requerimientos se pueden evitar realizando las mantenciones preventivas y dando un buen uso al departamento.

Hay que considerar que serán imputables al usuario los defectos o fallas que sean producto de un mal uso o por falta de mantenimiento.

Para solicitar el servicio de postventa cada propietario tendrá acceso a su portal de cliente a través de **www.gimax.cl** seleccionando Post Venta o ingresando directamente al link **<https://www.pvi.cl/proprietarios/gimax/proprietarios/login>**

El nombre de usuario y contraseña será enviado a su correo electrónico, estos datos inicialmente corresponden al RUT de cada propietario sin punto pero con guion. Es responsabilidad del propietario hacer ingreso de la solicitud, la que seguirá el siguiente flujo:



Concluidos los trabajos de postventa el propietario debe hacer recepción de estos señalando su conformidad por el servicio entregado. En caso de que no se obtenga conformidad presencial, se enviará un correo para obtención de la conformidad a distancia.

Las coordinaciones de trabajos se realizarán de lunes a viernes de 9:00 a 12:00 hrs y de 14:00 a 17:00 hrs, según disponibilidad de la constructora y tiempo que requieren los trabajos. La coordinación y plazos relacionados con los trabajos a ejecutar por parte de la constructora dependen del tiempo de respuesta de proveedores e instaladores, de la provisión y stock de materiales a utilizar y la disponibilidad de la mano de obra.

El horario de atención de la Inmobiliaria es de lunes a jueves de

9:00 a 17:30hrs y viernes de 9:00 a 13:30hrs. Nuestra inmobiliaria se puede ver afectada en los tiempos de respuesta a raíz de contingencias por fuerza mayor.

Ante emergencias fuera de los horarios informados, se recomienda buscar solución temporal (sin modificar ni dañar las instalaciones) hasta que podamos responder a su solicitud.

Si el desperfecto corresponde a algún artefacto incorporado al departamento, consulte la lista de subcontratistas y/o los manuales correspondientes de dichos artefactos, con el objetivo de cerciorarse del emisor de las garantías debido a que en estos casos la Postventa es directa con el proveedor.

Nuestro canal de comunicación es a través del correo **postventa@gimax.cl**

- Al vivir en Comunidad, lo que suceda a su departamento puede afectar a uno o más vecinos o inclusive a los bienes comunes, quedando bajo su responsabilidad los daños asociados cuyo origen no sea constructivo.
- La cobertura de nuestra garantía excluye los elementos constructivos y de terminación comprometidos con modificaciones realizadas por el propietario o residente.
- Además del seguro de incendio, recomendamos la contratación de seguros no obligatorios como el de sismos, agua u otros especificados en este manual, con el fin de cubrir efectos que escapen a la garantía de la construcción.

03

RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

El artículo N° 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Éstos son:

- Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.
- Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias,

redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

- Tres años, en caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, muebles adosados o empotrados a la construcción.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

04

REGLAMENTO DE LA LEY N° 19.537

- El reglamento contempla tres órganos de administración con facultades específicas y complementarias: asamblea de copropietarios, comité de administración y el administrador.

Son obligaciones del copropietario:

- Conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamento de copropiedad.
- Cumplir con los acuerdos de las asambleas.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el comité de

administración.

- Asistir a las reuniones de asambleas.
- Pagar oportunamente los gastos comunes.
- Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común.
- Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.
- Dar facilidades para reparaciones que afecten a otros

departamentos o los bienes comunes del usuario.

Son obligaciones del administrador:

- Cuidar los bienes comunes, realizándoles mantenimiento preventivo y correctivo necesario, tales como: áreas verdes, aguas lluvias, sistemas de seguridad, sistema eléctrico, sistema de corrientes débiles, sistema de impulsión, clima y todos aquellos que formen parte del funcionamiento del edificio y los bienes comunes. Esto se encuentra expresado en el artículo décimo tercero del Reglamento de Copropiedad.
- Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- Representar 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 seguro.

- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del condominio.
- Velar por la seguridad y limpieza de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios de un condominio de esta naturaleza.
- Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado o cada vez que se le solicite.

Son facultades del comité de administración:

- Reemplazar a la junta de vigilancia del anterior cuerpo legal (Ley N° 6071, modificada por la Ley N° 19.537, la que a su vez fue modificada por la Ley N° 20.168).
- Designar un administrador, siempre que tenga la representación de la asamblea con todas sus facultades.

Pauta de garantía 4

- Los propietarios tienen la obligación de permitir acceso a su departamento en caso de que se requiera una revisión por daños asociados a otras unidades o espacios comunes, en caso de no facilitar el acceso, la responsabilidad de los daños asociados recaerá sobre el propietario.
- Cumplir con el artículo sexto del Reglamento de Copropiedad del edificio que señala las prohibiciones.
- El reglamento de Copropiedad en su artículo décimo segundo indica que la mantención y cuidado de bienes de uso y goce asignados a propietarios de determinadas unidades, será responsabilidad del beneficiario de dicho derecho y así mismo, debe permitir el acceso de personal asignado por la administración para realización de mantenciones, trabajos y revisiones.
- Para dueños o usuarios de locales comerciales, se debe considerar lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.
- Nuestra Inmobiliaria no responde por requerimientos asociados a las obligaciones de la administración que forman parte del mantenimiento del edificio y que se encuentran señalados en el Manual de Administración.
- Los requerimientos que se asocien a los Bienes Comunes deben siempre canalizarse a través de la administración del edificio.

05

DESCRIPCION DE LA VIVIENDA

Estructura soportante: Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está conformada por un conjunto de elementos de hormigón, fierro u otros materiales, que conforman:

- Cimientos, sobrecimientos y radieres.
- Pilares, vigas y losas.
- Muros.
- Techumbre, constituida por vigas, diagonales, tensores y costaneras.

Las dimensiones, especificaciones y ubicación de todos los elementos estructurales antes mencionados, están contenidas en los planos de cálculo de la vivienda.

Elementos constructivos; Son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda, la colocación de los elementos de terminación y la terminación exterior de ésta. Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, entre otros.

Instalaciones; Es el conjunto de sistemas que permite a la vivienda contar con:

- Abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas.

- Electricidad.
- Abastecimiento de gas.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Climatización.
- Extracción de aire y presurización.
- Redes húmedas y secas de incendio.

Se encuentran construidas considerando proyectos realizados por profesionales idóneos, siendo aprobadas y recibidas oportunamente por las empresas de servicio pertinentes.

Terminaciones; Son los revestimientos de cielos, tabiques y pisos; de muros interiores y exteriores, puertas, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, etc.

Artefactos; Conjunto de artefactos sanitarios, eléctricos y de corrientes débiles tales como calefones, lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, entre otros.

Aguas lluvias; Sistema de canales, canaletas y bajadas, incorporadas a las edificaciones, que llevan las aguas lluvias a los sistemas de absorción, establecidos al interior del predio, o que los conectan con los sistemas urbanos de evacuación de aguas lluvias, de acuerdo con lo establecido por las normas. Existen departamentos que tienen acceso a las cubiertas el 205 y 316.

06

CONSIDERACIONES PARA PROPIETARIOS O USUARIOS DE UNA VIVIENDA



6.1 Modificaciones

El edificio ha sido construido y recibido de acuerdo a un proyecto aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias de:

- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y D.S. Minvu 46/1998 que la reglamenta.
- Instrumentos de planificación vigentes.
- Reglamentos Obligatorios.
- Normas Chilenas e internacionales obligatorias.

El Reglamento de Copropiedad en su artículo quinto señala las condiciones que debe cumplir cada propietario al momento de realizar una modificación en su propiedad, indicando la responsabilidad del usuario hacia su propiedad, los bienes comunes y bienes particulares.

A la vez el Reglamento de Copropiedad indica que los propietarios de locales comerciales serán responsables de responder por perjuicios que causen al condominio o terceros consecuencia de trabajos al interior de los locales.

Consideraciones Previas	Estructura soportante	Ejecución	Fallas o defectos
• Contar con autorización Municipal de acuerdo con la obra a ejecutar. • Revisión de planos por parte de un profesional calificado. • Considerar riesgo de dañar estructura o instalaciones. • Aprobación de la comunidad.	• Bajo ninguna circunstancia picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales. • Intervenir solamente si se cuenta con la autorización del ingeniero estructural del proyecto.	• Se debe realizar por personal calificado. • El personal debe estar autorizado por el organismo correspondiente. • Autorización SEC Para instalaciones eléctricas y de gas.	• NO SERAN IMPUTABLES AL PROPIETARIO PRIMER VENDEDOR: • Fallas o defectos a causa de trabajos por modificación o adecuación posteriores a la fecha que indica la compraventa. • Fallas o defectos en bienes muebles y cosas de comodidad u ornato, según el artículo 572 del Código Civil.



6.2 Seguros

Existen distintos seguros que garantizan al asegurado la indemnización en caso de siniestros relacionados con la vivienda. En cada póliza de seguro o contrato entre asegurado y una compañía de seguros, se establecen las obligaciones entre las partes y los riesgos cubiertos y las exclusiones existentes.

La autoridad supervisora cuyo objetivo es velar por la transparencia de los mercados corresponde a la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

Seguro hogar	Seguro asociado al crédito hipotecario	Seguro para compra contado o finalizado un crédito hipotecario	Seguro de condominio
• Cubre daños causados a la vivienda y/o bienes que se encuentran en ella. • Seguro puede cubrir daños provocados sobre vecinos. • Las pólizas la mayoría de las veces cubren daños por incendio, agua, robo y responsabilidad civil.	• Por ley son obligatorios el de degravamen e incendio. • Se encuentran incorporados en el valor de los dividendos. • Se pueden contratar adicionales voluntarios como el de cesantía y sismos. • El de sismos en algunos bancos es obligatorio.	• La responsabilidad de la contratación de seguros es exclusiva del propietario. • En caso que el seguro de incendio sea obligatorio por parte de un condominio o edificio, la responsabilidad recae en la comunidad.	• Se debe contemplar lo señalado en la Ley N° 19.537. • El seguro de sismo es obligatorio, salvo que se indique lo contrario el Reglamento de Copropiedad. • Se deben asegurar todas las unidades incluyendo bienes comunes en proporción a la respectiva unidad. • Aquellas unidades que no cuenten con seguro deben ser aseguradas por el administrador. • Se recomienda la contratación de seguro de sismos.



6.3 Ahorro de energía

Nuestra inmobiliaria recomienda un uso consciente y eficiente de la energía con el fin de disminuir la dependencia energética, reducir la contaminación y reducir los gastos.

