

MANUAL DEL PROPIETARIO: PARA USO Y MANTENCIÓN DE SU VIVIENDA

EDIFICIO CASA ALFÉREZ REAL

2023





Este manual fue desarrollado utilizando como base el texto proporcionado por la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) "Manual de uso y mantención de la vivienda"

(Edición enero 2014)

PRESENTACIÓN

ESTE MANUAL, POSIBILITARÁ AL COMPRADOR O USUARIO DE UNA VIVIENDA, contar con una guía que le ayudará a conocer con mayor detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantención, y ejercer las garantías de sus distintos componentes.

El Manual es aplicable a cualquier tipología de vivienda del edificio, ya que contiene un amplio conjunto de recomendaciones de uso y mantención, debiendo el usuario de éste, seleccionar y tener en cuenta, aquellas que corresponden a su vivienda, de acuerdo con las especificaciones técnicas de venta.

Además, se incluyen recomendaciones de uso y mantención para los espacios comunes.

Este Manual podrá ser complementario a otros documentos entregados por la empresa.





BIENVENIDO

Bienvenido a su departamento en edificio **CASA ALFÉREZ REAL**.

Junto con saludarle, ponemos a su disposición el "**Manual del Propietario**" para el proyecto *Edificio Casa Alférez Real*, el cual contiene información relevante respecto al uso y mantenciones que debe darle a su departamento para lograr una agradable calidad de vida, prolongar la vida útil de su departamento, proteger su inversión, y mantener las garantías asociadas. Además, dentro de este mismo documento, encontrará información respecto a las terminaciones, instalaciones, artefactos, entre otros que fueron utilizados en el inmueble en caso de ser requerido.

Para el cuidado de su propiedad, es importante que conozca sus componentes y características, el comportamiento convencional a lo largo del tiempo y las acciones que como comprador y propietario de la unidad se encuentra obligado a realizar para evitar su deterioro en forma anticipada. Es fundamental preocuparse de la debida mantención y cuidado del departamento, para así evitar la acción del medio ambiente y el deterioro producto del uso en el tiempo, los cuales actúan sobre el inmueble y sus componentes en forma rápida y nociva.

Con el fin de brindar la mayor información a los propietarios del inmueble, se deja a disposición de la Administración del Condominio: los planos de arquitectura, planos de especialidades (con todas las instalaciones que componen su departamento), planos de cálculos y especificaciones técnicas (EETT). Si requieren planos adicionales u otra información relacionada, se puede solicitar información en la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la comuna de Providencia.

Antes de realizar su mudanza al departamento, le recomendamos obtener un "Salvo Conducto de Mudanza", este documento debe ser otorgado por un Notario Público. Si usted actualmente es arrendatario, el propietario del inmueble que está ocupando, es quien debe efectuar dicha gestión. Además, es necesario que avise al Administrador del edificio para coordinar fechas y horarios, esto con el fin de tomar las precauciones del caso e informarle los lugares donde circular con muebles y bultos durante la mudanza. Todo lo anterior con el fin de cuidar los ascensores y espacios comunes del edificio.

Junto a este manual se le entregarán **4 tarjetas de acceso** para el edificio (hall principal y subterráneo) y **2 controles remotos** para el portón vehicular. Adicionalmente, se le entregarán las siguientes **copias de llaves**: 3 copias de la puerta de su vivienda, 3 copias de su bodega, 3 copias de la bodega de su termo, 3 copias para logia, 1 copia de cada acceso al edificio (hall principal y subterráneo), 1 copia del portón vehicular, 1 copia para remarcadores de agua potable y 1 copia para el espacio de almacenamiento exterior.

Los invitamos a leer este manual, seguir sus indicaciones y frente a cualquier tipo de dudas, consultas o comentarios, agradecemos se contacte con nosotros.

Agradecemos su preferencia y confianza,
INMOBILIARIA BARRIO VIVO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	9
1. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA	10
1.1 Estructura soportante	10
1.2 Elementos constructivos	10
1.3 Instalaciones	10
1.4 Terminaciones	10
1.5 Artefactos	11
1.6 Aguas lluvias	11
2. RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	12
3. RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD	13
4. AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA	14
4.1 Ampliaciones o modificaciones del inmueble	14
4.2 Precauciones durante la mudanza y/o amoblado de su departamento	15
5. SEGUROS	18
5.1 Seguro	18
5.2 Autoridad supervisora	18
5.3 Seguro hogar	18
5.4 Póliza de seguro	19
5.5 Liquidación de seguros	19
5.6 Seguros en caso de compra con crédito hipotecario y contado	20
5.7 Seguros en condominios y edificios	20
6. SOMOS BARRIO VIVO: SUSTENTABILIDAD Y VIDA DE BARRIO	22
6.1 VIVE EL DISEÑO	22
6.1 VIVE TU BARRIO	22
6.1 VIVE LA TECNOLOGIA	23
6.2 VIVE SUSTENTABLE: Precertificación Vivienda Sustentable MINVU.	23
7. RECOMENDACIONES PARA AHORRO DE ENERGÍA	24
7.1 Iluminación	24
7.2 Artefactos domésticos	25
7.3 Calefacción y aire acondicionado	26
7.4 Aislación térmica	26
7.5 Agua potable	26
7.6 Energía renovable	27
8. COMPORTAMIENTO NORMAL DE LOS MATERIALES DE MI VIVIENDA	28
8.1 Humedad y filtraciones	28
8.2 Condensación y humedad intradomiciliaria	29
8.3 Ventilación	30
8.4 Fisuras por retracción, expansión y contracción	31
8.5 Fijaciones a muros y cielos	31
9. USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA	33

9.1	Estructura soportante	33
9.2	Elementos constructivos	33
9.3	Terminaciones	39
9.4	Instalaciones	45
9.5	Exterior: Patios, aleros y especies vegetales	55
10.VIVE LA TECNOLOGÍA: APPS		59
11.PREVENCIÓN Y SITUACIONES DE EMERGENCIA		60
11.1	Prevención de incendios al interior de la vivienda	60
11.2	En caso de emergencia	60
12.CONDOMINIOS O EDIFICIOS ACOGIDOS A LEY DE COPROPIEDAD		63
12.1	Obligaciones de los copropietarios y del administrador. Facultades del comité de administración	63
12.2	Espacios comunes en edificios (Bien común)	64
13.USO Y MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES		65
13.1	Terminaciones	65
13.2	Instalaciones sanitarias	68
13.3	Instalaciones eléctricas y corrientes débiles	71
13.4	Ascensor	74
13.5	Enchufes especiales para vehículos eléctricos	75
13.6	Instalaciones de prevención de incendio	75
13.7	Basuras	77
13.8	Aguas lluvias	77
13.9	Exterior: Jardín, macetas auto regantes y especies vegetales	79
14.ESPACIOS COMUNES		83
14.1	Terraza común en azotea	83
14.2	Baño común 3º piso	83
14.3	Estacionamientos de visitas	83
14.4	Bicicleteros	83
14.5	Espacio de almacenamiento exterior	83
14.6	Closet de Administración del edificio	84
14.7	Bodega general del edificio (y para conserje)	84
14.8	Pasillos, escaleras y shafts	84
14.9	Salas eléctricas y de telecomunicaciones	84
14.10	Jaula de remarcadores de agua potable y red húmeda	84
15.SERVICIO POST VENTA Y REPARACIONES		87
16.DE LAS RESPONSABILIDADES		90
17.LISTADO DE PROFESIONALES SUGERIDOS PARA MANTENCIONES		91
18. ANEXOS:		
-Anexo 1: Listado - TERMINACIONES, ARTEFACTOS Y PROVEEDORES de su departamento.		
-Anexo 2: Programa de mantención de la VIVIENDA .		
-Anexo 3: Programa de mantención de ESPACIOS COMUNES		
-Anexo 4: Manual de usuario – CITIFONÍA Y CÁMARAS DE SEGURIDAD		
-Anexo 5: Manual de usuario – ALARMA INCENDIOS		
-Anexo 6: Manual de uso – E-LOCKERS		
-Anexo 7: Descriptor de elementos – SISTEMA PANELES SOLARES Y TERMO		



INTRODUCCIÓN

Estimado cliente, el objetivo de este manual es proporcionarle una guía útil con las recomendaciones en el uso y mantención de su propiedad, y también de las principales indicaciones acerca del uso y mantención de las instalaciones del edificio y espacios comunes que usted dispone. Al poseer un porcentaje de estas áreas en su dominio como copropietario, es responsable de su correcto uso y mantención. En este documento, además de la información respecto a uso y mantención encontrará también las principales medidas preventivas y otras generalidades que debe considerar al vivir en comunidad. Es por todo lo anterior, que resulta de especial importancia la lectura y estricta aplicación de este manual sobre su unidad, que será obligatorio y vinculante tanto para usted como propietario de su departamento, como para cualquier otro ocupante, arrendatario o mero tenedor de su unidad.

Las recomendaciones respecto al correcto uso y mantención del *edificio* y su *departamento*, así como otros aspectos relevantes sobre su comunidad se presentan en:

- Manual del Propietario: para Uso y Mantención de su Vivienda (presente documento)
- Reglamento de Copropiedad del edificio.

En el primer documento, el *Manual del Propietario*, por una parte, se definen y explican las pautas y procedimientos de mantención que usted como propietario debe realizar para una adecuada mantención de su vivienda y así conservar vigentes las garantías correspondientes por parte de la inmobiliaria. También se explican aquellas prácticas y/o costumbres que deben evitarse, a fin de no contribuir a aumentar los deterioros normales producidos por el tiempo y uso a su propiedad. Adicionalmente, en este manual se explican las mantenciones de las instalaciones comunes del edificio, los equipos de mayor complejidad técnica que requieren continuas mantenciones para conservar sus garantías y evitar eventuales accidentes que puedan ocurrir por falta de esta acción. Estas mantenciones deben ser coordinadas y supervisadas por la Administración, siendo el Comité de Copropietarios y, por lo tanto, cada propietario responsable de su seguimiento y ejecución.

En el segundo documento, el *Reglamento de Copropiedad del edificio*, se detallan lineamientos, derechos, deberes y obligaciones con respecto a la Administración y a la Comunidad de Copropietarios a la que usted ahora pertenece.

Una buena mantención es primordial para proporcionarle a usted un departamento duradero y un edificio en óptimas condiciones, por lo tanto, es vital que siga las indicaciones expuestas en este manual toda vez que la acción del medio ambiente y el desgaste por el paso natural del tiempo actúan inevitablemente sobre los inmuebles, instalaciones y accesorios, en forma rápida e implacable.

Por último, cabe destacar, que el debido cuidado y la mantención del Edificio dependen de usted, del personal que en él labora, de la Administración y de toda la Comunidad de Copropietarios del Condominio, pues toda vivienda para que se conserve, tiene que ser cuidada y mantenida correcta y adecuadamente. Cuando se produzcan fallas o defectos, no espere y resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores.

1. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

A continuación, encontrará los principales ítems que componen su vivienda, desde lo más esencial e importante que posee su departamento hasta lo más superficial y que le da terminación. Esto le permitirá entender, visualizar y organizar de una forma más sencilla todos los conceptos que irán apareciendo a lo largo de este manual.

1.1 Estructura soportante

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está conformada por un conjunto de elementos de hormigón armado y estructuras metálicas, que incluye:

- Cimientos, sobrecimientos y radieres.
- Pilares, vigas y losas.
- Muros.
- Techumbre (constituida generalmente 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.

1.2 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, tabiquería, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico.

1.3 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.
- Red interior de telecomunicaciones.
- Climatización.
- Extracción de aire y ventilación.
- Redes húmedas y sistema contra incendios.

Todas estas redes han sido construidas, de acuerdo a proyectos realizados por profesionales idóneos, y cuando ha correspondido, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por las empresas de servicio pertinentes.