Iluminación	Artefactos	Calefacción y aire acondicionado	Aislación térmica
• Maximizar uso de luz natural. • Mantener luces apagadas en recintos sin uso. • Se recomiendan recubrimientos de colores claros que al reflejar la luz permiten mejor iluminación. • Utilizar ampollas de ahorro de energía.	• Escoger artefactos de acuerdo con etiqueta de eficiencia energética. • Optimizar carga de lavadora, secadoras y lavavajillas. • Usar solo la cantidad necesaria al calentar o hervir agua. • Cocinar alimentos con olla tapada, evitando que la llama sobresalga de la base de la olla. • Cuando utilice el agua caliente, se recomienda para ahorro energético, regular la temperatura desde el artefacto y no mezclando agua caliente y fría	• Temperatura recomendada en invierno 20°C. • Temperatura recomendada en verano 24°C. • Ventilar recintos. • Realizar mantenencias indicadas por los fabricantes	• Vivienda cumple con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. • En caso de que proyecto no lo contemple, se recomienda uso de ventanas con doble vidrio hermético (DVH) conocidas como temopanel. • En caso de que sea factible, se recomienda la instalación de una segunda ventana. • Para evitar perdida de aire, se recomienda revisar y reparar sellos en puertas y ventanas, así como felpas de estas últimas.



6.4 Seguridad

Para los usuarios de una vivienda es necesario tomar distintas medidas para la prevención de accidentes al realizar mantenencias o reparaciones, como las que se mencionan a continuación.

- Utilización de escaleras o andamios en buen estado.
- Utilización de cinturón de seguridad o arnés anticaída en trabajos en altura.
- Utilización de guantes de protección.
- Utilización de herramientas adecuadas, considerando uso y precauciones.
- Utilización de antiparras para protección de ojos.
- Considerar las precauciones ante uso de productos inflamables y abrasivos.
- No someterse a esfuerzos que pongan en riesgo su integridad física.
- No se recomienda intervención de instalaciones eléctricas y de gas.



6.5 Prevención de incendios

Con el fin de prevenir el riesgo a incendio por acciones del uso diario, se debe considerar:

- Contar con extintor de polvo químico mayor a 5kg ubicado en un lugar de fácil acceso, instruyendo al grupo familiar de su uso.
- Renovar carga de extintor de acuerdo con la fecha de vencimiento.
- Considerar, que está prohibido el uso de estufas a gas y parafina de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Copropiedad.
- Para evitar sobrecarga de circuitos, los artefactos de mayor consumo se deben conectar a los enchufes de fuerza.
- No enchufar artefactos a través de adaptadores y/o extensiones
- Recordar realizar las mantenencias en el tablero eléctrico.
- En cocinas a gas mantener alejados elementos combustibles cuando esta se encuentre en uso.
- Cada usuario debe conocer el plan de evacuación del condominio.

USO Y MANTENCION DE LA VIVIENDA

Con el fin de alcanzar el máximo bienestar de la vivienda y la prolongación de su vida útil, se requiere que los usuarios de esta ejecuten un conjunto de medidas preventivas de mantención, revisión, reposición y reparación, desde el inicio del uso de la vivienda.

Se debe tener en cuenta que no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que sean producto de un uso inadecuado o falta de mantenimiento de la vivienda.

7.1 Recomendaciones generales



7.1.1 Humedad

Tipo	Humedad primer año	Humedad por lluvia	Humedad en terrazas, loggias, jardineras y jardines
Descripción	Humedad generada en el periodo de construcción, por el uso de materiales como hormigón, morteros, ladrillos etc. que utilizan agua en su ejecución y que, al encontrarse saturados, esta humedad demora largo tiempo en eliminarse un 100%.	Humedad producto del ingreso de aguas lluvias al interior de la vivienda, por roturas en cubierta, obstrucción de vías de evacuación o por falta de sellos en cubierta, ventanas, ventilaciones u otros elementos en contacto con el exterior.	Humedad generada por la obstrucción de drenajes y la existencia de jardineras y/o jardines adosados a la vivienda, por exceso de riego y/o daño en su impermeabilización.
Mantención	No requiere mantención dado su carácter de inevitable.	• Se debe realizar mínimo una vez al año previo al periodo de lluvias. • La mantención de los elementos perteneciente a bienes comunes es parte de la administración del edificio. • Personal especializado debe hacer una revisión acuciosa de canales, forros, bajadas, gárgolas y desagües de aguas lluvias. • Realizar limpieza de canaletas. • Evitar que se depositen residuos en pozos de infiltración. • Colaborar con autoridades municipales en la limpieza de sumideros en caso de existir alcantarillado.	• En terrazas y loggias se deben limpiar tuberías de desagüe y verificar funcionamiento. • La mantención de jardineras y/o jardines que corresponden a bienes comunes es responsabilidad de la administración del edificio. • Soltar frecuentemente tierra vegetal favoreciendo el drenaje del agua de riego. • Revisar y reparar si es necesario la impermeabilización.

	Humedad primer año	Humedad por lluvia	Humedad en terrazas, loggias, jardineras y jardines
Mantenimiento		Se deben revisar sellos de ventanas y las perforaciones en riel que permiten la salida de agua. Corregir de ser necesario.	
Recomendación	- Favorecer el secado de muros y otros elementos constructivos. - Ventilar diariamente la vivienda. - Emplear calefacción seca.	- Evitar dañar planchas del techo, tejas u otra cubierta y canales de aguas lluvias al caminar sobre ellas. - Utilizar tabloncillos y elementos de seguridad en cubierta. - No subir a la techumbre estando húmeda o en periodos de lluvia.	- No picar la tierra de los bordes de jardineras con elementos punzantes que puedan dañar la impermeabilización. - Revisar que las raíces de las plantas no tapen el dren o despiche ni dañen la impermeabilización. - Evitar que el riego se proyecte hacia los muros y ventanas. - Evitar humedad excesiva en jardines adosados.

7.1.2 Condensación

Esta humedad se produce al interior de las viviendas mayormente durante los meses de otoño e invierno, donde los vidrios, muros y cielos pueden mojarse, especialmente por las mañanas y con mayor frecuencia en días de bajas temperaturas. También se puede producir por vapor de agua al bañarse.

La condensación se puede explicar como la exudación de agua en ventanas, muros y cielos que se acumula en las zonas frías al interior del departamento, sobre todo en aquellos elementos con orientación sur. Esta se ve acrecentada por la falta de circulación de aire que impide la salida del vapor de agua generado al interior de la vivienda. Mientras mayor sea la diferencia térmica entre el exterior e interior de la vivienda, mayor será la condensación.

La condensación aparece en las partes bajas de los muros, en rincones, acumulando agua en guardapolvos y ventanas, esta favorece el daño en los elementos de terminación y la aparición de hongos.

Evitar los efectos de la condensación es responsabilidad de cada propietario o residente de la vivienda y para ello

recomendamos:

- Verificar si existe una adecuada ventilación que permita la circulación de aire.
- Evitar que muebles y cortinas queden muy adosados a muros y ventanas respectivamente.
- No utilizar estufas de combustión a gas o parafina.
- Al mantener estufas encendidas, dejar entreabierta alguna ventana que permita libre circulación de aire.
- Secar a primera hora de la mañana los vidrios mojados por efecto de la condensación.
- Ventilar de forma diaria, en forma zonificada, es decir cerrando la puerta de un solo recinto y abrir la ventana que corresponda, por aproximadamente 20 minutos y así sucesivamente, hasta completar la totalidad de los recintos del departamento.

- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros y evitar tapar separación entre puertas y piso, la cual se deja para que circule aire.
- Mantener limpias las perforaciones que existen en la parte inferior de las ventanas.
- Se deben ventilar baños, durante y después de haber tomado duchas calientes.

- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario o sin sus tapas.
- No secar ropa al interior de la vivienda.
- No tener un número excesivo de plantas y regar con moderación.

7.1.3 Ventilación

Una buena ventilación en el interior del departamento, prolongada y habitual, es necesaria para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda.

Las fallas que se produzcan debido a una mala ventilación de la vivienda serán responsabilidad del propietario o usuario y por ello se recomienda:

- Abrir las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.
- Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.
- Sólo utilice calefacción seca, es decir, la producida por estufas eléctricas y calefactores a gas o parafina que evacúan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda, mediante ducto.

- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

7.1.4 Fisuras por retracción, expansión y contracción

Las fisuras que se generen en el interior del departamento por los fenómenos descritos a continuación no significan riesgo estructural, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos.

Es importante señalar que, dada su condición de inevitable, las fisuras deben ser asumidas como parte de la mantención de la vivienda una vez recibida.

Tipo	Fisuras por retracción	Fisuras por expansión y contracción
Descripción	La retracción hidráulica es un fenómeno natural producto del proceso de fragüe de elementos de hormigón armado.	A causa de los cambios de temperatura y humedad los materiales pueden expandirse y contraerse. Este fenómeno provoca separaciones entre materiales, especialmente en los disímiles, generando la aparición de fisuras.
Ubicación	Se presentan en superficies de cielos, losas o muros de hormigón armado. También pueden afectar a los elementos constructivos y materiales de terminación adheridos a la una superficie de hormigón.	Se presentan en uniones de materiales y elementos constructivos como uniones de tabiques, uniones de molduras, uniones de planchas de yeso cartón, uniones muro/ tabique, uniones entre elementos verticales y horizontales, en esquinas ensambladas, uniones entre fragües y artefactos, etc.
Mantención	Considerando las características de la superficie a reparar se debe retirar el recubrimiento, luego limpiar y abrir ligeramente la fisura para posteriormente sellarla y finalmente volver a aplicar el recubrimiento de terminación.	Limpiar y abrir la fisura ligeramente, recomendamos espesores no mayores a 2 y 3mm de profundidad y ancho. Luego sellar la fisura con masilla o sellante de elasticidad permanente según características del material a reparar. Pintar o volver a instalar recubrimiento de terminación.

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

Nuestros edificios han sido diseñados cumpliendo la norma sísmica NCH433. Sin embargo, dada la naturaleza sísmica

de nuestro país, es normal que en los distintos materiales y elementos constructivos se produzcan fisuras a causa de sismos, incluyendo aquellos leves e imperceptibles, estas fisuras deben ser asumidas como parte de la mantención de la vivienda.

Considerando que los daños producto de sismos de distintas intensidades no son cubiertos por la garantía de postventa, se recomienda la contratación de seguros.

Pauta de garantía 7.1.4

- Al momento de la recepción del departamento, se verifica que todas las superficies estén en buenas condiciones.
- Las fisuras deben ser reparadas por el propietario, conjuntamente con la mantención de pinturas interiores del departamento.