1.4 Terminaciones

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

1.5 Artefactos

Conjunto de artefactos sanitarios, eléctricos y de corrientes débiles (y/o telecomunicaciones) tales como termos, equipos aire acondicionado, estufas, lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, entre otros.

1.6 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.

2. 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.
- En el plazo de **tres años**, si hubiese 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, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción. En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años. 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.

Importante: Estas garantías son válidas desde la fecha de Recepción Final de la municipalidad. Desde: 30/01/2023.

3. RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD

La ejecución de cualquiera de los trabajos de mantención o reparación, requieren ser realizados considerando algunas medidas básicas de seguridad, sea un trabajo realizado por personal contratado y, especialmente, si es el mismo usuario de la vivienda, ya que este último no tiene la experiencia necesaria para su realización.

Algunas de las medidas recomendadas son:

- Utilizar escaleras adecuadas, en buen estado.
- Utilizar andamios en caso de que no sea suficiente una escalera.
- Utilizar cinturón de seguridad en trabajos en altura.
- Utilizar guantes en caso de trabajos que pongan en riesgo las manos.
- Utilizar herramientas adecuadas.
- Conocer el uso y las precauciones antes de utilizar una herramienta.
- Utilizar antiparras en cualquier trabajo de picado o con peligro para los ojos.
- Tomar precauciones con productos inflamables.
- Tomar precauciones con el uso de productos abrasivos.
- No someterse a esfuerzos mayores para los que se está preparado.
- En caso de realizar algún cambio de ampolleta o similar, verificar que la luz esté cortada para evitar una descarga eléctrica.

4. AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA

4.1 Ampliaciones o modificaciones del inmueble

Esta vivienda ha sido construida y recibida de acuerdo a un proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Providencia de acuerdo con las exigencias de:

- Ley y 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

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal de la Dirección de Obras de la comuna de Providencia, mediante un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.

En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda, o intervenir el circuito de alguna instalación. Cabe destacar que en ningún caso deben alterarse elementos estructurales como muros, vigas, pilares, losas, entre otros.

Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación para intervenir los bienes comunes. En este Reglamento de Copropiedad además quedaran claramente establecidas las modificaciones del departamento que están estrictamente prohibidas y aquellas modificaciones que se encuentran permitidas, debiendo contar con las autorizaciones respectivas en caso de que corresponda.

Es necesario tener en cuenta también, que no serán imputables al propietario primer vendedor:

- Los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.
- Los defectos o fallas que se presenten en los bienes muebles, y las cosas de comodidad u ornato de acuerdo a lo que señala el artículo 572 del Código Civil.

todas las modificaciones deben ser realizadas por personal calificado.

Durante una ampliación o modificación, cualquier daño que se produzca al edificio, sus áreas comunes o a los departamentos de sus vecinos producto de trabajos en su propiedad, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de dichos trabajos y/o propietario del departamento, lo cual es aceptado por este último desde la recepción conforme de este Manual.

El propietario declara conocer y aceptar que antes de hacer una modificación o alteración en los muros o en los pisos de su departamento, debe contar con la aprobación y autorización previa y expresa del calculista y de los especialistas de instalaciones, ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua y electricidad de su departamento, de un departamento vecino o del edificio, pudiendo tener consecuencias civiles y penales no deseadas.

Al realizar algún cambio al interior del departamento es importante considerar algunos puntos:

- Los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados, porque si son exteriores, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido expresamente en el Reglamento de Copropiedad. Si las modificaciones son interiores, ya sea en muros medianeros con los vecinos o con los shafts, o con el hall de ascensores del piso, estos igualmente afectan o pueden afectar a sus vecinos y las instalaciones del proyecto o sus espacios comunes, por lo que tampoco pueden ser alterados.
- Los tabiques interiores, que el calculista defina como no estructurales, pueden ser modificados ya sea demoliéndolos o perforándolos, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de no alterar los shafts o instalaciones que afecten a éste u otro departamento o unidad de la comunidad. No se debe olvidar que los shafts son espacios comunes, por lo tanto, son de propiedad de la comunidad y no se pueden afectar o intervenir. Adicionalmente, el propietario debe considerar y tener presente que demoler instalaciones es riesgoso, especialmente en el caso de las instalaciones eléctricas.
- El cambio de revestimiento (ya sea el piso, cielo, o algún paramento vertical) es de exclusiva responsabilidad del propietario, arrendatario, ocupante o mero tenedor a cualquier título que realice el cambio. El cuál deberá hacerse cargo de cualquier cambio acústico, térmico, daño de impermeabilización, humedad o similar que pueda generarse y afectar a los vecinos. Por ejemplo, reemplazar el porcelanato de piso por cerámica o alfombra u otro revestimiento, es probable que produzca un cambio en el aislamiento de ruidos y en el nivel del piso terminado lo que afectará la apertura de puertas y/o en una transmisión de ruidos de la losa. Cambiar la cerámica o el COVERLAM de los muros por pintura o papel mural en algún área húmeda probablemente producirá filtraciones y humedecerá los muros lo que debilitará su resistencia; entre otros ejemplos.

4.2 Precauciones durante la mudanza y/o amoblado de su departamento

Es importante tener en consideración las materialidades de los distintos elementos de las áreas comunes del edificio y del departamento cuando se realice la mudanza y/o amoblado de este, ya que cualquier daño que se origine producto de un descuidado amoblado o traslado de sus pertenencias será de su absoluta responsabilidad, así como también el pago de todos los daños ocasionados por ello. Para esto la administración

determinará y solicitará una garantía para cubrir cualquier daño que se pueda generar producto de su mudanza antes que esta sea realizada. Es importante señalar que, la mudanza debe realizarse previa coordinación con la administración de su edificio.

Durante la **mudanza**, es importante considerar que los pavimentos de todo el edificio están diseñados para el tránsito y uso normal de circulación de personas, de manera que, cualquier acción como: arrastrar un mueble u objeto pesado, la caída de un artefacto pesado o punzante, golpes contra los muros producto de un descuido, por apoyar un objeto o por un artículo de aseo y/o el contacto de con un elemento corrosivo; pueden causar un daño de consideración, y por lo tanto, no están cubiertos por garantía alguna. En caso de presentarse alguno de estos escenarios, y teniendo en cuenta que no son parte de las garantías; tales daños, fallas o defectos, serán de cargo y responsabilidad del propietario u ocupante respectivo.

Mientras realice el **amoblado** de su departamento, es importante recordar que, para la fijación de cualquier objeto en paredes, cielos y/o pisos, es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para evitar perforar accidentalmente alguna cañería de abastecimiento de su departamento o la de algún vecino. En caso de que el propietario o usuario de la vivienda instale cualquier tipo de objeto y este implique la perforación de una cañería de agua, desagüe o energía eléctrica (entre otras), será de su exclusiva responsabilidad reparar los eventuales daños, defectos, fallas o filtraciones que dichas instalaciones pudieren ocasionar. Es importante también, evitar colgar objetos demasiado pesados en las paredes interiores de tabiquería (revisar capítulo respectivo) ya que la capacidad y resistencia de estos es limitada.

Para facilitar el amoblado de su departamento, se han dejado unos márgenes seguros y/o refuerzos según corresponda, con el fin de ayudarle en la instalación de los siguientes elementos y permitirle una instalación prolija:

- **Lámparas.** Para el montaje de estos artefactos se ha dejado alrededor del punto eléctrico un área segura libre de ductos eléctricos y de agua, por lo tanto, para dicho efecto, considerar un área de 20 cm de diámetro aprox. y 2 cm de profundidad.
- **Cortinas.** En este caso, para su montaje el área alrededor de la ventana ya sea muro o dintel, es una zona segura para la instalación de estos. En esta área no existen canalizaciones de instalaciones. Al perforar el muro considerar una profundidad no superior a 5 cms.
- **Televisor.** Para el montaje de estos aparatos al muro, se han dejado refuerzos en algunos tabiques de su departamento que le permitirán fijar los soportes de la televisión. El área que se ha definido para esto se encuentra en torno a los puntos de dato que están a 1.20m de altura. Aquí se podrá atornillar para fijar el soporte a una distancia máx. de 30cm de diámetro entorno a estos puntos.

En caso de querer realizar el montaje de otro elemento o hacer otra instalación deberá consultar previamente a un especialista y con la administración del edificio, los cuales verificarán los planos de instalaciones y las Especificaciones Técnicas correspondientes.

Cualquier problema que surja de no seguir esta recomendación, será exclusiva responsabilidad del propietario.

Es relevante insistir que, ante cualquier duda, siempre se debe consultar con un especialista la materialidad de cada elemento y también, los planos y Especificaciones Técnicas del proyecto.

Importante: En ocasiones los propietarios contratan a maestros de la constructora que se encuentran realizando labores de post venta para ejecutar perforaciones, instalaciones de cortinas u otras labores. Esta práctica está absolutamente prohibida para este personal y, en ningún caso, será considerado como argumento válido en caso de que, como consecuencia de estos trabajos se generen daños en su propiedad o en alguna contigua. Por lo tanto, la ejecución de cualquier tipo de trabajo al interior de su propiedad es de su exclusiva responsabilidad.

5. SEGUROS

5.1 Seguro

Contrato que garantiza al asegurado la entrega de una indemnización en caso de un siniestro que afecte a los bienes determinados en la póliza o la reparación o reposición de las partes afectadas. En general, la finalidad principal de este seguro es el resarcimiento de los daños sufridos en los objetos asegurados.

Existe una amplia gama de seguros, en este capítulo sólo se tratarán los relacionados con la vivienda y su contenido.

5.2 Autoridad supervisora

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) es una institución autónoma con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene a cargo la supervisión del negocio de seguros y reaseguros. Esta institución se relaciona con el Gobierno a través del Ministerio de Hacienda y tiene entre sus objetivos principales velar por la transparencia de los mercados que supervisa.

5.3 Seguro hogar

5.3.1 Descripción

El seguro para el hogar es un contrato a través del cual se cubren los daños causados a la vivienda y/o a los bienes que se encuentran en ella como consecuencia de una amplia variedad de riesgos.

El seguro de hogar puede cubrir tanto los desperfectos que se originen en una vivienda como también los que puedan ser provocados sobre los vecinos por algún tipo de incidente con los servicios básicos utilizados: agua, luz o gas.

Aunque pueden existir diferencias entre compañías aseguradoras de hogar, la mayoría de las pólizas de hogar cubren los daños por incendio, agua, robo y responsabilidad civil.

En los seguros de hogar se cubren de manera separada el continente, el contenido y la responsabilidad civil.

Existe una gran variedad de seguros para el hogar en el mercado. La elección de alguno de ellos va a depender de las necesidades que tenga el contratante.

5.3.2 Coberturas

Las coberturas son porcentajes sobre el valor asegurado o montos máximos para cada riesgo, o ambas a la vez.

Los planes y coberturas son ofrecidos por las Compañías de Seguros. Generalmente estos planes básicos no incluyen cobertura por daños provocados por sismos.

Los planes básicos normalmente consideran las siguientes coberturas:

- Daños ocasionados por la acción directa o inmediata de incendios.

- Daños derivados de un incendio, como los ocasionados por calor, humo, vapor, acción de bomberos.
- Perjuicios en el inmueble ocasionados por impacto de vehículos motorizados, rotura de cañerías o estanques matrices, caída de aeronaves.
- Pérdida o destrucción causada por fenómenos de la naturaleza como inundaciones, viento, salidas del mar, avalanchas, aluvión, deslizamientos de tierra, peso de nieve o hielo.
- Compensación por un período de inhabilitación de la vivienda y honorarios profesionales requeridos para su reparación y remoción de escombros.
- Daños, incendios, robos o saqueos producto de desórdenes populares o actos terroristas.

Adicionalmente a estos eventos, el contratante puede solicitar a la compañía de seguros coberturas especiales de sus bienes, tales como:

- Daños que su propiedad sufra en caso de sismo, o de un incendio causado por sismo, seguro que normalmente es un complementario del seguro de incendios.
- Daños propios y daños ocasionados a terceros por desperfectos o mal uso de los sistemas y artefactos.
- Rotura de cristales.
- Robo del contenido del inmueble y daños ocasionados por los delincuentes.