7.1.5 fijaciones a muros y cielos

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

Muros revestidos en cerámica	Tabiques y cielos de yeso cartón	Muros de hormigón o albañilería estucada	Losas de hormigón
- Verificar material del muro revestido. - Perforar con taladro sin percusión. Luego introducir broca del diámetro del tarugo a utilizar. - Utilizar broca para revestimientos cerámicos. - No perforar directamente con un clavo. - En zonas húmedas rellenar con silicona.	- Usar tamaño de broca que coincida con diámetro del tarugo. - Considerar tarugos especiales para yeso cartón (murito, mariposa o paloma). - Evite fijar soportes de cortinas a tabiques, el uso puede causar desprendimiento del tarugo o trozos de tabique. - No fijar elementos de gran peso. - Evitar colgar elementos en cielos falsos. - Verificar que la fijación sea a un elemento de madera o metálico.	- Utilizar brocas para concreto y tarugos plásticos. - Verificar que la perforación no coincida con red de cañerías de instalaciones. - Se recomienda no perforar más de 1 pulgada o 2,54cm de profundidad.	- Verificar que la perforación no coincida con la red de cañerías u otro tipo de instalaciones. - Utilizar brocas para concreto y tarugos plásticos. - Prefiera instalar soportes de cortinas en losas de hormigón. - No perforar superficies más allá de los 2,54 cm (1 pulgada) de profundidad. - Para instalación de lámparas se recomienda un radio no superior a 7,5 cm desde el centro eléctrico.

Pauta de garantía 7.1.5

- Los deterioros a causa de la ejecución e instalación de fijaciones deben ser reparados por el propietario.
- Las deformaciones de tabiquería a causa del adosamiento de objetos y mobiliarios de alto peso son responsabilidad del propietario.
- En caso de dañar cañerías sanitarias o de gas, el propietario será responsable de los daños asociados en su departamento, otras viviendas y espacios comunes, en caso de que se vean afectados.

7.2 Recomendaciones específicas



7.2.1 Estructura soportante

Las fundaciones, cimientos, las estructuras de hormigón armado, de madera, de fierro, los muros de albañilerías y la techumbre, han sido especificadas y dimensionadas por un ingeniero calculista de acuerdo a normas.

Por lo tanto, estas estructuras no sufrirán deformaciones ni daños mayores que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por estos especialistas.

Es necesario tener presente que, al realizar ampliaciones o

modificaciones interiores, en ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales, como, por ejemplo, muros, pilares, vigas, losa superior o inferior, etc., sin la autorización expresa del ingeniero calculista autor del proyecto, y el respectivo Permiso Municipal de Obra Menor, además de la correspondiente autorización de la junta de vigilancia del condominio.



7.2.2 Cubierta de planchas metálicas

El edificio cuenta con una cubierta conformada por planchas lisas u onduladas revestidas con una aleación protectora de zinc, fe galvanizado n°26.

La mantención es responsabilidad del administrador del edificio quien debe hacer limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ellas, es decir al menos 3 veces al año. La administración también debe revisar y reparar el estado de las planchas, soldaduras y sellos una vez al año. Adicionalmente, debe revisar y reparar después de sismos y vientos de alta velocidad.

Cualquier daño consecuencia de la falta de mantención de las cubiertas y que pueda afectar a los departamentos o bienes comunes, será responsabilidad de la administración del edificio.



7.2.3 Impermeabilización

Habitualmente, las losas en baños, cocinas, logias, terrazas, jardineras y losa de estacionamientos cuentan con sistemas impermeabilizantes que cumplen con las exigencias contenidas en las normas respectivas.

Al efectuar alguna reparación o modificación de las instalaciones sanitarias o eléctricas que van a través del piso, puede dañarse la impermeabilización de las zonas húmedas, donde ésta se haya proyectado e instalado. En este caso, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.

La mantención de la impermeabilización de los espacios comunes es de responsabilidad de la administración del edificio. Los periodos vienen dados por el tipo de producto utilizado y las indicaciones del instalador, que generalmente corresponden a una revisión anual.

La revisión anual de las losas impermeabilizadas debe contemplar la reparación de fisuras de acuerdo con lo indicado en el punto 7.1.4. del presente manual.



7.2.4 Tabiques y cielos falsos de yeso cartón

Los tabiques verticales y cielos falsos de las viviendas están contruidos con planchas de yeso cartón clavadas o atornilladas a una estructura metálica. En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves y clavos salidos, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

Las fisuras que se puedan presentar pueden afectar al revestimiento del tabique o cielo falso.

Recomendaciones	Mantenición
La reparación de las fisuras en tabiques y cielos falsos se puede hacer fácilmente, según lo recomendado en el punto 7.1.4. Los clavos o tornillos salidos se corrigen usando martillo o cincel, para luego empastar y pintar. En los tabiques no se recomienda colgar elementos pesados.	Revisar y reparar si es necesario cada 2 años. Adicionalmente, revisar y reparar si es necesario después de un sismo.

Pauta de garantía 7.2.4

- Posterior a la recepción es responsabilidad del propietario reparar piquetes o saltaduras que se produzcan en cantos de muros y tabiques.
- Nuestra empresa no reparará imperfecciones en los tabiques y cielos falsos que solo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación o que estén dentro de tolerancia.
- Daños atribuibles a un mal uso son responsabilidad del propietario.
- La reparación de fisuras es parte del mantenimiento por parte del propietario, según lo señalado en punto 7.1.4.

7.2.5 Puertas y ventanas



7.2.5.1 Puertas de madera

Los departamentos cuentan con variedad de puertas instaladas como puertas de acceso, puertas interiores de abatir, mamparas correderas y mamparas vidriadas de acuerdo con la tipología de departamentos. En la recepción se verifica que se encuentren en buenas condiciones.

Las puertas de madera han sido fabricadas con maderas secas y terminadas con barniz o pinturas que las protegen de las lluvias, la humedad y el calor. En nuestros edificios se utilizan puertas de MDF.

Recomendaciones	Mantenición
- No se deben golpear las puertas al cerrarlas, ya que pueden causar problemas en marco, hoja, pilastras, cerraduras y tabique que la soporta. - Evitar corrientes de aire que provoquen cierres bruscos en puertas. - Si presenta dificultad al cerrar revisar si el problema se debe a humedad o a que está descolgada de la bisagra. - En caso de humedad ambiental las puertas se hinchan y aprietan. No es conveniente rebajar ni recorrer con cepillo, ya que la puerta volverá a su volumen normal.	- Para prolongar su vida útil volver a barnizar o pintar. - Las puertas exteriores se deben barnizar o pintar cada año. - Las puertas interiores se deben barnizar o pintar cada 2 años. - Utilizar producto adecuado considerando la ubicación del elemento y tratamiento anterior. - Aplicar barniz o pintura en canto superior e inferior.

Pauta de garantía 7.2.5.1

- Debido a la marcha blanca del departamento, las puertas pueden requerir ajustes para calzar correctamente. Nuestra empresa realizará dichos ajustes por los primeros 6 meses de uso. Se excluyen los "desajustes causados por mal uso".
- Las puertas interiores son huecas y no están diseñadas para resistir accesorios colgados de mucho peso, debido a que estos pueden provocar daños.



7.2.5.2 Ventanas y puertas de aluminio

Son fabricadas con perfiles de aluminio de distintas dimensiones de acuerdo con las especificaciones técnicas del proyecto. Los perfiles pueden ser anodizados o pintados.

Las ventanas y puertas pueden incluir vidrios simples (monolítico) o doble vidriado hermético instalados con burletes perimetrales.

Los marcos se encuentran sellados en su perímetro con silicona. En la recepción se comprueba el adecuado deslizamiento y cierre de ventanas, así como el funcionamiento de pestillos, quincallería y burletes de goma. También se verificará que los vidrios no presenten imperfecciones.

Recomendaciones	Mantenciones
- La existencia de humedad en ventanas puede corresponder a un problema de condensación, revisar pauta 7.1.2. - Para evitar deterioro no golpear puertas ni ventanas al cerrarlas, ya que provoca descuadres en hoja y fallas en quincallería.	- Revisar y reparar de ser necesario los sellos en encuentros, marcos y tornillos de fijación al menos 2 veces al año. - Limpiar las canales inferiores y orificios de drenaje antes y durante la temporada de lluvias.

Recomendaciones	Mantenciones
- Considerando su uso, cuidar el funcionamiento de pestillos y cierres. - Mantener limpios perfiles para evitar dañar carros de desplazamiento. - Limpiar con agua tibia y no pulir superficies de aluminio que rayan la capa de protección. - Limpiar cristales con productos recomendados para este uso y evitar rayarlos.	- Revisar cada 2 años quincallería, carros y felpas en las uniones de hojas. De ser necesario reparar o reemplazar. - La cuadratura de las hojas se debe revisar y reparar de ser necesario, cada 2 años.

Pauta de garantía 7.2.5.2

- Al momento de la recepción no se reemplazarán vidrios que presenten rayas apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación y bajo una cercanía más allá del tránsito normal, tomando como referencia Manual de tolerancia de la CCHC.
- La garantía para cierres, pestillos y quincallería corresponde a los primeros seis meses. Posterior a este período el propietario será responsable de los ajustes o reparaciones que correspondan.
- No se realizarán reparaciones sin previa visita técnica de un especialista que determine el origen de la falla.



7.2.5.3 Ventanas y puertas de PVC

Son fabricadas con perfiles de PVC de distintas dimensiones de acuerdo con las especificaciones técnicas del proyecto.

Las ventanas y puertas pueden incluir vidrios simples (monolítico) o doble vidriado hermético instalados con burletes perimetrales o cintas de doble contacto. Los marcos se encuentran sellados en su perímetro con silicona.

En la recepción se comprueba el adecuado deslizamiento y cierre de ventanas, así como el funcionamiento de pestillos, quincallería y burletes de goma. También se verificará que los vidrios no presenten imperfecciones.

Recomendaciones	Mantenciones
- La existencia de humedad en ventanas puede corresponder a un problema de condensación, revisar pauta 7.1.2. - Para evitar deterioro no golpear puertas ni ventanas al cerrarlas, ya que provoca descuadres en hoja y fallas en quincallería. - Considerando su uso, cuidar el funcionamiento de pestillos y cierres.	- Limpiar con agua y detergentes suaves. - Ante problemas con la quincallería, recurrir al servicio técnico del fabricante. - Revisar y reparar de ser necesario los sellos exteriores al menos 2 veces al año. - Limpiar las canales inferiores y orificios de drenaje antes y durante la temporada de lluvias.

Recomendaciones	Mantenciones
- Mantener libre de suciedad los perfiles inferiores. - Evitar rayar las superficies de PVC, no pulir. - Limpiar cristales con productos recomendados para este uso y evitar rayarlos.	Revisar cada 2 años quincallería, carros y felpas en las uniones de hojas. De ser necesario reparar o reemplazar.