También existen otros servicios que entregan las compañías asociadas a la contratación de un seguro tales como:

- Servicio de urgencia en los rubros de gasfitería, cerrajería, cristalería y electricidad. Estos servicios en general tienen un costo por evento.

5.4 Póliza de seguro

La póliza de seguro es un contrato entre un asegurado y una compañía de seguros, que establece los derechos y obligaciones de ambos, en relación a la cobertura y otros aspectos del seguro contratado.

Existe una gama muy amplia de riesgos a asegurar, por lo tanto, lo primero que se debe hacer antes de tomar un seguro, es informarse detalladamente de las características del producto, de modo de determinar con precisión los riesgos cubiertos y las exclusiones existentes. Una vez aceptada la propuesta, se emite la póliza propiamente tal.

La Superintendencia fija, mediante una norma de aplicación general, las disposiciones mínimas que deberán contener las pólizas.

5.5 Liquidación de seguros

El proceso de la liquidación tiene básicamente como objetivo determinar la ocurrencia del siniestro, si éste se encuentra amparado por la cobertura de seguro contratada y, en caso afirmativo, la determinación de la indemnización a pagar.

La liquidación puede efectuarla directamente la compañía o encomendarla a un liquidador de seguros.

5.6 Seguros en caso de compra con crédito hipotecario y contado

5.6.1 Seguros en caso de compra con crédito hipotecario

Todos los créditos hipotecarios consideran por ley seguros obligatorios de desgravamen e incendio, cuyas primas se encuentran incorporadas en el valor de los dividendos. Además, es posible considerar seguros adicionales voluntarios como el seguro de cesantía y sismos. Este último en algunos bancos es obligatorio.

A continuación, se detallan los seguros considerados en los créditos hipotecarios:

Seguro de desgravamen (obligatorio)

Este seguro permite, en caso de muerte del deudor, eliminar la deuda pendiente con el acreedor (banco). Su contratación por ley es obligatoria para las personas que adquieren un crédito hipotecario.

Seguro de incendio (obligatorio)

Este seguro tiene como finalidad resguardar el valor de la propiedad en caso de incendio y pérdida total. También protege de daños menores, en cuyo caso la compañía aseguradora entrega el valor de los daños al banco y éste o se los entrega al dueño para que repare el inmueble o cubre la deuda del siniestro.

Este seguro puede ser contratado en el lugar que el deudor estime conveniente o a través del banco que otorga el crédito hipotecario. En este caso, su valor es cobrado junto al dividendo.

Seguro cesantía (voluntario)

Este seguro es de carácter voluntario y tiene como finalidad cubrir las deudas del crédito ante una eventual cesantía del deudor o incapacidad de trabajar (cesantía involuntaria). No cubre en caso de renuncia y es por un período acotado.

Seguro de sismo y otros desastres

Este seguro es voluntario en el caso que el banco no lo exija como obligatorio y su finalidad es resguardar el valor de la propiedad en el caso que ocurran estos siniestros.

5.6.2 Seguros en caso de compra contado

Resguardar el valor de la propiedad mediante la contratación de un seguro, es de exclusiva responsabilidad del propietario, excepto el seguro de incendio en el caso que la vivienda se encuentre en un condominio o edificio en el que sea obligatorio.

5.7 Seguros en condominios y edificios

La Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria señala, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, que todas las unidades deberán ser aseguradas contra incendio, incluyéndose los bienes comunes en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad.

Los espacios comunes de un edificio y las viviendas que no cuenten con seguro, las deberá asegurar el administrador del condominio o el edificio, salvo que el Reglamento de Copropiedad establezca lo contrario. El administrador del condominio o edificio incorporará en los gastos comunes correspondientes el valor de las primas pagadas.

Con este seguro, todo el conjunto residencial queda cubierto en caso de incendio; no obstante, es recomendable incorporar coberturas adicionales tales como sismos y otros desastres.

6. SOMOS BARRIO VIVO: SUSTENTABILIDAD Y VIDA DE BARRIO

Barrio Vivo es una inmobiliaria de arquitectos orientada a ofrecer soluciones habitacionales a personas que valoran la sustentabilidad y la vida de barrio. Nos apasiona lo que hacemos, y estamos comprometidos con la posibilidad de construir una mejor ciudad y entregar a nuestros clientes diseño, vida de barrio, tecnología, sustentabilidad y ahorro.

6.1 VIVE EL DISEÑO

Edificio Casa Alférez Real es un innovador proyecto que aplica la **sustentabilidad desde el diseño** y además, brinda a sus usuarios la experiencia de disfrutar de su propio jardín o azotea privada con vista panorámica. Desarrollamos un edificio que no sólo valora el diseño de calidad, sino también el uso inteligente y eficiente de los recursos. De esta manera se aplica la sustentabilidad desde distintos enfoques:

- Promoviendo ambientes interiores confortables que contribuyen a la buena salud y el bienestar físico y psicológico de sus ocupantes.
- Utilizando la eficiencia energética en temas como calefacción, enfriamiento, iluminación artificial y uso de energías renovables no convencionales.
- Impulsando el abastecimiento, calidad, consumo y utilización del agua de manera responsable, de acuerdo con la realidad hídrica de la zona.
- Promoviendo el uso eficiente de materiales de construcción con atributos sustentables.
- Promueve la minimización de impactos ambientales hacia la atmósfera, el suelo y los ecosistemas.
- Promoviendo una buena conectividad al transporte y servicios, además de un diseño respetuoso con el entorno.
- Utilizando la naturaleza para promover la conexión con las personas pero también usando sus propiedades como barrera natural ante la oscilación térmica, protegiendo ya sea del frío o calor extremo y la radiación solar. El paisajismo es sustentable y no tiene un objetivo ornamental, por el contrario, su función es totalmente activa.
- Promoviendo un diseño que permite disminuir los recursos de personal, gastos comunes y de mantenimiento.

6.1 VIVE TU BARRIO

Creemos en poder contribuir a una ciudad más armónica, es por esto buscamos ubicaciones en donde esto se pueda hacer y así poder promover a que esto suceda. El proyecto se emplaza en el corazón de la comuna de Providencia, aquí los usuarios pueden caminar para abastecerse o para utilizar algún equipamiento y/o servicio, también por su ubicación pueden moverse en bicicleta o utilizando el transporte público.

Nos gusta generar proyectos que densifican de manera controlada donde, se favorecen los vínculos de los propietarios entre sí y con el barrio al ser comunidades más pequeñas.

6.1 VIVE LA TECNOLOGIA

Incorporamos tecnología para mejorar la calidad de vida, la seguridad y conseguir ahorros en los gastos recurrentes. Equipamientos y artefactos que promueven la eficiencia energética, lockers computarizados para la recepción de encomiendas, accesos con circuito cerrado de cámaras de seguridad para ahorrar tiempo de conserjería y así tener mayor control de los espacios comunes desde el celular. Artefactos al interior de la vivienda que pueden ser manejados a través del celular y de esta manera controlar su funcionamiento. Todo esto permite ayudar a controlar tu hogar a distancia y de manera segura.

6.2 VIVE SUSTENTABLE: Precertificación Vivienda Sustentable MINVU.

Hemos sido pioneros en certificar nuestro proyecto obteniendo la **PRE-CERTIFICACIÓN CVS**, donde se verifica la eficiencia energética del proyecto y las externalidades positivas hacia el barrio y el entorno.

Esto acredita que no solamente se cumple con la normativa existente, sino que también la sobrepasa. De hecho somos el tercer proyecto a nivel nacional en obtener la certificación CVS de Sustentabilidad del MINVU.



RESUMEN POR CATEGORÍA

Categoría	Disponible	Optado	Otorgado
1. SALUD Y BIENESTAR	24.5	6	5
2. ENERGÍA	30.5	22.5	22.5
3. AGUA	10	4.5	1.5
4. MATERIALES Y RESIDUOS	12.5	2	2
5. IMPACTOS AMBIENTALES	15.5	0	0
6. ENTORNO INMEDIATO	11	2	2
TOTAL	104	37	33

Puntaje otorgado al proyecto

33

Nivel de certificación alcanzado

DESTACADO

Explicación sobre el sistema de puntajes de la Certificación de Vivienda Sustentable:

El cumplimiento satisfactorio de un requerimiento habilita la obtención de un puntaje determinado, condicionado de acuerdo a la realidad geográfica nacional.

Según el puntaje obtenido, un proyecto podrá alcanzar los siguientes niveles de certificación.

- **Proyecto CERTIFICADO Sustentable:** cumple con todos los requerimientos mínimos.
- **Proyecto DESTACADO Sustentable:** cumple con todos los requerimientos mínimos + puntaje entre 30 y 59,5.
- **Proyecto SOBRESALIENTE Sustentable:** cumple con todos los requerimientos mínimos + puntaje igual o mayor que 60.

El puntaje total del sistema es 100.



7. RECOMENDACIONES PARA AHORRO DE ENERGÍA

Dada la situación energética mundial y en particular en nuestro país, además de la necesidad de proteger el medio ambiente, el ahorro de energía que cada habitante pueda hacer es de vital importancia. El uso inteligente y eficiente de la energía permite, además de ahorrar, disminuir la dependencia energética, reducir la contaminación y reducir los gastos a los usuarios de una vivienda.

También se debe considerar, además del ahorro de energía, el uso de energía renovable como complemento a la primera. Como usuarios de una vivienda se puede ahorrar energía en el quehacer diario, implementando simples recomendaciones, prefiriendo artefactos de bajo consumo y tomando decisiones conscientes con el medio ambiente.

A continuación, encontrará una serie de recomendaciones para seguir contribuyendo con el ahorro de energía.

7.1 Iluminación

7.1.1 Reemplazo de ampolletas clásicas incandescentes por ampolletas eficientes de bajo consumo

Las ampolletas incandescentes pierden una parte importante de la energía que consumen en el calor que generan, utilizando una mínima parte en generar luz; a diferencia de las ampolletas eficientes de bajo consumo, que utilizan un gran porcentaje de la energía que consumen en generar luz. Una ampolleta clásica puede ser reemplazada por una de bajo consumo de potencia entre 4 y 5 veces menor para lograr la misma iluminación; además, estas últimas tienen una vida útil mayor.

Por ejemplo:

AMPOLLETA DE BAJO AMPOLLETA INCANDESCENTE CONSUMO DE 9 WATTS TRADICIONAL DE 40 WATTS

Esto significa que con la energía consumida por una ampolleta tradicional se puede iluminar 4.4 veces con una ampolleta de bajo consumo.

7.1.2 Uso de iluminación natural

Maximizar el uso de luz natural durante el día, mantener luces apagadas en lugares de la casa que no se encuentran en uso, manteniendo siempre una iluminación que permita el desplazamiento seguro dentro de la vivienda.

7.1.3 Pinturas colores claros

Los colores claros en paredes y cielos reflejan la luz, producto de esto, para el mismo confort de iluminación se requiere menos energía y un menor número de horas de iluminación artificial.

7.1.4 Ubicación de las lámparas

Ubicar las lámparas sobre las zonas de trabajo requiere de una ampolleta de menor potencia que si ésta se encuentra en otro lugar de la habitación.

7.2 Artefactos domésticos

7.2.1 Elección de un artefacto doméstico

Se están desarrollando en el país normas oficiales sobre etiquetado de eficiencia energética para los artefactos domésticos; hoy existe una norma para el etiquetado de refrigeradores.

Este etiquetado fue creado para entregar información clara sobre la eficiencia energética al consumidor al momento de comprar un artefacto doméstico. Su clasificación va entre las letras "A" a la "G", siendo la primera la más eficiente.

El consumo de energía de un artefacto clasificado con letra "G" puede ser tres veces el de un artefacto clasificado con letra "A".

Los datos se dividen por categorías entre las que se encuentran el consumo mensual y el volumen útil de los compartimientos, como en el caso de los refrigeradores.

7.2.2 Uso eficiente de artefactos domésticos

Lavadora, secadora de ropa, lavavajilla

Al usar uno de estos artefactos, procure trabajar con carga completa; ésta usa casi la misma energía que con una carga baja. En lavadoras de ropa no utilice programas con agua caliente, los detergentes en la actualidad logran buenos resultados con agua fría (ver especificaciones de detergentes).

Aparatos con control remoto

Está demostrado que los aparatos electrónicos manejados con control remoto, apagados sólo con el mando a distancia, siguen consumiendo energía, éstos se deben apagar completamente utilizando el interruptor.

Uso de termo

Programar el artefacto para calentar el agua durante la tarifa más conveniente, esto generalmente es durante las 22:00hrs y 08:00hrs, y así con suministro en el horario siguiente. Cuando se utilice agua caliente, regule la temperatura desde el artefacto y evite ir mezclando el agua caliente generada con agua fría de la red.

Hervido de agua y cocción de comidas

Cuando se debe calentar o hervir agua, coloque sólo la cantidad necesaria y hágalo en el momento que se va a consumir.

En el caso de la cocción de alimentos, éstos cocínelos con las ollas tapadas y evitando que la llama sobresalga de la base de la olla.

7.3 Calefacción y aire acondicionado

Se recomienda mantener la temperatura en 20° C en invierno y 24° C en verano, para lograr un ambiente de confort y minimizar el consumo de energía, recuerde que los recintos se deben ventilar aun cuando esto signifique pérdida de calor o frío desde el recinto. El uso de calefacción o aire acondicionado se reduce también con una buena aislación térmica de la vivienda.

Para el rendimiento óptimo de los sistemas de calefacción y aire acondicionado, a éstos debe realizarse las mantenciones indicadas por el fabricante.

7.4 Aislación térmica

7.4.1 Reglamentación térmica

Su vivienda está construida considerando la reglamentación térmica vigente. Esta no sólo cumple con los estándares normados exigidos, sino que los sobrepasa.

Sobrepasar la reglamentación, que es una exigencia mínima, ayudará a disminuir el consumo de energía para obtener un mismo confort ya sea, durante invierno para mantener la casa calefaccionada y/o con el aire acondicionado durante el verano.

7.4.2 Ventanas termopanel o dobles ventanas

Con el fin de minimizar las pérdidas de calor a través de las ventanas, el proyecto reemplaza las ventanas de vidrio simple por una con termopanel. Esto disminuye la pérdida de energía a través del vidrio. El valor de la transmitancia de un vidrio simple es 5.8 w/m²K, para un vidrio termopanel con cámara de aire de 12 mm, la transmitancia es 2.8 w/m²K y por último para una ventana doble es entre 2.4 y 3.6 k/m²K.

7.4.3 Control de filtraciones de aire

Con el fin de controlar la pérdida o ingreso de calor por ranuras en ventanas y puertas, se recomienda sellar marcos de ventanas, revisar y reparar sellos de felpa en ventanas de aluminio y colocar sellos perimetrales en puertas al exterior.

7.5 Agua potable

7.5.1 Consumo de agua potable

Mantener en buenas condiciones válvulas y griferías de artefactos. Instalar mecanismos que permiten disminuir el consumo de agua, tales como boquillas, dispersores y/o aireadores.

7.5.2 Riego de jardines

Regar al comienzo de la noche, de forma que el agua se infiltre en el terreno y no se pierda por evaporación.

Regar los jardines con la cantidad de agua necesaria. El exceso de riego perjudica su jardín y aumenta el consumo de agua.

En el caso de riego automático, programar periódicamente el tiempo de forma de ajustarlos a las necesidades de cada mes de su jardín.

El edificio considera un sistema de riego tecnificado en sus áreas comunes y las macetas un sistema auto regante que evita regar en exceso las plantas.

7.6 Energía renovable

En el caso de sistemas de generación de agua caliente, el edificio reduce el consumo de energía no renovable y disminuye la contaminación del medio ambiente, instalado sistemas complementarios en base a energía renovable, es decir, paneles solares térmicos. Estos calientan el agua para luego almacenarla en el termo al interior de su vivienda. Así se genera un sistema enfocado en la eficiencia energética y de bajo consumo.

8. COMPORTAMIENTO NORMAL DE LOS MATERIALES DE MI VIVIENDA

Los materiales con los cuales se ha construido su vivienda pueden presentar comportamientos que son normales, ya sea por la expansión y contracción de estos, producto de los cambios de temperatura y/o humedad, el clima o los rayos del sol que producen decoloración en los materiales, los efectos producto de los sismos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y finalmente, el desgaste por uso. El efecto de este último depende en gran parte de las medidas de mantención adoptadas y del uso que se le dé a la propiedad, es por esto, que no están cubiertos por garantía alguna.

8.1 Humedad y filtraciones

8.1.1 Humedad del primer año

En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan, en general, el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc., que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente, estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año, favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa; igualmente, debe preocuparse de emplear calefacción seca.

De no ser esto posible, no exagerar en el uso de estufas a parafina y gas.

8.1.2 Humedad por lluvias

Descripción

La humedad, al interior de las viviendas, puede ser producto de las goteras de lluvia, por roturas en la cubierta, por la entrada de agua por obstrucción de las vías de escurrimiento de aguas lluvias, o bien, por falla de los sellos en las ventanas.

Mantención

- Todos los años, antes que comiencen las lluvias, personal especializado debe hacer una revisión acuciosa de canales, forros, bajadas, gárgolas desagües de aguas lluvias, despejándolas de hojas secas, polvo, excrementos de palomas, etc.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas y perforaciones en el riel que permite la salida de agua desde éste. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.
- Revisión periódica de techos, canaletas y bajadas de aguas lluvias.

Recomendaciones

- Las personas que suban a los techos (para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros) deben cuidar de no dañar planchas de techo, tejas o canales de aguas lluvias, al caminar sobre ellas.
- Es recomendable usar tablonces o placas para repartir el peso, y utilizar medidas de seguridad para evitar accidentes personales.
- Nunca subirse a la techumbre durante una lluvia, o cuando la techumbre se encuentra húmeda.
- Del predio
- Limpieza de canaletas de evacuación de aguas lluvias superficiales.
- Mantener la efectividad de los pozos de infiltración, evitando que se depositen en ellos residuos que terminan embancándolos.
- En el caso de existir alcantarillado de aguas lluvias, colaborar, con las autoridades municipales, en la limpieza de los sumideros existentes en la calzada frente a su vivienda, con el fin de asegurar su buen funcionamiento.

8.1.3 Humedad de jardineras y terrazas

Descripción

La existencia de jardineras y/o jardines adosados a la vivienda, ya sea por exceso de riego u obstrucción del drenaje, pueden constituir fuente de humedad interior.

Mantención

- Limpiar tubería de desagüe de terrazas y verificar funcionamiento.
- Soltar frecuentemente la tierra vegetal para favorecer el drenaje del agua de riego.

Recomendaciones

- Dejar al menos 10 cm. de altura libres de tierra desde el borde de la jardinera.
- No picar con herramientas punzantes los bordes de las jardineras, ya que puede dañar su impermeabilización.
- Revisar que las raíces de las plantas no tapen el dren o despiche.
- El riego de jardín nunca deberá proyectarse hacia los muros y ventanas.
- Evitar humedad excesiva, en zona de jardines adosados a muros y medianeros de la vivienda.
- Las terrazas que cuentan con despiches, son exclusivamente para evacuar eventuales salpiques de lluvias. Queda expresamente prohibido baldear o manguerear las terrazas, o regar en exceso las jardineras.
- En caso de que se cuente con macetas auto regantes, seguir las indicaciones del fabricante para evitar exceso de agua y/o posibles filtraciones que generen y acumulen humedad (revisar capítulo respectivo)

8.2 Condensación y humedad intradomiciliaria

Descripción

Durante los meses de otoño e invierno, las paredes y vidrios pueden mojarse, especialmente por las mañanas y, con mayor frecuencia, en días de baja temperatura exterior. Esta agua es producto de un fenómeno llamado condensación.

La condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire se transforma en agua al contacto con las superficies frías de los muros o vidrios de las ventanas. A mayor diferencia de temperatura, entre el aire interior y el exterior, se tienen muros perimetrales más fríos, los que se condensarán con mayor facilidad. Este problema se acentúa en los muros de la vivienda con orientación sur.

Esta manifestación de humedad es muy frecuente que también ocurra en áreas de alto flujo de agua, como cocinas, baños o logias.

La condensación en general tiene consecuencias graves, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos, que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Este problema se debe, en parte, a una falta de ventilación, al tipo de calefacción usado y a los hábitos de uso de la vivienda.

Recomendaciones

- No usar en forma prolongada estufas a parafina y gas, ni encender estufas por las noches mientras duerme.
- Si tiene la estufa encendida, mantener en alguna parte de la habitación, una ventana entreabierta que permita la libre circulación del aire.
- Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios mojados por efectos de condensación.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire.
- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros.
- Mantener limpias las perforaciones que existen en la parte inferior de las ventanas correderas.
- Ventilar los baños, durante y después de haber tomado duchas calientes.
- Ventilar las logias frecuentemente luego de su uso.
- Ventilar la cocina durante y después de su uso.
- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario o sin sus tapas.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca esté en contacto con el vidrio.
- No tender ropa en el interior de su vivienda.
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores.
- Regar plantas interiores con moderación.

8.3 Ventilación

Descripción

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda es fundamental una ventilación prolongada y habitual.

Recomendaciones

- Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire. Ideal mantener abiertas las rejillas de ventilación que hay en los marcos de las ventanas.

- 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.
- Si es posible, 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 chimenea o ducto.
- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

8.4 Fisuras por retracción, expansión y contracción

Descripción

En las superficies de los cielos o de los muros de hormigón armado, es muy habitual que presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragüe de dicho material. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable.

Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes, ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor, provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles.

Los efectos de este proceso natural se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de yeso cartón, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

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.

8.5 Fijaciones a muros y cielos

Descripción

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

Recomendaciones:

8.5.1 Fijaciones en muros revestidos en cerámicas

- Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón o tabiques estucados según sea el caso.
- Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión, utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez perforado el primer agujero, se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar.

- Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ya que ésta se trizará. En zonas húmedas (tinas y duchas), rellenarlas con silicona para evitar filtraciones.

8.5.2 Fijaciones en tabiques y cielos de yeso cartón

- Para perforar tabiques de yeso cartón se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales, en el mercado se le denomina «tarugo murito» o «tarugo mariposa o paloma».
- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso, con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.
- No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.
- Evitar colgar elementos en cielos falsos. Si no es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico de la estructura. La estructuración del cielo falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de yeso cartón, y no para lámparas u otros elementos de mayor peso.

8.5.3 Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucadas

- Para hacer perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos.

8.5.4 Fijación a losas de hormigón

- Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser ésta efectuada.

9. USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

El máximo bienestar en el uso de la vivienda, y la prolongación de su vida útil, requieren de una preocupación constante de sus usuarios. Ésta debe expresarse mediante la aplicación permanente de un conjunto de medidas preventivas de mantención, reposición y reparación, desde el inicio de uso de la vivienda.

Debe tenerse en cuenta, además, que no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que sean producto de un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.

9.1 Estructura soportante

9.1.1 Hormigones, albañilerías y otras

Descripción

Las fundaciones, cimientos, las estructuras de hormigón armado, de madera, de fierro, los muros de albañilerías y la techumbre, han sido especificados y dimensionados por un ingeniero calculista de acuerdo con normas. Por lo tanto, estas estructuras no sufrirán deformaciones ni daños mayores que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por estos especialistas.

Recomendaciones

- 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.