Pauta de garantía 7.2.5.3

- Al momento de la recepción no se reemplazarán vidrios que presenten rayas apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación y bajo una cercanía más allá del tránsito normal, tomando como referencia Manual de Tolerancias de la CChC.
- La garantía para cierres, pestillos y quincallería corresponde a los primeros seis meses. Posterior a este periodo propietario será responsable de los ajustes o reparaciones que correspondan.
- No se realizan reparaciones sin previa visita técnica de un especialista que determine el origen de la falla.



7.2.5.4 Quincallería

Con la finalidad de que las cerraduras, chapas, manillas y bisagras del departamento se conserven en buen estado y su

funcionamiento sea el óptimo por un periodo prolongado, se deben tomar las consideraciones indicadas a continuación.

Recomendaciones	Mantenciones
- Limpiar con productos no abrasivos. - No forzar su uso con el fin de evitar que se dañen o suelten. - Evitar golpes al abrir o cerrar puertas o ventanas.	- Las cerraduras y bisagras deben ser lubricadas cada 6 meses con la finalidad de prolongar su vida útil. - Reapretar los tornillos de bisagras a lo menos dos veces al año o cuando estos presenten juego. - Revisar pomeles cada 6 meses y reparar de ser necesario.

Pauta de garantía 7.2.5.4

- La mantención corresponde a cada propietario desde la fecha de recepción.
- La falta de mantención en quincallería puede provocar desajustes en la apertura y cierre de puertas y ventanas.
- Inmediatamente posterior a la recepción se recomienda cambiar el cilindro de la cerradura y/o la chapa completa de la puerta de acceso al departamento.
- Ante emergencias, se debe llamar a un cerrajero para que repare sin dañar la puerta.
- Las fallas por falta de mantención o mal uso deben ser reparadas por el propietario.

7.2.6 Terminaciones



7.2.6.1 Pavimentos fotolaminados flotantes

Estos pisos están contruidos por palmetas de MDF machihembradas y pueden estar revestidos con una película plástica o con enchape de madera.

El sistema flotante no va adherido a la losa por lo que es normal

que este se sienta “hueco” o presente leves hundimientos al pisar.

En el edificio el piso utilizado es vinílico con estructura SPC de instalación flotante con ensamblaje.

Recomendaciones	Mantenciones
• Respetar las recomendaciones de uso y mantención del fabricante. • No se deben mojar los pisos de madera, tener precaución con riego de maceteros y evitar los derrames de agua. • No se recomienda uso de abrillantador, en la película superficial se generan rayas de diferente tonalidad. • Por ningún motivo se recomienda encerar, virutillar, usar jabón o detergente, usar productos con amoníaco. • Utilizar cortinas para evitar decoloración por la radiación solar. • Evitar que las mascotas dañen o mojen las superficies. • No dejar caer objetos que puedan dañar el piso. • Utilizar protectores de patas en mobiliario. • Utilizar limpia pies en puertas exteriores evitando que por arrastre se generen rayas.	• Retirar el polvo superficial diariamente o según necesidad, utilizando escoba, barredora o aspiradora. • Para remover residuos o suciedad adherida se debe limpiar solo con productos recomendados por el fabricante mínimo tres veces al año. • Limpiar con paño casi seco en pisos de madera y secar posterior a la aplicación.

Pauta de garantía 7.2.6.1

- No se garantiza el producto ante daños que evidencien mal uso o falta de mantención, según lo descrito.
- En la recepción se revisa que el piso se encuentre en buenas condiciones.
- No se reparan dilataciones dentro de los parámetros aceptables según indicaciones del fabricante.
- En caso de humedad no asociada a la mantención o uso se debe contactar inmediatamente con nuestro departamento de postventa.
- Es normal que el piso se sienta hueco o presente leves hundimientos al pisar ya que este no se encuentra adherido a la losa, por lo que ambos casos no corresponden a la garantía de postventa.



7.2.6.2 Pinturas

El departamento cuenta con distintos tipos de pinturas cada una adecuada para la superficie a cubrir y la funcionalidad del recinto.

Se debe considerar que las superficies deben ser pintadas

periódicamente, ya que con el tiempo se ven afectadas por distintos factores como los efectos del sol y la humedad, los que provocan decoloración, daños superficiales, incluso pueden llegar a desprenderse.

Recomendaciones	Mantenciones
• Utilizar pinturas de acuerdo con las recomendaciones de especialistas. • En casos de pinturas exteriores verificar que riego no moje los muros. • Utilizar jabón neutro y poca agua para limpieza de pinturas lavables. • En caso de aparición de hongos limpiar con cloro u otro producto. Adicionalmente revisar causa de la humedad. • En caso de aparición de manchas de óxido repintar según la mantención de la superficie. • Utilizar misma base de barniz para maderas barnizadas, de lo contrario se debe retirar producto utilizado previamente, lijando y puliendo la superficie.	• Las superficies deben ser pintadas cada 2 años a excepción de las superficies metálicas de ambiente húmedo o salino, las que deben pintarse una vez al año. • Aspirar y limpiar según necesidad las pinturas exteriores. • Preparar las superficies retirando previamente toda la pintura suelta o humedecida. • Seguir recomendaciones de la ficha técnica del producto seleccionado. • Para elementos metálicos, utilizar pintura correspondiente al ambiente al que se ve sometido considerando humedad y salinidad. • Para elementos metálicos utilizar pintura compatible con la pintura base y el anticorrosivo. • Previo a la aplicación de barnices se debe lijar la superficie.

Pauta de garantía 7.2.6.2

- Si se realizan trabajos de reparación, no podemos asegurar el mismo color de acabado de origen, ello por el envejecimiento natural de las pinturas.
- La decoloración de la pintura debido al sol u otros factores es de carácter normal y es por ello que la garantía excluye esta situación.
- Los retoques de pintura que son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación son de carácter normal y no serán reparados.
- Las fisuras que se produzcan no son parte de la garantía de postventa, al tratarse de un fenómeno natural, revisar punto 7.1.4.



7.2.6.3 Papel mural

Las superficies interiores del departamento son revestidas con papel mural. Estos pueden ser vinílicos adheridos a muros y tabiques con pegamentos solubles al agua.

Recomendaciones	Mantenciones
• Secar superficies ante aparición de humedad por condensación, evitando así la aparición de hongos. • Separar muebles de las paredes para permitir ventilación entre ellos y evitar aparición de humedad. • Evitar humedad por condensación en alfeizar secando periódicamente las ventanas en invierno.	• Revisar uniones de papel y encuentros, de ser necesario pegar. • Ante la aparición de manchas en papel vinílico, limpiar con esponja húmeda y secar sin frotar.

Pauta de garantía 7.2.6.3

- En caso de reparación es normal el cambio de tonalidad del papel, esto debido a la decoloración por efectos naturales y de uso y la variación de las diferentes partidas, por lo que no corresponde a una falla constructiva.
- No se repararán daños de evidente uso como piquetes o manchas posterior a la recepción del departamento, donde se revisa que las superficies se encuentren en buenas condiciones.
- Las uniones de papel visibles solo bajo condiciones específicas son normales al igual que los desniveles que se puedan observar.

7.2.6.4 Cerámicas y fragües

Los departamentos pueden tener revestimientos de cerámica, porcelanato o gres porcelánico en estar, comedor, baños, cocina, logia y terrazas según corresponda. El revestimiento cerámico se puede utilizar en muros y pisos. Estas palmetas van separadas entre sí, esta separación se

rellena con un material cementicio llamado fragüe el que colabora con la impermeabilización del muro. Adicionalmente se diseñan juntas de dilatación que permiten la correcta dilatación del piso y evitan que las palmetas se agrieten o levanten.

Recomendaciones	Mantenciones
- Evitar caídas o golpes de objetos que puedan dañar la superficie de las palmetas. - Rellenar con fragüe las fisuras que se puedan presentar en este. - Evitar limpiadores abrasivos, estos opacan y pueden dañar la capa superficial. - Mantener stock de palmetas en caso de eventuales cambios.	- Barrer o aspirar diariamente o cuando sea necesario. - Limpiar cuando sea necesario con jabones no abrasivos, detergentes o limpiador de baldosas. - Cada 2 años revisar el fragüe en muros y reparar en caso de que presente quebraduras las que pueden causar paso de agua. - Cuando se detecte se deben cambiar las palmetas que presenten fisuras.

Pauta de garantía 7.2.6.4

- Las eventuales reposiciones tendrán que permitir variaciones tonales en las palmetas a cambiar según lo estipulado en Manual de Tolerancias de la CChC.
- Las palmetas fisuradas serán reemplazadas cuando el origen se encuentre relacionado con una mala adherencia y se encuentre soplada.
- No se reemplazarán palmetas con sonido ahuecado que no presenten; fisura en fragüe, se encuentren sueltas o presenten daño.
- Al momento de la recepción se verifica que todas las cerámicas y fragües se encuentren en buen estado, por lo que no se reemplazarán palmetas informadas posterior a la fecha de recepción.

7.2.6.5 Enchape de cerámicas

La fachada del edificio y muros de terraza pueden estar revestidos de enchape de ladrillo de arcilla, los que tienen

distintos formatos y tonalidades.

Recomendaciones	Mantenciones
- Evitar golpes que puedan despuntar o trizar los enchapes. - Ante aparición de eflorescencia limpiar con cepillo duro de cerda o plástico. - Para limpieza evitar cepillos metálicos que causan óxido en la superficie.	Impermeabilizar cada tres años.

Pauta de garantía 7.2.6.5

- Debido a las distintas partidas del material se permiten variaciones tonales.
- Las palmetas fisuradas serán reemplazadas cuando el origen se encuentre relacionado con una mala adherencia y se encuentre soplada.
- Al momento de la recepción se verifica que enchapes se encuentren en buen estado, por lo que no se reemplazarán palmetas informadas posterior a la fecha de recepción.



7.2.6.6 Muebles de closet, cocina y baños

Los muebles del departamento están compuestos de módulos, cajoneras y puertas, los que pueden ser de MDF enchapada, lacada o pintada, melamina, madera maciza, entre otros.

Las puertas generalmente son de abatir, sin embargo, también pueden ser de corredera o plegables.

Los módulos de melamina en los cantos visibles presentan tapacantos y las repisas se montan sobre soportes plásticos atornillados a los paramentos.

Los cajones están montados en rieles, los que pueden ser telescópicos.