9.2 Elementos constructivos

9.2.1 Techos y cubiertas

9.2.1.1 Planchas metálicas lisas u onduladas

Descripción

Algunos techos (como los de las escaleras que dan hacia las terrazas y las logias de 1º piso) están cubiertas por una plancha simple lisa revestida con una aleación protectora de zinc y aluminio pre pintada.

Mantención

- Limpiar canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvia y durante ella.
- Revisar soldaduras, sello de pernos y estado de las planchas en general.

Recomendaciones

- Evitar que las personas que suban a los techos para su revisión o con otro fin, dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Revisar los sellos y uniones, y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.

9.2.1.2 Planchas de policarbonato alveolar

Descripción

Las pérgolas de la azotea están cubiertas por una plancha de policarbonato alveolar que brinda cobertura y protección al usuario y su estructura. Estas planchas compuestas por un material sintético poseen una estructura interna que les brinda resistencia y a la vez ligereza, pero también permiten el paso de la luz natural favoreciendo a un ahorro de energía.

Mantención

- Limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvia y durante ella.
- Revisar que con el tiempo no se acumule basura y polvo sobre estas, que puedan dañar o deformarlas.
- Revisar sellos y estado en general de las planchas.

Recomendaciones

- Evitar que las personas que suban a los techos para su revisión dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Utilizar planchas que tengan protección contra los rayos UV para una vida útil más prolongada.
- No perforar planchas, ya que esto daña la estructura interna, generando filtraciones e ingreso de polvo a la estructura, impidiendo que se mantenga translúcido.
- Revisar los sellos y uniones, y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.

9.2.1.3 Estructuras de madera (y similares)

Descripción

Las pérgolas de la azotea poseen un palillaje de madera, el cual se debe re barnizar para evitar que la madera se deteriore y se dañe. Esto permitirá mantener la madera sellada y por lo tanto, prolongar su resistencia y vida útil.

Mantención

- Re barnizar con un barniz que tenga la misma base, o de lo contrario se debe raspar y pulir totalmente la madera antes de aplicar uno distinto.
- Revisar sellos en áreas expuestas y/o en contacto con otros materiales.
- Revisar periódicamente el estado en general de la estructura.

Recomendaciones

- Es normal que el barniz se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia.
- Realizar mantención periódicamente, preferentemente durante el verano y en toda la estructura.

- Revisar que no se generen condiciones para que se acumule agua y esta permanezca permanentemente en contacto con la estructura.

9.2.1.4 Estructuras metálicas

Descripción

Principalmente, los departamentos con terraza poseen pérgolas cuya estructura es en su mayoría de metal. Estas estructuras deben revisarse y mantenerse periódicamente para evitar que se genere óxido y se debilite el material. El óxido es el principal agente que disminuye considerablemente la resistencia y vida útil de este material.

Mantención

- Limpiar de todo el óxido que aparezca en la estructura, y luego pintar con anticorrosivo y esmalte.
- Revisar sellos en áreas expuestas y/o en contacto con otros materiales.
- Revisar periódicamente el estado en general de la estructura.

Recomendaciones

- Revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido, en ese caso, repintar previa limpieza y aplicación de un anticorrosivo.
- Revisar que no se generen condiciones para que se acumule agua, sobre todo en la base de la estructura, ya que se puede generar óxido y carcomer el metal.

9.2.2 Impermeabilización

Descripción

En las viviendas existen zonas que se caracterizan por ser húmedas ya que allí se agrupan las cañerías y artefactos por los que constantemente circula agua. Estas zonas cuentan con sistemas impermeabilizantes que cumplen con las exigencias contenidas en las normas respectivas.

Dentro de la vivienda las zonas húmedas corresponden a baños, cocinas y logias; mientras que en el exterior zonas como terrazas, patios y los aleros que sostienen las macetas autorregantes, también cuentan con una capa de protección.

Recomendaciones

- Al efectuar alguna reparación o modificación, ya sea en pisos o muros, puede dañarse la impermeabilización de estas zonas húmedas, por esto hay que cuidar que una vez realizado el trabajo las capas de impermeabilización sean restauradas para evitar filtraciones.
- En este caso, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.

9.2.3 Aislación y sistema EIFS

Descripción

El proyecto tanto interior como exteriormente está constituido por materiales aislantes de distintos tipos, cuyos espesores cumplen con las exigencias de la OGUC.

Interiormente los tabiques poseen AISLANGLASS un material aislante térmico y acústico el cual permite un mayor ahorro energético, y proporciona un alto confort a su vivienda.

Exteriormente todo el perímetro del edificio está cubierto por el sistema EIFS (exterior insulation and finishing system), es decir, un sistema de aislación térmica compuesto por varias capas que se adhieren al muro por el exterior. Este sistema es resistente al agua y se encuentra recubierto con pintura elastomérica texturada (weber textura) y en algunas zonas con enchape de piedra.

Estos sistemas de aislación térmica son los que le permiten mantener un confort en su vivienda durante los meses de frío y calor, sin un gran gasto de energía durante la climatización.

Mantención

- Revisar periódicamente muros interiores y exteriores para verificar que no se acumule humedad y/o existan filtraciones, ya que si el aislante se moja y/o humedece pierde sus propiedades aislantes. En caso de presentarse alguna situación así, se debe reparar el muro.

Recomendaciones

- En el caso de trabajar dentro de algún tabique, se deberá comprobarse si los materiales aislantes permanecen en su lugar, ya que al quedar espacios sin cubrir se producen puentes térmicos y se pierde el efecto aislante.
- En caso de manipular el aislante, que se compone de fibra de vidrio, hay que ser cuidadoso ya que por desprendimiento las fibras pueden entrar a los ojos.
- En caso de reparar algún muro con aislación, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas y no se dañe la aislación proyectada.

9.2.4 Tabiques y cielos

9.2.4.1 Tabiques y cielos falsos de planchas de yeso cartón

Descripción

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

En los encuentros de distintos tipos de tabiques, o tabiques y cielos con muros, habitualmente se diseña un tipo de juntas, denominadas canterías. Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Éstas tienen por objeto, que en el momento que ocurra un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento. Los junquillos y cornisas cumplen este mismo objetivo.

Mantención

La mayoría de las reparaciones de las fisuras en tabiques y cielos falsos se puede hacer fácilmente, usando el siguiente procedimiento:

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura o pasta en un espesor no mayor a dos o tres mm. de profundidad y ancho.

- Sellar la fisura con una masilla o sellante de elasticidad permanente, pintable, por ejemplo, sellantes acrílicos elásticos, masilla sellante de polietileno u otras.
- Volver a pintar.
- Los clavos o tornillos salidos se corrigen usando martillo o cincel, luego empaste y vuelva pintar.

Recomendaciones

- No colgar elementos pesados, ya que la resistencia de las planchas de yeso cartón es limitada.

9.2.4.2 Tabiques de bloque de hormigón

Descripción

Estos tabiques verticales de bloques de hormigón los encontramos solo en los muros cortafuegos de las logias o en aquellas zonas adosadas a viviendas aledañas.

Estos muros eventualmente se pueden producir agrietamientos leves y clavos salidos, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

Mantención

- La mayoría de las reparaciones de las fisuras en estos tabiques se puede hacer fácilmente, usando el procedimiento indicado anteriormente para *tabiques y cielos de planchas de yeso de cartón*.

9.2.5 Puertas y quincallería

9.2.5.1 Puertas de madera

Descripción

Las puertas de madera han sido fabricadas con maderas secas y terminadas con pinturas que las protegen de las lluvias, la humedad y el calor.

Mantención

- Pintar, periódicamente, con productos adecuados, todas las puertas para prolongar su vida útil. Debe siempre cerciorarse que, al efectuar el repintado de mantenimiento, éste se efectúe en los cantos no vistos, es decir superior e inferior.
- Para la limpieza de las puertas, basta usar un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño húmedo y luego secarlas bien, pues la madera se deforma con la humedad.

Recomendaciones

- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas, ya que éstas se deterioran.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de la bisagra.
- Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

9.2.5.2 Puertas de PVC (y termopanel)

Descripción

Fabricadas con perfiles de PVC de acuerdo con la norma del fabricante las puertas incluyen vidrios de termopanel.

Mantención

- Limpieza con agua y detergentes suaves.
- En caso de dificultad para manejar la quincallería, recurrir al servicio técnico del fabricante.

Recomendaciones

- Estas puertas requieren medidas mínimas de mantención, ya que, al no ser afectadas por influencias climáticas extremas, mantienen su buena apariencia en forma prolongada. Las preocupaciones deben referirse a mantenerlas libres de tierra acumulada y suciedad, para obtener un buen funcionamiento.
- El accionar suave de hojas y el cuidado del funcionamiento de los pestillos, cierres y bisagras, son aspectos que favorecen un buen funcionamiento de puertas y ventanas de PVC.
- Evitar el golpe de la puerta contra el marco cuando sean cerradas.
- Limpiar los cristales con productos certificados para este uso, ya que no deben ser abrasivos para el material.

9.2.5.3 Quincallería

Descripción

Las cerraduras, chapas, manillas y bisagras colocadas en la vivienda han sido producidas con alta tecnología, lo que garantiza su buen funcionamiento durante un largo período de uso.

Mantención

- Lubricar periódicamente para prolongar su vida útil.
- Mantener limpias y libre de polvo para evitar que este se acumule y obstruya los mecanismos.
- La quincallería se limpia sólo con un paño húmedo (excepto las partes con lubricante). Se debe evitar su contacto con productos o superficies abrasivas.

Recomendaciones

- Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención. Sin embargo, en el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, y ocasionalmente puede ser necesario apretar sus tornillos.
- Limpiar con productos no abrasivos.
- Es normal que con el tiempo las bisagras puedan chirriar. Para evitarlo, lubricarlas una vez al año con un lubricante tipo W-40, o similar. No se deben usar aceites que produzcan alguna película de goma, ya que con el tiempo afectarán el funcionamiento de éstas.

9.2.6 Ventanas

9.2.6.1 Ventanas de PVC (y termopanel)

Descripción

Fabricadas con perfiles de PVC de acuerdo con la norma del fabricante, las ventanas incluyen vidrios de termopanel.

En los departamentos, estas tienen una rejilla de ventilación al costado (jona), la cual le permite ventilar el espacio incluso con las ventanas cerradas. La rejilla se acciona manualmente. Esta rejilla de ventilación posee un filtro que es importante limpiar periódicamente.

Mantención

- Para la limpieza utilizar un paño húmedo con agua y detergentes suaves, o un paño seco si sólo se requiere retirar el polvo.
- Las ventilaciones de las ventanas deben mantenerse libre de polvo y partículas que puedan obstruir su mecanismo de apertura y cierre.
- En caso de dificultad para manejar la quincallería o el mecanismo de ventilación, recurrir al servicio técnico del fabricante.
- Mantener libre de polvo rejilla de ventilación. Limpiar al menos una vez al año.

Recomendaciones

- Estas ventanas requieren medidas mínimas de mantención, ya que, al no ser afectadas por influencias climáticas extremas, mantienen su buena apariencia en forma prolongada. Las preocupaciones deben referirse a mantenerlas libres de tierra acumulada y suciedad, para obtener un buen funcionamiento.
- El accionar suave de hojas y el cuidado del funcionamiento de los pestillos y cierres, son aspectos que favorecen un buen funcionamiento de las ventanas de PVC.
- Evitar el golpe de la ventana contra el marco cuando sean cerradas.
- Limpiar las partes inferiores de las ventanas, cuando sean trabajados los macizos o jardines aledaños.
- Limpiar los cristales con productos certificados para este uso, ya que no deben ser abrasivos para el material.
- Mantener la ventilación abierta cuando se calefaccione la vivienda durante el invierno, esto le permitirá reducir la condensación y humedad interior, evitando futuras complicaciones.

9.3 Terminaciones

9.3.1 Revestimientos de muro y cielos

9.3.1.1 Pinturas

Descripción

Las pinturas que se han aplicado a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de maderas y fierro, tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantención.

En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por efectos del tiempo, el sol y especialmente de la humedad, las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Pinturas exteriores: Weber textura

Mantención

- Pintar muros con pinturas para exteriores previo retiro de toda la pintura suelta o humedecida. ***Ver anexo con listado detallado.***
- En caso de que la pared esté humedecida, revisar y reparar primero el sistema de aislación.

Recomendaciones

- Es frecuente que la pintura exterior se decolore debido a los efectos que produce el sol y la lluvia.
- Utilizar tipo de pinturas de acuerdo con la recomendación que realicen los especialistas.
- Proteger de la absorción de humedad los muros, en especial muros sur.
- Tener cuidado al retirar la pintura suelta, para evitar dañar el sistema de aislación.
- Se deberá contar con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas sean bien ejecutadas y no se dañe el sistema de aislación.

Pinturas interiores: zonas secas y húmedas

Mantención

- Pintar muros con pinturas recomendadas para cada uso, previo retiro de toda la pintura suelta o humedecida. ***Ver anexo con listado detallado.***
- En caso de que esté humedecido un tabique, revisar y reparar (de ser necesario) antes de pintar.

Recomendaciones

- En caso de pinturas lavables, las manchas se pueden lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evitar los limpiadores y paños abrasivos o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.
- En caso de tener que reparar un tabique, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.

Pinturas de elementos metálicos

Mantención

- Todas las estructuras deben pintarse con anticorrosivo y esmalte, previa limpieza de óxido. ***Ver anexo con listado detallado.***

Recomendaciones

- Revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido, en ese caso, repintar previa limpieza y aplicación de un anticorrosivo.
- Evitar someter por períodos prolongados la estructura metálica a la humedad y/o agua directa.

Importante: Se recomienda repintar interiores cada dos años y exteriores cada año. Realizar esta mantención durante los meses de verano y procurar mantener los espacios ventilados al momento de pintar.

9.3.1.2 Cerámica en elementos verticales (y fragües)

Descripción

Los muros de los baños están recubiertos con palmetas de cerámicas de colores inalterables y de fácil limpieza y mantención. Entre ellas y para obtener una mejor terminación, se ha colocado una pasta llamada *fragüe* cuyo fin no es unir las palmetas, sino proteger esta separación del paso de agua y humedad.

Mantención

- Revisar y refragar cuando éste se haya quebrado, ya que permite el paso de agua a través del recubrimiento a los muros o tabiques.
- La limpieza se debe realizar con agua y detergente especial, siguiendo las instrucciones del fabricante. No se deben utilizar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) ya que dañan la cerámica y el material de fragüe.
- Se debe revisar el estado de la cerámica periódicamente, este debe mantenerse completo a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.

Recomendaciones

- Las palmetas de cerámica son un material frágil, que sometido a caídas de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.
- Mantener un stock de cerámicas para eventuales cambios de palmetas. Normalmente, los tonos de diferentes partidas no son iguales o el producto se agota.

9.3.1.3 COVERLAM

Descripción

Los muros de las cocinas están recubiertos con una palmeta de gran formato de un material denominado COVERLAM. Este es un material cuyos colores son inalterables y, de fácil limpieza y mantención. Es una superficie higiénica e impermeable, respetuosa con el medio ambiente y de una alta resistencia ante diferentes agentes externos: rayados, frío, fuego y calor, químicos, impactos, desgaste por uso, manchas, rayos UV y flexión. Este material, y solo a modo de facilitar su identificación, es similar a la cerámica y/o el porcelanato; pero en ningún caso es lo mismo, de hecho, sus propiedades difieren.

Mantención

- La limpieza se debe realizar con agua y detergente especial, siguiendo las instrucciones del fabricante. No se deben utilizar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) ya que podrían dañar el material.
- Se debe revisar la superficie periódicamente en busca de alguna fisura o fractura del material, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.
- Revisar sellos y/o uniones a lo largo del material, reemplazar de ser necesario para evitar filtraciones.

- Al ser un material continuo y de gran formato, este no debe perforarse, ya que podría dañar el revestimiento completamente.

Recomendaciones

- En caso de tener que reparar o cambiar el COVERLAM, deberá contar con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.
- Utilizar el mismo material si es requiere reemplazar el existente; en caso de reemplazar por otro utilizar cerámicas o porcelanatos que eviten la filtración de agua y/o humedad por las estructuras adyacentes. *Ver anexo con listado detallado.*

9.3.2 Revestimientos de pisos

9.3.2.1 Porcelanato y Gres esmaltado

Descripción

Los pisos de todo el departamento y sus exteriores están recubiertos con palmetas de un material de resistencia mayor y absorción de agua casi inexistente, en comparación a la cerámica. El gres esmaltado y el porcelanato (dependiendo del caso), poseen colores inalterables y de fácil limpieza y mantención.

Entre las palmetas de estos materiales y para obtener una mejor terminación, se ha colocado *fragüe*, cuyo fin no es unir las palmetas sino proteger la separación del paso de agua y humedad.

Mantención

- Revisar periódicamente y refraguar cuando éste se haya quebrado, de esta manera se evitan filtraciones hacia la losa y/o el piso.
- La limpieza se debe realizar con agua y detergente especial, siguiendo las instrucciones del fabricante. No se deben utilizar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) ya que dañan el material y el fragüe.
- Se debe revisar el estado de las palmetas del gres esmaltado y/o porcelanato periódicamente, el cual debe mantenerse completo a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las estructuras adyacentes.

Recomendaciones

- Las palmetas de gres esmaltado y/o porcelanato son un material frágil, que ante la caída de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.
- Mantener un stock de estos materiales para eventuales cambios de palmetas. Normalmente, los tonos de diferentes partidas no son iguales o el producto se agota.

9.3.3 Muebles incorporados

9.3.3.1 Puertas, módulos y cajoneras

Descripción

Los muebles de clóset, cocinas y baños están contruidos con madera aglomerada enchapada (tipo melamina). En el caso de los baños los muebles poseen cubiertas de

porcelana vitrificada, ya que el lavamanos cubre toda la superficie. En las cocinas, las cubiertas son de COVERLAM.

Mantención

- Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación cuando sea necesario.
- Revisar y apretar tornillos de rieles de cajoneras.
- Cambiar rieles si los rodamientos están malos.
- Revisar y cambiar enchapes de borde de puertas o paneles cuando estén saltados o despegados.
- Para el cuidado de sus muebles de cocina (puertas y módulos) utilizar un paño húmedo, sin detergentes abrasivos o virutillas.

Recomendaciones

- Secar el exceso de agua en las superficies y revisar periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y revestimiento de muro.
- Con el fin de evitar el desajuste de las bisagras, la operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo.
- En muebles murales de cocina, se recomienda almacenar elementos livianos, con el objetivo de minimizar el riesgo de daños a personas en caso de caída de estos elementos durante un sismo.

9.3.3.2 Cubiertas en baños y cocina

Descripción

Las cubiertas de muebles de cocinas y baño son de diferentes materiales. En el caso de baños los muebles poseen cubiertas de porcelana vitrificada, ya que el lavamanos cubre toda la superficie; mientras que, en las cocinas, las cubiertas son de COVERLAM. Para ambos existe mantención y recomendaciones comunes con algunas excepciones.

Mantención

- Cambiar sellos de silicona de la cubierta con paredes y/o de artefactos cuando estén dañados o sueltos.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar un paño húmedo y limpio con algún limpiador no abrasivo.
- En el caso de la porcelana vitrificada, debemos considerar que este es un material frágil, el cual sometido a caídas de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.

Recomendaciones

- Usar una tabla de cortar o cualquier utensilio similar, permitirá prolongar la vida útil de la cubierta.
- Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes permitirá prolongar la vida útil de la cubierta.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón o vanitorios, ya que se dañarán, mancharán o englobarán.

- En caso de tener que reparar o cambiar el COVERLAM, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.
- Utilizar el mismo material si se requiere reemplazar el existente, en caso de reemplazar por otro utilizar mármol, cuarzo o similares que eviten la filtración de agua y/o humedad por las estructuras adyacentes. *Ver anexo con listado detallado.*
- No usar las cubiertas como superficie de apoyo para alcanzar lugares altos, subirse sobre estas superficies puede provocar que se quiebren y además puede generar un accidente.

9.3.4 Espejos

Descripción

Son elementos instalados en un marco o pegados directamente al muro con silicona o hinchas adhesivas especialmente fabricada para estos fines.

Mantención

- Revisar, reparar o cambiar sello de borde del espejo cuando esté dañado o suelto para impedir la humedad entre la pared y el vidrio.
- Limpiar espejos usando líquidos limpia vidrios, cuide la caída de este líquido sobre los artefactos sanitarios y cubiertas, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.

Recomendaciones

- No cargar los espejos al limpiar y no apoyarse en ellos, ya que sólo parte de la superficie se encuentra adherida al muro, en el resto hay espacios libres y se puede quebrar.
- Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cerca de ellos, ya que un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se quiebre.

9.3.5 Artefactos de cocina: Electrodomésticos

Descripción

Las viviendas están equipadas con una serie de artefactos que incluye: set de encimera, horno eléctrico y campana extractora, y además de esto un horno microondas. No se incluyen lavavajillas ni refrigeradores como parte del equipamiento de la cocina.

Estos vienen con la garantía del fabricante y una completa guía de uso y mantenimiento que recomendamos leer y aplicar. Todos estos artefactos funcionan con luz eléctrica, por lo tanto, no existiendo conexión de gas.

Mantención

- Todos estos artefactos se deben mantener libres de grasa y tratarlos de acuerdo a las instrucciones del fabricante.
- Se deben limpiar los quemadores periódicamente, en especial después de derrames de líquidos.
- Cambiar filtro a campana según recomendación del fabricante.

- Se debe hacer una mantención preventiva de los artefactos por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

Recomendaciones

- Seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad. Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía de ellos.
- No se deben tapar las celosías de ventilación, ya que permiten la renovación de aire del recinto.

9.4 Instalaciones

Respecto a las instalaciones de su departamento lo primero y más importante que debe hacer antes de mudarse es **identificar todos los sistemas de retención, bloqueo y/o protección** de su departamento para poder cortar alguno de los sistemas en caso de emergencia, para realizar alguna reparación y/o hacer alguna nueva instalación. Esto es válido para las distintas instalaciones que componen su vivienda.

Importante: Los departamentos **NO** cuentan con suministro de gas, ya que toda la instalación interior está diseñada para abastecerse de forma eléctrica.

9.4.1 Instalaciones Sanitarias

9.4.1.1 Red de agua potable fría y caliente

Descripción

La vivienda está abastecida de agua potable por una red, diferenciada para agua fría y caliente, conectada a las matrices de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. Esta consta de un remarcador, de cañerías de conducción y llaves de paso. El agua caliente es producida por un panel solar térmico ubicado en cada departamento más un termo eléctrico acumulador que mantiene el agua caliente. La red domiciliaria de su vivienda ha sido construida con tuberías de un material plástico conocido como polipropileno (específicamente PP-RCT).

Mantención

- Cuando se detecte humedad producida por una filtración, reparar de inmediato.
- Revisar y verificar periódicamente el correcto estado y/o funcionamiento de la red, como tuberías, uniones, llaves de paso, entre otros.

Recomendaciones

- Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo, debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema para evitar picados innecesarios y/o erróneos.

- Es necesario conocer el tipo de material usado para la construcción de las redes de su vivienda, ya que sus sistemas y equipos de reparación son absolutamente diferentes y requieren personal especializado.
- Conocer la ubicación de las llaves de paso.
- No utilizar las llaves de paso como válvulas de regulación, éstas deben estar totalmente abiertas o cerradas.
- Los consumos de agua de cada departamento quedan registrados en los remarcadores ubicados a un costado del edificio en el exterior. Usted debe tener presente que existe un remarcador por departamento, para agua fría.
- Es importante realizar mantenciones periódicas al sistema de agua caliente interior de cada departamento, ya que pueden existir acumulaciones de sales que tienden a tapar la circulación de agua en el sistema (con mayor frecuencia en agua caliente), lo cual debilita la presión de uso.