Recomendaciones

- Tener precaución con apertura y cierre de puertas, que debe ser suave y así evitar desajuste de bisagras.
- No abrir puertas de muebles más allá de su límite para no realizar palanca a bisagras y afectar su fijación.
- Evitar la humedad, ya que esto produce que la madera o el MDF se hinche y levante el recubrimiento.
- No colocar cargas pesadas en repisas.
- Guardar elementos livianos en muebles murales o repiseros.
- No cargar los cajones cuando se encuentren abiertos.
- Los módulos de vanitorio están diseñados para resistir su peso propio, peso de artefacto sanitario y grifería. En consecuencia, extremar el cuidado de sobrecargas corpóreas, al momento de limpiezas de espejos u otros.

Mantenciones

- Las mantenciones se deben realizar cada seis meses o cuando se detecte algún problema.
- Regular carros en puertas correderas y plegables para ajuste, y revisar o reparar rodamientos de ser necesario.
- Revisar guía inferior y reparar de ser necesario en puertas correderas y plegables.
- Mantener rieles limpios.
- Revisar bisagras y reapretar tornillos de fijación si es necesario.
- Regular bisagras para que puertas no topen.
- Revisar y reapretar tiradores.
- Pegar o reemplazar tapacantos.
- Revisar y apretar tornillos de rieles de cajoneras.
- Cambiar rieles de cajoneras cuando estén en mal estado.

Pauta de garantía 7.2.6.6

- No cuentan con garantía muebles sometidos a sobrecargas y que presenten daños por dicha causa.
- Los muebles se revisan al momento de la recepción, los daños posteriores son responsabilidad del propietario.
- Las fallas producto de la mantención de bisagras, rieles y tornillos son responsabilidad del propietario desde el momento de la recepción.



7.2.6.7 Cubiertas

Las cubiertas del departamento pueden ser de mármol, granito, cuarzo, resina o postformado de acuerdo con sus características y uso, ya sea en baño o cocina.

Los artefactos pueden instalarse sobrepuestos, empotrados o formar parte de la cubierta en el caso del baño.

Las cubiertas de mármol y granito son de piedra natural, por lo que es normal que tenga cambios de tono, vetas o rellenos de poros. Las piedras naturales son sensibles a la acción de ácidos.

Recomendaciones	Mantenciones
- No se deben utilizar productos o elementos abrasivos. - Usar tabla de cortar para proteger de cortes, piquetes o rayas. - Evitar el calor directo en las cubiertas postformadas, protegerlas de ollas, agua caliente, etc. - Evitar la humedad en cubiertas postformadas pues estas se pueden hinchar. - No exponer cubiertas de piedra al cloro, limón, vinagre e incluso bebidas, ya que pueden ocasionar opacidades y manchas. - Velas, jabón y otros elementos pueden manchar las cubiertas de piedra que no se encuentren selladas. - Evitar caída de elementos contundentes.	- Revisar y cambiar si es necesario los sellos de silicona cada seis meses o cuando se dañen. - Cuando se observen rayas, pulir superficies en mármol y granito. Esto debe ser realizado por un especialista. - Reparar piquetes con un especialista, cuando se observen daños. - Sellar con producto y periodicidad recomendada por el fabricante de cubiertas de piedra para evitar manchas, principalmente de aceites, ácidos o vinagre.

Pauta de garantía 7.2.6.7

- Nuestra inmobiliaria no reparará imperfecciones que solo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación.
- Las cubiertas se revisan al momento de la recepción, los daños posteriores son responsabilidad del propietario.
- No se reparan manchas naturales por la oxidación de las cubiertas de piedra.
- En cubiertas de piedra es posible que por la longitud del material se diseñen uniones las que no implican problemas en su funcionamiento. Esto no se considera una falla constructiva y por lo tanto, no está cubierto por la garantía de postventa.



7.2.6.8 Espejos

Los espejos instalados en el departamento pueden estar adheridos con silicona directamente al muro, pegado con huinchas adhesivas especiales o sobrepuestos en un marco. Hay que considerar que la superficie no se encuentra

completamente adherida al muro, en ocasiones pueden estar instalados sobre listones de cerámicas y en ambos casos se generan vacíos o espacios libres.

Recomendaciones	Mantenciones
• Para evitar dañar los espejos no se deben cargar ni apoyarse en ellos. • Utilice líquidos limpiavidrios evitando la caída a los artefactos los que pueden presentar manchas en sus superficies. • Evitar que el líquido limpiavidrios alcance la capa posterior, lo que puede dañarla. • Cuidar que la capa posterior se vea afectada por caída de agua. • Evitar que las luminarias instaladas tengan contacto directo con el espejo, un recalentamiento puede provocar que este se quiebre.	• Cada seis meses o cuando sea necesario, revisar el sello de unión con muro. • Reparar sello dañado o suelto con el fin de impedir que exista humedad entre muro y espejo.

Pauta de garantía 7.2.6.8

- Por su naturaleza y fragilidad propia del material, la empresa no reemplazará espejos que presenten rayas menores, visibles y apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación o bajo una cercanía más allá de su normal ubicación.
- Los espejos son revisados al momento de la recepción, posterior a esa fecha el cuidado del espejo depende exclusivamente de su buen uso y mantención.
- No serán reparadas rayas u otros defectos posterior a la fecha de recepción.

7.2.7 Instalaciones



7.2.7.1 Red agua potable fría

Se consideran instalaciones sanitarias de agua, a la red abastecida de agua potable a través de una empresa de servicios o en caso de condominios que se encuentra conectada a una matriz interior. Esta red está compuesta por medidor, remarcadores, cañerías de conducción, elementos de unión de cañerías y llaves de paso.

Cada propietario tendrá que cancelar las cuentas a la empresa de suministro según el consumo mensual correspondiente a su

departamento.

Los departamentos pueden contar con arranque de agua para instalación de llaves de lavadora o tener las llaves incorporadas. En caso de que cuenten con los arranques para instalación se debe retirar el tapón, verificar que no existan filtraciones en red y descarga, para posteriormente instalar la llave de lavadora, que debe ir con teflón e instalada por personal capacitado.

Recomendaciones	Mantenciones
• El usuario debe conocer ubicación de las llaves de paso y contar con los planos de instalaciones. • No se deben instalar llaves de jardín en los arranques de lavadora.	• Cada vez que se detecte humedad, revisar las instalaciones para verificar si se trata de una filtración de las instalaciones, de ser el caso se debe reparar inmediatamente. • Una vez al año se deben operar las llaves de

Recomendaciones	Mantenciones
• En caso de filtración, cortar suministro de agua desde una llave de paso o si corresponde desde el remarcador del departamento. • Si la filtración no proviene de su departamento, informar a conserjería y contactar a residente de departamento de origen para verificar si esta corresponde a un problema de las instalaciones u otro. • Para reparación de filtraciones consultar con un técnico y entregar planos con el fin de buscar causa y solución, evitando picados innecesarios. • Ante problema de presión limpiar aireadores lo que permite el flujo correcto de agua y de ser general, informar a la administración, ya que puede tratarse de un problema de las bombas de impulsión. • Si va a estar fuera por más de un día, se recomienda dejar cerradas las llaves de paso, con el fin de prevenir accidentes que causen inundación.	paso de la red con la finalidad de evitar que estas se agripen. • Revisar cada seis meses las conexiones entre cañerías y artefactos.

Pauta de garantía 7.2.7.1

- Ante cualquier anomalía contactar a nuestro servicio de Postventa a través de la página www.gimax.cl utilizando su nombre de usuario y contraseña o a través del correo postventa@gimax.cl.
- Si ocurre una urgencia fuera del horario de trabajo se debe realizar el corte de suministro o de la llave de paso correspondiente y esperar hasta que pueda asistir personal de postventa.
- En caso de que la emergencia no se resuelva con el corte del suministro, solucionar provisoriamente sin dañar ni alterar las instalaciones, hasta que podamos asistir a su departamento.
- Los daños causados por un origen distinto al constructivo serán responsabilidad de quien los provoca y no corresponde que sean resueltos por la Inmobiliaria.
- La garantía del medidor de agua potable es directa con la empresa de suministro.
- Si ocurre una filtración que involucra otro departamento contactarse de inmediato con residente para identificar origen del problema antes de llamar a Postventa.
- Si ocurre una filtración que involucre a los espacios comunes debe informar inmediatamente a la administración del edificio.
- La responsabilidad de la mantención y cuidado de la red por parte del usuario, comienza desde el medidor/ remarcador hacia el interior del departamento.

7.2.7.2 Agua caliente

Los departamentos pueden abastecerse de agua potable caliente por una red conectada a un calefón, caldera individual, termo eléctrico o un sistema centralizado conectado a la red del condominio y que cuenta con medidor individual. En el caso del edificio, el sistema utilizado es a través de calefón individuales ubicados en logia o terraza según la tipología de

los departamentos y en el caso de la tipología 12 se utiliza termo eléctrico ubicado en closet al interior del departamento. Esta instalación consta de tuberías de conducción y llaves de paso.

El consumo se suma al consumo de agua potable fría y se cancela a la empresa de suministro.

Recomendaciones	Mantenciones
- El usuario debe conocer ubicación de las llaves de paso y contar con los planos de instalaciones. - En caso de filtración, cortar suministro de agua desde una llave de paso. - Si la filtración no proviene de su departamento, informar a conserjería y contactar a residente de departamento de origen para verificar si esta corresponde a un problema de las instalaciones u otro. - Para reparación de filtraciones consultar con un técnico y entregar planos con el fin de buscar causa y solución, evitando picados innecesarios. - Ante problema de presión limpiar aireadores lo que permite el flujo correcto de agua y de ser general, informar a la administración, ya que puede tratarse de un problema de la central de agua. - Si va a estar fuera por más de un día, se recomienda dejar cerradas las llaves de paso, con el fin de prevenir accidentes que causen inundación. - Las puertas del gabinete del calefón por su peso, es posible que se descuadren por lo que se recomienda no forzar y revisar periódicamente el cierre de estas.	- Cada vez que se detecte humedad, revisar las instalaciones para verificar si se trata de una filtración de las instalaciones, de ser el caso se debe reparar inmediatamente. - Una vez al año se deben operar las llaves de paso de la red con la finalidad de evitar que estas se agripen. - Revisar cada seis meses las conexiones entre cañerías y artefactos. - Realizar la mantención del artefacto cada seis meses o de acuerdo con las recomendaciones del fabricante. - Cada semana, se debe revisar el gabinete del calefón en su parte superior, ya que es posible que aves aniden, esto puede producir problemas de funcionamiento.