9.4.1.2 Panel solar térmico y termo eléctrico acumulador (productores de agua caliente sanitaria)

Descripción

Para la producción de agua caliente, se ha instalado un sistema compuesto por un panel solar térmico ubicado en el exterior de su vivienda y un termo eléctrico acumulador al interior de esta, cumpliendo con todas las exigencias normativas y, enfocado en la eficiencia energética y el bajo mantenimiento. El sistema, el cual se describe a continuación, además está compuesto por otros elementos que permiten su correcto funcionamiento:

- En el *exterior*, el **panel solar térmico** recibe el agua desde la red que abastece el edificio. Cuenta con un estanque acumulador de 100 lt. que está conectado al sistema que se ubica al interior del inmueble. Este panel de alta eficiencia, durante la noche y los meses de invierno es capaz de elevar la temperatura del agua.
- Junto al panel, está el **venteo**, es decir, una ventilación que evita la sobrepresión en el sistema por el alza de temperatura. Es probable que algunos días de calor en que no se esté ocupando agua caliente en el departamento, por esta ventilación se expulse vapor, ya que el sistema es tan eficiente que puede hervir el agua en su interior. Esto no daña el sistema y no influye en su funcionamiento.
- Junto a estos también se encuentran las **válvulas de corte**, importantes de identificar ya que, en caso de alguna fuga o problema, estas permiten aislar el sistema.
- En el *interior*, encontramos todas las partes del sistema que contienen los elementos de acumulación y de levante del agua caliente. Está el **presostato**, encargado de darle encendido y apagado a la bomba de levante. Este elemento mide la presión del sistema por lo que con él se puede saber si existe necesidad de presión al abrir una llave en el interior del departamento.
- Contiguo a este, está la **bomba de levante**, la cual al recibir la señal del presostato toma el agua y eleva su presión para que pueda ser usada en la vivienda.
- Para asegurar que el agua posea una temperatura adecuada para el usuario, la **válvula mezcladora** se encarga de regular la temperatura del agua que ingresa al termo eléctrico proveniente de panel solar.
- Finalmente, el **termo eléctrico** es el encargado de acumular y mantener el agua recibida por el panel solar. Este termo al no tener la necesidad de calentar agua ya

que, el panel solar térmico se encarga de esto, funcionará en pequeños ciclos sólo manteniendo la temperatura del agua de consumo.

Mantención

- Se debe hacer una limpieza y mantención periódica preventiva de los artefactos por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante. Esto asegura la vida útil, y evita inconvenientes.
- Generalmente los termos cuentan con ánodos de sacrificio, ya que están hechos para trabajar con '*aguas duras*', estos deben ser cambiados una vez al año.

Recomendaciones

- Si advierte filtraciones o un comportamiento fuera de lo habitual, desconecte el sistema y llame inmediatamente a un servicio técnico autorizado.
- En caso de cambio o reemplazo del termo y/o panel solar, se recomienda hacerlo por medio de un instalador autorizado, de esta forma no se alteran las garantías y se resguarda su seguridad.
- Realizar y revisar periódicamente que la programación de uso sea la correcta.

9.4.1.3 Red de alcantarillado

Descripción

Las aguas servidas de esta vivienda son evacuadas mediante una red compuesta por tubos, descargas y cámaras, conectadas a los emisarios de evacuación de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. El buen funcionamiento de esta red depende de evitar obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas.

Recomendaciones

- Evite plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en la cercanía de la red de alcantarillado. En todo caso, es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores a la vivienda) para revisar y solucionar posibles obstrucciones o tapones.
- Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos sanitarios. Por ejemplo: algodón, toallas, toallas sanitarias o pañales desechables, seda dental, juguetes de niños, entre otros.
- El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias. Esta recomendación también aplica para a la grasa (por ejemplo en el caso de las cocinas), ya que esta al enfriarse se solidifica en la cañería del desagüe. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra especializada que lo destape.

9.4.1.4 Artefactos sanitarios

Descripción

Los artefactos sanitarios instalados en su vivienda son productos certificados. Para su buen funcionamiento se deben considerar algunas recomendaciones y una adecuada mantención.

Mantención

- Cambiar sellos de silicona de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando éstos se vean dañados. Se debe utilizar siliconas con fungicidas.
- Limpiar o cambiar sifones de lavamanos y/o lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.
- Si el mecanismo del WC no corta el paso de agua correctamente, deberá regular la posición del flotador para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse. Puede ser necesario el cambio del flotador o del sistema completo.
- Revisar el ajuste de la goma de descarga.
- En tinas y/o duchas revisar y limpiar frecuentemente la suciedad y acumulación de cabello de la rejilla de descarga, para garantizar un escurrimiento fluido del agua.
- Verificar periódicamente que no se filtre agua en los artefactos y sus conexiones, de ser así se debe reparar inmediatamente para evitar daños a las estructuras adyacentes.

Recomendaciones

- Evite 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.
- No utilizar en la limpieza productos abrasivos o corrosivos, ni esponjas de acero o escobillas que dañen el material.

9.4.1.5 Griferías

Descripción

La grifería es un elemento móvil que debe tener un uso cuidadoso y requiere de mantención periódica, ya que su mal funcionamiento origina gastos innecesarios de agua y/o una vida útil corta.

Mantención

- Cambiar las gomas de las llaves cuando el cierre no sea total.
- Limpiar aireadores periódicamente, al menos una vez por mes, para eliminar particular acumuladas y así asegurar el correcto flujo del agua.

Recomendaciones

- Limpiar periódicamente las griferías para evitar acumulación de sarro y así prolongar su vida útil.
- No utilizar en la limpieza de la grifería y flexibles productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloros.
- El cierre de la grifería debe ser suave; no forzar si no cierra totalmente, ya que esto indica que requiere cambio de gomas o limpieza.

- El teléfono de las duchas debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte.
- Para evitar daños y posibles filtraciones, procure no estirar la manguera de la ducha en exceso.
- Los flexibles de conexión de los artefactos no deben quedar torcidos, ni deben someterse a esfuerzos.

Importante: Identificar MEDIDOR DE AGUA POTABLE, LLAVE DE PASO GENERAL de su departamento y LLAVES DE PASO de cada artefacto.

9.4.2 Instalaciones Eléctricas

9.4.2.1 Tablero (TDA) y artefactos eléctricos (interruptores y enchufes)

Descripción

Red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación, funcionamiento de artefactos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación y para enchufes. El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero, en el que se encuentran ubicados un interruptor principal o general, que controlan toda la energía eléctrica de la vivienda, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos, y el dispositivo diferencial.

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.

Mantención

- Se debe revisar el estado de interruptores y enchufes. Cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o aquellos en que no funcione correctamente el interruptor.
- Periódicamente se debe revisar que las conexiones de los tableros y los artefactos eléctricos no estén sueltos, de ser así se deben reapretar. Para esto acudir a un técnico calificado.

Recomendaciones

- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos al interior de su departamento. Ya que, en caso de emergencia, lo primero que se debe hacer es bajarlos.
- Los consumos de electricidad de cada departamento quedan registrados en los tableros generales ubicados en la sala eléctrica del primer piso al interior del edificio.
- Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito a que corresponde y su zona de alcance. En el caso de ocurrir un corte de suministro eléctrico en alguna parte de su vivienda, examine siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda, verificando su estado.
- Cuando se desactiva un interruptor automático, éste queda en una posición neutral. Para activarlo nuevamente deberá bajarlo completamente y volverlo a subir.
- En el caso que efectuado este procedimiento el automático vuelva a saltar, es recomendable revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas al

circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados respecto de la capacidad instalada.

- Para realizar alguna alteración al sistema eléctrico, contrate un electricista autorizado que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema. Este mismo deberá inscribir dichas modificaciones en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- En caso de realizar una reparación al sistema (enchufes, interruptores o similares) se debe desconectar el automático correspondiente para evitar accidentes.
- Cuando el corte de energía eléctrica sea externo, baje los automáticos, con el fin de que una vez que se reponga el suministro, los artefactos no se dañen ante el golpe de corriente.
- Si tiene niños pequeños en su vivienda, instale tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enseñe a los niños a no tocar las salidas de electricidad, los soquetes, los centros de alimentación de la luz, y todo artefacto que funcione con corriente eléctrica. La instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el suministro de energía eléctrica de los enchufes en caso de falla.
- Antes de excavar, verifique la ubicación de los ductos de servicio eléctrico subterráneos, confirmando su ubicación en los planos eléctricos.
- No conectar artefactos eléctricos de consumo mayor a la capacidad del circuito.
- No tire los cordones de los artefactos para desconectarlos del enchufe, esto puede soltar el artefacto eléctrico y eventualmente general una falla.
- Si alguno de los enchufes está suelto, se recomienda no usarlo hasta que un técnico calificado lo revise y repare.

9.4.2.2 Sistema especial de abastecimiento durante corte de luz

Descripción

Su departamento ha sido diseñado con un circuito de emergencia a través del cual podrá abastecer de electricidad su vivienda utilizando un generador cuando se presente un corte de luz. Esto le permitirá mantener funcional su hogar durante este período. El sistema consiste en dejar en un mismo circuito los enchufes que abastecen los siguientes elementos: refrigerador, microondas, servicio y uno en el exterior o próximo al exterior (puede ser en el patio, en un enchufe cerca del patio o en la terraza dependiendo de su tipología de departamento). En este último enchufe (módulo de color rojo) se podrá conectar un generador eléctrico, el cuál **NO viene incluido al adquirir su departamento** y deberá obtener por su cuenta si desea utilizar este sistema.

Para hacer uso de este sistema, deberá conectar el generador eléctrico al enchufe de color rojo y así el circuito de emergencia se abastecerá inmediatamente. Una vez que la electricidad vuelva, automáticamente se desconectará el circuito de emergencia y el usuario de la vivienda solo deberá desenchufar manualmente el generador eléctrico. Este sistema le permitirá mantener sus alimentos refrigerados, hacer uso del microondas y tener disponible un enchufe en la cocina para conectar una radio o cargar su celular.

Recomendaciones

- Antes de mudarse a su departamento, identificar y revisar el circuito para poder hacer uso de este en caso de emergencia.

- Los cuidados de este sistema están principalmente en revisar y dar mantención al generador, en caso de ser adquirido, para que al ser requerido se encuentre en condiciones óptimas.

Importante: Identificar MEDIDOR ELÉCTRICO y TABLERO (TDA) de su departamento.

Este sistema sólo debe ocuparse en caso de emergencia, jamás debe ocuparse como una forma permanente para abastecer de energía eléctrica su departamento.

9.4.3 Sistemas de Climatización (HVAC)

9.4.3.1 Aire acondicionado

Corresponde a un sistema que basa su funcionamiento en lo denominado *ciclo frigorífico*, es decir, el aire acondicionado no genera frío, sino que extrae el calor del aire del recinto que se quiere climatizar. Para poder realizar este proceso el sistema se compone de 2 unidades, una interior (UI) y otra exterior (UE). La UI llamada Split es la encargada de extraer el aire caliente del recinto y luego devolver el aire ya enfriado. Afuera, la UE a través de un compresor es la encargada de tomar el calor del aire y expulsarlo hacia el exterior.

Su aire acondicionado cuenta con tecnología *Inverter*, es decir, un sistema con tecnología que le permite conseguir mayor eficiencia energética y menor consumo. Este sistema permite regular el funcionamiento del compresor haciéndolo trabajar de forma continua y a una velocidad más constante, evitando que el equipo se inicie y detenga constantemente, y ahorrando así hasta el 40% en comparación a otros equipos. Su sistema de aire acondicionado viene con un control remoto para poder controlarlo a distancia.