Pauta de garantía 7.2.7.2

- Si ocurre una urgencia fuera del horario de trabajo se debe realizar el corte de suministro o de la llave de paso correspondiente y esperar hasta que pueda asistir personal de postventa.
- En caso de que una emergencia no se resuelva con el corte del suministro, solucionar provisoriamente sin dañar ni alterar las instalaciones, hasta que podamos asistir a su departamento.
- Si ocurre una filtración que involucra otro departamento contactarse de inmediato con residente para identificar origen del problema antes de llamar a Postventa.
- La responsabilidad de la mantención y cuidado de la red por parte del usuario, comienza desde el medidor/ remarcador hacia el interior del departamento.
- Nuestra inmobiliaria solo responde ante fallas de origen constructivo y no por aquellas cuyo origen sea mal uso o falta de mantención, ya sea por parte del propietario o de la administración del edificio.



7.2.7.3 Alcantarillado

Para la evacuación de aguas servidas existe una red compuesta por tubos, descargas y cámaras conectadas a una red de recolección, la que a su vez descarga en el alcantarillado de la empresa sanitaria.

Para un buen funcionamiento del alcantarillado lo primordial es evitar obstrucciones.

Recomendaciones	Mantenciones
• Usuario y familia no deben botar elementos u objetos como pañales, seda dental, juguetes u otros que puedan obstruir los desagües a través de los artefactos sanitarios. • Tampoco botar desechos indebidos de basura que también causan obstrucciones en la red. • No botar grasa en lavaplatos, ya que esta se solidifica. • No conectar sistemas de aguas lluvias a los alcantarillados. • No destapar cañerías con químicos que puedan dañarlas.	• Cada vez que se detecte humedad, revisar las instalaciones para verificar si se trata de una filtración de las instalaciones, de ser el caso se debe reparar inmediatamente. • Cada dos años se recomienda limpiar las cañerías con desincrustante para evitar acumulación de sarro. Esto debe ser ejecutado por un especialista.

Pauta de garantía 7.2.7.3

- En caso de una filtración desde su vivienda, no utilizar las descargas de los artefactos con el fin de evitar daños en su departamento como en pisos inferiores.
- La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario comienza desde la conexión con la descarga colectiva.
- No son objeto de garantía la limpieza de sifones o tuberías obstruidas por mal uso, así como tampoco los daños provocados por dichas obstrucciones.
- Será cargo del propietario destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por desechos del grupo familiar o modificaciones posteriores a la escritura del departamento.
- Es necesario dejar establecido que toda modificación, adición y alteración a la instalación original de la red de alcantarillado, anularán las garantías establecidas por nuestra empresa
- La Comunidad debe conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado para revisar y solucionar posibles estancamientos o tapones.
- El funcionamiento de descargas y desagües se verifica en la recepción y serán reparado solo aquellos que presenten problemas dentro de lo primeros 30 días.



7.2.7.4 Artefactos sanitarios

Todos los artefactos sanitarios del departamento se encuentran certificados bajo las normas establecidas y han sido diseñados para un uso normal, no para recibir fuerzas excesivas.

Durante la recepción se verificará que todos los artefactos

sanitarios se encuentren en buenas condiciones estéticas y de funcionamiento.

La garantía la otorga el proveedor del producto.

Recomendaciones	Mantenciones
- No golpear los artefactos sanitarios o someterlos a esfuerzos para los cuales no han sido diseñados, para evitar quiebres en los de loza o abolladuras y saltaduras del esmalte en los metálicos. - No utilice productos que contengan cloro en el interior de los estanques de WC, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se pueden deteriorar. - No permitir al gasfiter sellar el estanque del inodoro con "pasta de gasfiter", pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones. - No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y su limpieza no será la adecuada. - Limpiar con agua tibia, detergente neutro líquido y esponja. No utilice productos que tengan características abrasivas. - No utilizar virutillas de acero o cepillos metálicos para la limpieza de artefactos de acero inoxidable. - No dejar residuos que puedan manchar las superficies. - Sellar solo con productos adecuados.	- Reparar filtraciones por conexión de artefactos en caso de que se presenten. - Revisar cada seis meses las conexiones entre cañerías y artefactos. - Regular posición de flotador de WC para mantener el agua bajo la altura del rebalse y revisar el ajuste de la goma de descarga, cuando el mecanismo no corte el paso de agua correctamente. - Cada seis meses o cuando presenten daño evidente o desprendimiento, se deben cambiar los sellos de silicona en lavaplatos, vanitorios y tinas. Utilizar siliconas fungicidas. - Cada seis meses se deben revisar los sifones de lavamanos, lavaplatos, tinas y receptáculos, cambiar si es necesario en caso de presentar dificultad de evacuación. - Una vez al año se deben apretar los tornillos de fijación.

Pauta de garantía 7.2.7.4

- Nuestra empresa corregirá cualquier daño cosmético de los artefactos que se haya registrado en la recepción. Será responsabilidad del propietario reparar saltaduras, rayas u otros daños posteriores a dicha instancia.
- El fitting del WC tiene una garantía de tres meses a contar de la fecha de recepción, posterior a este periodo el propietario será responsable del artefacto.
- Al producirse una obstrucción de un artefacto sanitario, o por negligencia o mal uso de éste, será responsabilidad del propietario el costo de su reparación.
- Se deben revisar periódicamente los sellos de artefactos, en especial los de tina, la silicona se deteriora con la limpieza y su vida útil es limitada, con el fin de evitar filtraciones.
- No se debe desatornillar desagüe de tina para limpieza, esto provoca grandes filtraciones hacia departamentos inferiores, cuyos daños asociados serán su responsabilidad.
- Los artefactos tienen garantía directa con el fabricante o proveedor, los propietarios deben contactarse directamente con el proveedor.



7.2.7.5 Grifería

Las griferías deben tener un uso cuidadoso y requieren de mantención periódica, el mal funcionamiento puede producir un fuerte aumento en el consumo de agua. Sin excepción, todos los componentes se gastarán. En las griferías mojadas, se producen manchas e incrustaciones de cal y de otros residuos minerales contenidos en el agua, que, al intentar eliminarlos,

pueden dañar los acabados de superficie, por lo que se recomienda secarla bien después del uso.

Las griferías instaladas en el departamento son productos certificados cuya garantía es otorgada directamente por el proveedor.

Recomendaciones	Mantenciones
• No limpiar con productos abrasivos o corrosivos como el cloro. • Si el cierre de la grifería no es suave, no forzar, ya que esto indica que requiere cambio de gomas o limpieza. • La challa de las duchas debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte. • No se debe estirar la manguera de la ducha para evitar su daño. • Evitar someter a esfuerzos a los flexibles de conexión de artefactos. • No dejar paños húmedos sobre flexibles ya que al oxidarse puede producir daño en la manguera interna.	• Reparar cuando se detecte un mal funcionamiento. • Cada 3 meses limpiar aireadores para un correcto flujo de agua. • Periódicamente se deben limpiar y/o destapar challas de ducha, pues estas se obstruyen por el sarro que se acumula en ellas debido a uso constante. • Revisar y cambiar aireadores cada dos años. • Realizar cambios de gomas y argollas cuando grifería no cierre correctamente o en su defecto cada dos años.

Pauta de garantía 7.2.7.5

- Las griferías están garantizadas directamente con el Proveedor a partir de la fecha de recepción, al momento de hacerla efectiva es necesaria la copia de dicha acta.
- No son objeto de garantía, gomas y sellos, que por el accionar propio de su uso, manifiesten desgastes normales.
- Estas garantías no son aplicables a goteras o filtraciones provocadas por malos usos en; llaves de paso, conectores de flexibles y a todo lo que corresponda al mantenimiento básico para su buen funcionamiento.
- Por ningún motivo usar productos químicos que favorezcan la corrosión de los elementos metálicos.



7.2.7.6 Instalaciones de gas

Su departamento está abastecido por una red de gas compuesta por un medidor, cañerías de cobre y llaves de paso. En el caso del edificio el abastecimiento corresponde a una red de gas natural.

Existe una llave de paso general en el departamento y una llave de paso por calefón conectado.

La responsabilidad de la mantención y cuidado de la red

corresponde a la comunidad a través de su administrador desde el medidor general hacia adentro del edificio y, al propietario desde el medidor particular hacia el interior de la propiedad.

La compañía abastecedora de gas es responsable por las filtraciones desde el medidor general hacia fuera.

Cada departamento es revisado previo a la recepción y cuenta

con una certificación o “Sello Verde” que exige y entrega la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC). Este sello tiene una duración definida y es responsabilidad de cada propietario mantener vigente la certificación.

Recomendaciones	Mantenciones
- En ninguna circunstancia se deben intervenir las instalaciones de gas. En caso de requerirse alguna modificación, esta debe ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente en la SEC. - Conocer ubicación y forma de operar de las llaves de paso general y de artefactos. - Ante sospecha de fuga de gas debe cerrar llave de paso correspondiente, llamar al servicio de emergencias de la compañía de suministro y ventilar el recinto. - Está prohibido utilizar fósforos para verificar la existencia de fugas. - No se deben tapar las celosías de ventilación.	Cada dos años se debe realizar la mantención de las instalaciones por personal autorizado por la SEC

Pauta de garantía 7.2.7.6
- La garantía del medidor es directa con la empresa de suministro. - Nuestra empresa responderá por los requerimientos de instalación de gas por los primeros cinco años desde la Recepción Municipal del edificio que sean fallas de origen constructivo. - En caso de sismo, se deben cerrar las llaves de paso. - La revisión para obtención de sello verde puede ser contratada directamente por el propietario o colectivamente a través de la administración del edificio.

7.2.7.7 Artefactos a gas

Los departamentos se encuentran habilitados por un calefón utilizado para el sistema de agua caliente del departamento. Este cumple con las exigencias de ubicación, ventilación y evacuación de gases de la combustión, establecidas por reglamentación vigente.

El edificio cuenta con calefón ubicado en logia para departamentos con cocina cerrada y terraza para aquellos con cocina abierta.

Un mal funcionamiento del artefacto constituye un peligro y por ello, requieren de una cuidadosa mantención.

La garantía de los calefones es directa con el proveedor de la marca del artefacto.

Recomendaciones	Mantenciones
• Conocer ubicación y forma de operar de las llaves de paso general y de artefactos. • Ante sospecha de fuga de gas debe cerrar llave de paso correspondiente, llamar al servicio de emergencias de la compañía de suministro y ventilar el recinto. • Está prohibido utilizar fósforos para verificar la existencia de fugas. • En caso de reemplazar artefacto, realizar la instalación con instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.	• Cada seis meses se debe hacer una limpieza y mantención preventiva por personal autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles al calefón del departamento. • Las mantenciones se deben realizar de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.

Pauta de garantía 7.2.7.7

- La garantía de los artefactos es directa con el fabricante a partir de la fecha de recepción. Esta tiene un plazo definido por el proveedor.
- Será cargo del propietario realizar las mantenciones periódicas recomendadas por el fabricante.
- Cualquier requerimiento derivado de la falta de mantención o mal uso, no es responsabilidad de la inmobiliaria.
- El hecho de que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención.



7.2.7.8 Instalaciones eléctricas

El edificio cuenta con una red de abastecimiento de energía eléctrica la que se utiliza para circuitos de iluminación, circuitos de enchufes, sistema de alarmas entre otros. Está compuesto por un medidor, un tablero eléctrico, interruptores, enchufes, ductos y cables.

El control de la energía eléctrica viene dado por un Tablero eléctrico que contiene un interruptor principal o general que controla toda la energía, interruptores individuales que controlan diferentes circuitos o zonas, y dispositivos diferenciales. Cada interruptor individual se encuentra identificado asociado a un circuito específico y su zona de alcance.

El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la

fase tierra del medidor para que, en el caso de una eventual descarga eléctrica, la corriente se conduzca hacia la malla a tierra o barra Cooper Weld y evite daños a las personas o artefactos.

El sistema eléctrico de su departamento está diseñado y construido para otorgar un servicio seguro y sin problemas, diseñado y calculado según las normas establecidas por el Servicio de Electricidad y Combustible (SEC).

Para poder realizar mantenciones y revisiones, el propietario debe conocer la ubicación del tablero eléctrico de su departamento, circuitos asociados y medidor.

Recomendaciones	Mantenciones
• Examinar los interruptores del tablero eléctrico verificando su estado en caso de corte eléctrico en algún recinto. • Los interruptores desactivados por corte quedan en posición neutral, para activarlo se debe bajar completamente y volver a subir. • En caso de no poder activar el interruptor o que este vuelva a saltar se deben revisar artefactos conectados a los enchufes y luminarias del circuito, ya que pueden estar provocando corte de energía o sobreconsumo con respecto a la capacidad proyectada. • En caso de corte de energía externo, bajar automáticos para evitar daño por golpe de corriente en artefactos y equipos una vez que vuelva el suministro. • Evitar que niños toquen salidas de electricidad, soquetes y en general todo artefacto que utilice corriente eléctrica. Se recomienda instalar tapas plásticas en enchufes. • Si debe intervenir o modificar el sistema eléctrico asegurarse que el electricista contratado sea autorizado por la SEC. • No conectar artefactos eléctricos de mayor consumo que la capacidad del circuito. • Aparatos viejos o defectuosos pueden producir cortocircuitos. • Se recomienda uso de aparatos y artefactos con toma de tierra o tres patas, ya que los protectores diferenciales están diseñados para que los enchufes tengan conexión a tierra. • Al cambiar ampolletas, reparar enchufes u otra manipulación, desconectar el automático del circuito correspondiente. • No manipular artefactos eléctricos con manos mojadas o si está en una superficie húmeda.	• Una vez al año se debe revisar estado de interruptores y enchufes. • En caso de deterioro o mal funcionamiento de enchufes e interruptores, estos deben ser cambiados. • Cada seis meses reapretar las conexiones del tablero eléctrico, contratando a personal autorizado por la SEC.

Pauta de garantía 7.2.7.8

- Los sistemas eléctricos tienen garantía por cinco años desde la Recepción Municipal, siempre que el sistema no haya sido modificado, se encuentre con las mantenciones al día y se hayan tomado las precauciones aquí descritas.
- Los interruptores automáticos, diferenciales, enchufes, interruptores, timbre y focos embutidos, tienen garantía de seis meses a partir de la fecha de Recepción.
- La garantía que otorga nuestra empresa excluye cualquier centro eléctrico (lámpara o apliqué) instalado por el propietario.

Pauta de garantía 7.2.7.8

- Nuestra Inmobiliaria no es responsable de variación de voltaje debido a fallas del sistema de distribución eléctrica, siendo el caso, llamar directamente a la empresa de suministro.
- La mantención es responsabilidad del propietario o usuario de la red desde el medidor hacia el interior de la vivienda.



7.2.7.9 Artefactos eléctricos de cocina

Los departamentos cuentan con horno eléctrico, campana de extracción y cocina encimera eléctrica de vitrocerámica.

Los manuales de los artefactos son entregados a propietario en

la recepción, en estos manuales se encuentran establecidos los alcances de la garantía de cada uno de ellos.

Recomendaciones	Mantenciones
• Antes de utilizar los artefactos, se deben leer los manuales respectivos con las recomendaciones del fabricante. • No intervenir los sistemas eléctricos por personas que no sean especialistas. • Desenchufar la campana antes de limpiar. • Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos o información de visitas realizados. • La ventilación de campana presente en todas las tipologías (a excepción de la 07) que se encuentra en la parte superior del mueble, se debe mantener despejada. • Se debe tener precaución al introducir la mano en cajones bajo cocina encimera.	• Cuando corresponda, según indicación del fabricante, realizar la mantención con un servicio técnico recomendado. • Cada vez que sea necesario, se deben limpiar con productos recomendados por el fabricante y tomando las precauciones informadas en los respectivos manuales. • Cambiar filtro de campana de acuerdo con lo informado en el manual del fabricante. • Limpiar cuando sea necesario, la rejilla de la campana con desengrasante recomendado por el fabricante.

Pauta de garantía 7.2.7.9

- A partir de la fecha de recepción, los fabricantes y/o proveedores garantizarán sus productos directamente con usted, en los términos y condiciones de las garantías descritas.
- La garantía es de un año a partir de la fecha de Recepción Municipal o según indique fabricante. Para hacerla válida el propietario debe contactar directamente al número indicado en los manuales y al momento de la visita debe contar con su copia del acta y manual en donde se indica el modelo del artefacto.
- La mantención de los artefactos es responsabilidad de cada propietario a partir de la fecha estipulada en el acta de recepción.
- Ante cualquier requerimiento debe contactar al servicio técnico de la garantía, tomando en consideración, que en caso de que los artefactos sean intervenidos por terceros la garantía se invalida.
- El hecho de que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención.

7.2.7.10 Corrientes débiles

Los departamentos cuentan con dos sistemas que conforman las corrientes débiles, la citofonía y la correspondiente al internet, telefonía y TV cable.

En su vivienda existen ductos que permiten la instalación y conexión del servicio telefónico, Internet y de TV cable. Estas señales serán activadas mediante contrato con la empresa proveedora del servicio correspondiente.

Por otra parte, cada departamento cuenta con citófono que

se comunica directamente con conserjería. Personas que desde el exterior deseen comunicarse con su departamento, lo deberán hacer exclusivamente vía conserjería, desde el mesón del primer piso. Además, la conserjería puede hacerlo con los citófonos de la puerta de acceso peatonal, el portón de acceso vehicular, portón de acceso vehicular visitas y puertas de subterráneos.

Recomendaciones	Mantenciones
• Los sistemas de corrientes débiles solo pueden ser intervenidos por personal de los servicios técnicos autorizados. • No se debe jugar con cable del auricular y evitar golpear el citófono.	• Si se detecta falla, se debe realizar la mantención a través del servicio técnico de la empresa que proporciona el servicio de telefonía, internet y tv cable. • En caso de fallas en la citofonía, la mantención se debe realizar según lo recomendado por el instalador o mantenedor del edificio, para ello debe contactar a la administración.

Pauta de garantía 7.2.7.10

- En el caso de internet, telefonía y tv cable, nuestra empresa corregirá situaciones en que los servicios no se puedan habilitar por obstrucción de la canalización y no aquellos donde la empresa de servicio daña la "laucha" dejada en el ducto.
- La mantención de la citofonía debe ser contratada por la administración del edificio.
- Para hacer válida la garantía, los sistemas deben contar con la mantención periódica por parte de la Administración. Las fallas en artefactos serán revisadas por dicho mantenedor.
- Cualquier modificación, como agregar nuevos puntos de conexión de TV cable o Telefonía, debe ser asumida por el propietario.
- Los citófonos son probados al realizar la recepción, en donde se explica su funcionamiento.
- Los artefactos tienen garantía directa con proveedor.

7.2.7.11 Alarma de robo

Con el fin de brindar seguridad a los propietarios, el edificio cuenta con un sistema de alarmas el cual se activa informando directamente a la conserjería del edificio, a través de una central. El sistema contra robo en los departamentos del 1º y 2º

piso, cuentan con sensores magnéticos en todos los ventanales, ventanas y puertas de acceso. El resto de los departamentos, cuentan con canalización en caso de requerir, en puerta de acceso.

Recomendaciones	Mantenciones
El sistema no debe ser intervenido por personas ajenas a los servicios técnicos recomendados o al mantenedor contratado por la administración.	- Se debe realizar la mantención recomendada por el proveedor y esta debe ser contratada por la administración del edificio por un servicio técnico especializado. - El propietario debe revisar sensores de puertas y ventanas, en caso de fallas, informar a la administración del edificio para que envíe un técnico a su departamento.

Pauta de garantía 7.2.7.11

- La mantención de las alarmas debe ser contratada por la administración del edificio.
- Para hacer válida la garantía, los sistemas deben contar con la mantención periódica por parte de la Administración. Las fallas en artefactos serán revisadas por dicho mantenedor.
- Cualquier modificación, debe ser asumida por el propietario.
- Las alarmas son probadas al realizar la recepción, en donde se explica su funcionamiento.
- Los artefactos tienen garantía directa con proveedor.

7.2.7.12 Extracción forzada de baños

Con el objeto de mantener una adecuada ventilación de los baños sin ventanas al exterior, nuestros edificios son diseñados con un sistema de extracción forzada de aire, que cuenta con una celosía de extracción conectada a un shaft de ventilación, los que, a su vez, se conectan a un sistema de extractores generales o vex, ubicados en la cubierta del edificio, que permiten la extracción del aire húmedo y viciado, produciendo

una renovada ventilación.

Los ventiladores en la cubierta son controlados y/o programados por la administración del edificio.

Los baños cuentan con rebaje de ventilación en puerta de acceso de a lo menos 2 cms.

Los baños de los departamentos no cuentan con extractores eléctricos individuales.

Recomendaciones	Mantenciones
No se deben modificar las aperturas de las celosías, ya que estas se encuentran calibradas para el adecuado funcionamiento del sistema.	Cada seis meses limpiar rejillas o celosías de extracción.

Pauta de garantía 7.2.7.12

- La mantención del sistema debe ser contratado por la administración del edificio, por lo que la responsabilidad del correcto funcionamiento recae sobre ellos.
- Nuestra inmobiliaria no es responsable de problemas ocasionados por la falta de mantención.



7.2.7.13 Automatización de portones

El edificio cuenta con un portón de acceso vehicular controlado, estos operan a través de conserjería en caso de visitas y a través de control remoto para propietarios, el cual se entrega al momento de la recepción. El control puede ser clonado en alguna casa comercial de electrónica.

El ingreso peatonal se realiza a través de la puerta de acceso

principal, adicionalmente existe un ingreso lateral al portón vehicular que cuenta con citófonos para contacto con conserjería.

Recomendaciones	Mantenciones
• Si las cerraduras se endurecen, coloque lubricante de silicona. • En el caso de portones de abatir, no someterlos a cargas concentradas en la punta. • Evitar golpear puertas o rejas de acceso, ya que pueden dañar la chapa. • Evitar golpear portón vehicular con su automóvil.	• Una vez al año se debe realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico especializado. • Cada año se debe revisar y reparar si es necesario el ajuste del portón. • Cada año se debe limpiar zona de ruedas, revisar y cambiar los rodamientos que se encuentren en mal estado. • Cada tres meses se debe revisar y de ser necesario reparar el motor del portón.

Pauta de garantía 7.2.7.13

- La mantención debe ser contratada por la administración del edificio, por lo que la responsabilidad del correcto funcionamiento recae sobre ellos.
- Nuestra inmobiliaria no es responsable de problemas ocasionados por la falta de mantención, uso y daños de terceros.

08

RECOMENDACIONES PARA EL EQUIPAMIENTO DEL DEPARTAMENTO

Los departamentos vienen equipados con horno, cocina encimera y campana los cuales han sido provistos de acuerdo con las dimensiones de los muebles incorporados.

Como Inmobiliaria recomendamos que todo mobiliario y artefacto que instale el propietario o usuario debe adecuarse

a las dimensiones del departamento y nichos diseñados para ello, además de considerar que estos quepan por las puertas y pasillos que recorran hasta su instalación final.

Artefacto	Recomendación
Lavadora	- En nichos de closet de los departamentos tipo 12, se recomiendan lavadoras de no más de 8 kg cuyas medidas no superen el ancho, la profundidad y altura del closet. - En nichos de closet de departamentos tipo 13, se debe considerar el ancho de la puerta del closet, además del fondo y altura del nicho. - En nichos al interior del baño principal, se debe considerar el ancho de la puerta del baño descontando la manilla, además de medir el ancho y la profundidad mínima. - En departamentos tipo 07 con logia, se debe tomar en cuenta el ancho de la puerta de logia, adicional a las medidas mínimas de ancho, profundidad y alto del nicho.
Refrigerador	Considerar las medidas de ancho, alto y profundidad mínima.
Microondas	Considerar medidas de ancho, profundidad y alto del mueble, además de la ventilación recomendada para el artefacto.

09

INSTRUCTIVO PARA EMERGENCIAS

Es necesario conocer y entrenarse en la operación de los diferentes sistemas de prevención de riesgos relacionados con escapes, detección y seguridad contra incendio (puertas resistentes al fuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escalas de seguridad, red seca y húmeda, etc.), sismos e inundaciones.



9.1 Características de seguridad del edificio

El edificio cuenta con los siguientes elementos para la seguridad de sus moradores:

- Detectores de humo y alarma de incendio en todos los pasillos y subterráneos, los cuales se activan cuando existe acumulación de humo, motivo por el cual no se debe fumar en pasillos y ascensores.
- Red húmeda, disponible en todos los pisos, incluyendo subterráneo.
- Red seca y Red eléctrica Inerte, según proyecto, para uso exclusivo de Bomberos.
- Cajas de escala presurizada de acuerdo con especificaciones técnicas del edificio.



9.2 Generalidades

Recomendaciones generales	• Tener un botiquín de primeros auxilios con implementos, linterna con pilas y un depósito de agua. • La administración cuenta con copia de los planos del edificio y por lo tanto es posible conocer los sistemas de alimentación de energía eléctrica y gas, a objeto de cortar el suministro si fuese necesario. • Organizar la Brigada de Emergencia, formada principalmente por personal de servicio, miembros de la Junta de Vigilancia y demás copropietarios. • Determinar los lugares seguros para resguardar y los lugares inseguros para alejarse de ellos cuando ocurra un sismo o incendio. • Efectuar con la colaboración de Bomberos, un simulacro. • Revisar que todos los artefactos, instalaciones eléctricas y de gas estén en buen estado. • Revisar las llaves de paso de las instalaciones y dejarlas cerradas cuando salga del departamento o se retire a dormir. • No fumar dentro de pasillos y ascensores. • Asegúrese que no queden colillas de cigarros encendidas o mal apagadas. Considere que existen muchos elementos combustibles en su departamento. • Efectuar una revisión anual de los elementos de seguridad del edificio (extintores, mangueras, alarmas, sensores) y realizar mantenimientos periódicos. • Mantener la llave de los ascensores siempre en poder del conserje o su reemplazante.
Recomendaciones luego de la emergencia	Después de ocurrida una emergencia • No encienda velas, lámparas o artefactos eléctricos. Utilice solo linternas. • No camine descalzo, podría haber escombros u objetos cortantes en el piso. • No mueva a los heridos graves, excepto si corren mayor peligro. Preste primeros auxilios sólo si está capacitado. Para ello, ayude a evacuar a los heridos leves. • Evalúe daños en el suministro de gas, agua y luz. Si hay fugas de gas, dejar actuar a bomberos.

Consideraciones

Las alarmas de incendio deben ser activadas solamente en caso de incendio. En lo posible evite correr riesgos innecesarios. No trate de controlar lo que está fuera de control arriesgando su propia seguridad, deje que Bomberos actúe.

Se puede acudir a Bomberos:

- Incendio.
- Escape de gas.
- Personas atrapadas en ascensor o vehículo.
- Inundaciones.



9.3 Emergencias

Incendio

- En primera instancia se debe llamar a bomberos.
- Activar alarma de incendio, informe al conserje, al administrador, al presidente del Comité de Administración y al encargado de la Brigada.
- Cortar el suministro eléctrico general, siempre y cuando el tiempo lo permita y no se ponga en riesgo su integridad física.
- No se deben abrir puertas ni ventanas, el aire ayudará a alimentar el fuego.
- Usar extintor en caso de contar con este implemento.
- En caso de que no se logre controlar el fuego será necesario evacuar el edificio.
- La evacuación debe ser a través de las escaleras. La caja de escala se encuentra presurizada y sus puertas son resistentes al fuego.
- NO USE LOS ASCENSORES, puede quedar atrapado en el interior con el riesgo de asfixia.
- Verificar que no falte ninguna persona, para ello reunirse en un mismo lugar.
- No intente regresar a su departamento hasta que bomberos así lo indique.
- Solo personal capacitado puede atender a los lesionados.

Si usted quedara atrapado en el departamento:

- Avise telefónicamente o por citófono a Bomberos y conserjería que se encuentra atrapado, indicando el n° del piso y el n° del departamento.
- Retire cortinas y muebles que se encuentren cercanos a las ventanas, evitará la fácil propagación del incendio por el exterior.
- Ponga paños mojados en los bordes de la puerta de la habitación que usted utilizará como refugio, para evitar la entrada de humo y gases tóxicos.
- Grite pidiendo ayuda, a través de la ventana. Si no la escuchan, lo verán.
- Manténgase cerca de la ventana, si puede ábrala un poco y agáchese junto a ella para poder respirar mejor.
- Trate de colocarse lo más cerca posible del suelo, así estará más lejos del humo.

Sismo	• Se debe mantener la calma y tranquilizar a su entorno, recuerde que la estructura del edificio está calculada para resistir sismos de gran intensidad. • No se debe correr ni huir hacia el exterior del edificio. • Se recomienda situarse en lugares seguros, los que deben estar previamente identificados. • Alejarse de zonas de riesgo como ventanas, muebles grandes u objetos colgantes, entre otros. • Protéjase y espere con calma hasta que termine el movimiento sísmico. • Si empieza a caer material del techo, cobijese bajo una cama o mesa. • Si la intensidad del movimiento sísmico provoca algún derrumbe menor o daño superficial, debe evacuar el área a través de las escaleras de emergencia. NO USE LOS ASCENSORES • Si se llegara a interrumpir el suministro eléctrico, éste se repondrá en pocos segundos mediante el generador auxiliar de emergencia para las vías de evacuación y áreas comunes. • Después del temblor, evalúe la situación para prestar ayuda si es necesario. • No encienda fósforos ni encendedores, puede haber escapes de gas u otros combustibles. • Si nota pérdidas de agua, cierre las llaves de paso y comuníquelo al conserje. • No camine donde haya vidrios rotos o cables de luz, ni toque objetos metálicos que estén en contacto con ellos. • Es normal que después de ocurrido un terremoto siga temblando. Las réplicas posteriores podrían alcanzar intensidades similares al movimiento original. Por esta razón, se debe estar siempre alerta y las acciones de emergencia deben ser rápidas y seguras.
Inundación	• Personal del edificio debe evitar que el agua alcance los servicios y equipos del edificio. Se recomienda utilizar sacos de arena, aserrín, etc. • Verificar que los sistemas de drenaje y bombas sentinas se encuentren en funcionamiento. • Se debe cortar el suministro eléctrico de los sectores más afectados. • Se debe evitar que ingresen vehículos al subterráneo en caso de que se encuentren afectados. • Solo si es posible, propietarios podrán sacar vehículos estacionados en los subterráneos.
Escape de gas	• Se debe cortar llaves de paso de artefactos a gas. • Llamar a emergencias de la empresa de suministro para corte general del departamento. • No encienda fósforos, luz y otro artefacto eléctrico. • Realizar corte de energía eléctrica. • No activar alarma de incendio ya que esta funciona con electricidad y puede provocar chipas. • En caso de chispas o explosión, llamar a bomberos. • En caso de que la fuga sea muy grande, evacuar el departamento, hasta que la situación se solucione.

Evacuación

- En todo edificio existe plan de evacuación, el que debe estar disponible para cada usuario del edificio, además de encontrarse actualizado. Por lo que todo residente debe estar en conocimiento de lo indicado en este.
- Se deben obedecer las instrucciones de la persona a cargo de la evacuación.
- Los residentes deben conocer el motivo de la evacuación.
- Las evacuaciones deben ser de forma rápida y ordenada, sin provocar pánico ni aglomeraciones.
- La evacuación debe realizarse por las escaleras de emergencias.
- Los residentes se deben reunir en el área de seguridad designada.
- Los residentes podrán volver a su departamento cuando la situación se encuentre controlada.

REFERENCIAS

Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda CChC

Manual de Uso y Mantenimiento de espacios comunes de Condominios CChC

Manual de Tolerancias para Edificaciones CChC

Ley General de Urbanismo y Construcciones

Reglamento de la Ley N°19.537, Copropiedad Inmobiliaria

Especificaciones Técnicas de Obra Edificio Touch