Mantención

- Revisar las recomendaciones de uso del fabricante.
- Estos artefactos deben mantenerse libres de polvo y tratarse de acuerdo a las instrucciones del fabricante.
- Se debe hacer una mantención preventiva de los artefactos por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

9.4.3.2 Calefacción eléctrica

Descripción

Corresponde a un sistema de calefacción basado en estufas eléctricas que se alimentan desde la red de enchufes de la vivienda y se encuentran en todos los dormitorios.

Las estufas incluyen un pendrive que al insertarse en estas, y luego de descargar una aplicación en su teléfono, le permitirá controlar de forma remota la temperatura utilizando la red Wifi de su vivienda.

Mantención

- Revisar las recomendaciones de uso del fabricante y realizar mantenciones solo en servicios técnicos autorizados por el proveedor.
- Mantener las estufas libres de polvo.

Recomendaciones

- Antes de utilizar otras estufas eléctricas, debe verificar que la instalación eléctrica de su vivienda tenga capacidad suficiente y condiciones necesarias para su uso.
- Tener precaución durante la limpieza y/o uso diario para evitar dañar el pendrive insertado en el aparato.

9.4.4 Extracción forzada y ventilación

9.4.4.1 Extracción forzada de baños (y logias)

Descripción

Con el objeto de mantener una adecuada ventilación hacia el exterior en los recintos de alta humedad y sin ventanas, el edificio cuenta con un sistema de extracción compuesta por extractores independientes en todos los baños y también las logias del 3° piso.

Estos extractores cuentan con temporizador para desconexión, y sensor de humedad para activación. Es por esta razón que dependiendo del nivel de humedad que detecte el artefacto puede no funcionar (aparentemente) si no detecta humedad en el ambiente y/o activarse (involuntariamente) si la concentración de humedad es alta, todo esto independiente si manualmente el extractor fue activado o no.

Mantención

- Limpiar cuidadosamente los extractores individuales y evitar que se cubran de polvo y/o suciedad.
- Los extractores deben ser mantenidos según las recomendaciones del fabricante.

Recomendaciones

- El equipo no es una campana de cocina, por lo tanto, debe mantenerse lejos de fuentes de calor y emisiones de grasas.
- En caso de ser necesario, equipo debe ser instalado, reparado o reemplazado por un instalador calificado.
- En caso de que sea necesario manipular el artefacto, es muy importante desconectar la electricidad para evitar accidentes.

9.4.4.2 Evacuación de campana (cocina) y secadora de ropa (logia)

Descripción

La evacuación de gases y vapores de su cocina se realiza a través de la campana con la cual se encuentra equipada su vivienda. Esta campana posee su propio ventilador de extracción y libera a través del ducto de forma cilíndrica, que va desde el interior de su cocina hasta el exterior, todo lo absorbido. El ducto de ventilación de la campana en el exterior posee un terminal con rejilla para darle terminación a este y evitar que por ahí ingresen partículas que lo puedan obstruir.

Así mismo es las logias de los terceros pisos se considera solo una canalización para conectar su máquina secadora, ya que su equipo (el cual debe ser suministrado por el usuario del departamento) cuenta con su propio ventilador de evacuación a través del

cual se elimina hacia el exterior todo el vapor y/o humedad que genera la secadora. En los primeros pisos las logias poseen ventanas para ventilar el lugar.

Recomendaciones

- Revisar que los ductos de ventilación de las campanas en 1º piso no estén obstruidos.
- Revisar que no se acumule polvo o partículas en el terminal del ducto que pueda obstruir la libre circulación de gases y vapores hasta el exterior.
- En las terrazas, no obstruir los shafts de ventilación del edificio, ya que por aquí se liberan los gases y vapores de las logias de los terceros pisos.
- Verificar que la secadora siempre ventile hacia el exterior en logias de los primeros pisos; y en los terceros, que esté siempre conectada al ducto de extracción.

9.4.5 Corrientes débiles

9.4.5.1 Tablero (PAU) y Servicio de telefonía, internet y TV cable

Descripción

La vivienda cuenta con ductos que le permitirán la instalación y conexión del servicio telefónico, Internet y de TV cable de su preferencia. Estos ductos nacen desde su tablero (o caja) PAU donde su proveedor lo abastecerá, y luego llegarán hasta las distintas dependencias de su departamento.

Recomendaciones

- No debe intervenir el sistema de telecomunicaciones por personas ajenas a los proveedores autorizados.
- Mantener el tablero PAU cerrado.
- Si contrata algún sistema de internet, se recomienda instalar una antena repetidora en los pisos superiores de su departamento y/o en las áreas más distantes al router principal, así tendrá una cobertura homogénea y de buena calidad.
- No haga instalaciones fuera de lo proyectado por el especialista en telecomunicaciones. Utilice sólo el sistema de ductos que posee su departamento, así se asegura un correcto funcionamiento de este.

Importante: Identificar Tablero (o caja) PAU al interior de su departamento.

9.4.5.2 Citofonía y Control de acceso

Descripción

El edificio cuenta con un sistema de citofonía que comunica cada departamento con la puerta de acceso del edificio, la puerta de acceso en el subterráneo y el portón de acceso vehicular. Y un sistema de control de acceso compuesto por tarjetas magnéticas y lectores de tarjeta en los diferentes accesos al edificio; para el portón vehicular, adicionalmente, se podrá usar un control remoto para abrirlo.

Citofonía

El sistema se compone de 1 cuadro de citófono con cámara ubicado en el acceso peatonal y, 2 cuadros de citófono sin cámara en el acceso subterráneo y el acceso vehicular. Este sistema se conecta al citófono con pantalla que posee cada departamento permitiendo abrir los 3 accesos del edificio a través de 3 botones distintos que aparecen en

la pantalla. Es posible monitorear el sistema desde su celular si descarga la aplicación asociada. Los cuadros de citófono ubicados en los diferentes accesos del edificio a su vez cuentan con una pantalla táctil con numeración digital que le permitirá “llamar” a cada departamento. Para realizar esta acción deberá digitar el número del departamento y luego presionar el ícono verde de teléfono . De esta manera, sonará el citófono al interior del departamento y, si ha descargado la aplicación, también sonará en su teléfono. El cliente podrá abrir las puertas tanto desde el citófono con pantalla que posee en su departamento, como desde el celular. *Ver anexo para más detalles sobre su uso.*

Control de acceso

Cada vecino recibirá 4 tarjetas magnéticas de acceso, con las cuales puede abrir la puerta principal de acceso al edificio, la puerta de acceso en el hall del subterráneo y el portón vehicular. Adicionalmente a esto, recibirá 2 controles remotos también para abrir el portón vehicular. Para salir del edificio la apertura de puertas se hará a través de un botón próximo a estas, en donde deberá acercar su mano para que el sensor la reconozca y abra la puerta.

Respaldo de energía para ambos sistemas

Tanto los citófonos como el control de acceso cuentan con un sistema de respaldo en caso de un corte de energía, que le permiten mantener la funcionalidad durante un período de tiempo limitado.

Al iniciarse un corte de luz se activará el primer sistema de respaldo, este corresponde a una UPS que le brindará soporte, tanto a los citófonos como al control de acceso, durante 2 horas aproximadamente.

Pasado este tiempo y si aún sigue el corte de luz, se activará el segundo sistema de respaldo correspondiente a una batería de respaldo cuya duración será de 4 horas aproximadamente. Este último sistema de respaldo ***solo abastecerá el control de acceso***, por lo tanto, la citofonía dejará de funcionar. Si la energía no ha sido restituida pasado todo este tiempo, será necesario abrir y cerrar las puertas manualmente con llave.

Mantención

- Realizar las mantenciones recomendadas por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

Recomendaciones

- No intervenir los sistemas por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.
- Evitar limpiar las pantallas de los citófonos aplicando productos líquidos directo sobre estos.

9.4.5.3 Sistema de sonido (Parlantes)

Descripción

Su departamento posee canalizaciones para instalar un sistema de sonido, si así lo desea. Este sistema de sonido, sus cableados y parlantes debe proveerlo cada propietario de forma particular.

Las canalizaciones para conectar los parlantes nace desde el closet a un costado del acceso en donde se ubican los tableros generales de su vivienda y llegan a distintos puntos

dependiendo de la tipología de esta, pero a nivel general se ubican en: estar-comedor (1), exterior (1), pasillo dormitorios (1) y dormitorio principal (1).

Recomendaciones

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos especializados.
- Si desea instalar un sistema de sonido, se recomienda utilizar los ductos y cajas que se proyectaron para esto.

9.4.5.4 Cámaras de vigilancia

Descripción

El edificio cuenta con un circuito cerrado de cámaras de vigilancia ubicadas en lugares estratégicos en todos los *espacios comunes*. Este sistema puede controlarse desde el celular, a través de una aplicación. *Ver anexo para más detalles sobre su uso.*

Para mayores detalles sobre el sistema de cámaras de vigilancia que tiene el edificio revisar la **sección 13.3.5**

Mantención

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor.
- Revisar el funcionamiento de las cámaras.

Recomendaciones

- Realizar la mantención por un servicio técnico autorizado.

Importante: Todos los sistemas de prevención de incendio, al estar ubicados en los espacios comunes, podrá revisarlos en la **sección 13.6** del presente manual.

9.5 Exterior: Patios, aleros y especies vegetales

9.5.1 Nivelación de terreno en patios

Descripción

Los terrenos han sido nivelados a modo de evitar que las aguas lluvias se dirijan hacia las viviendas, por lo que es su responsabilidad cerciorarse siempre que, al efectuar su proyecto de paisajismo, estos niveles sean respetados. Dichos niveles y pendientes del terreno alrededor de la vivienda y hacia los muros medianeros son establecidos como parte del proyecto cuando se construye, por lo que los cambios de las pendientes e inclinaciones requerirán la debida asesoría para evitar problemas de desagüe y filtraciones hacia su vivienda o hacia los vecinos.

En estos terrenos, cuando se requiera hacer algún trabajo de paisajismo o algún otro que signifique un movimiento de tierra, se debe tener especial cuidado con la capa de impermeabilización que se ubica bajo estos, ya que cualquier daño a esta capa generará filtraciones hacia el subterráneo y será de su exclusiva responsabilidad como usuario de la vivienda hacerse cargo de las respectivas reparaciones.

Mantención

- Verificar que se mantengan las condiciones de proyecto del terreno, ya que estas fueron entregadas por un especialista.
- Verificar el estado de canaletas y drenajes de aguas, reparar en caso necesario recurriendo a personal calificado.
- Verificar que no existan filtraciones en los pisos inferiores, en caso de existir, reparar inmediatamente recurriendo a personal calificado.
- No picar, golpear o perforar losa, ya que se puede dañar y/o se pueden generar filtraciones a los pisos inferiores. Ya que se puede romper la estructura o las capas de impermeabilización que estas tienen.

Recomendaciones

- Deberá ponerse especial cuidado en el buen drenaje de los patios, ya sea por evacuación natural de las aguas o mediante la construcción de pozos absorbentes en el caso de alterar las alturas predefinidas en el proyecto.
- Revisar periódicamente que el terreno no se erosione en exceso y genere aposamiento del agua.
- Recurrir a personal calificado en caso de intervenir estas áreas.

9.5.2 Cierros entre vecinos

Descripción

En el primero piso, la separación de los patios entre vecinos está delimitada con un cierro compuesto de fierro y madera, para respetar la privacidad de cada vivienda. Estas estructuras, al estar expuesto a las inclemencias del clima deben recibir una mantención periódica.

Mantención

- Verificar plomo de los medianeros; son aceptables pequeños desaplomes, en especial en medianeros flexibles para evitar quiebres por sismos.
- Verificar que árboles y/u otros objetos no estén presionando el medianero.
- Fisuras que se presenten son normales y no revisten riesgos estructurales, reparar con materiales flexibles y pintar.
- Revisar y corregir si es necesario riegos que mojen constantemente el medianero.
- No colgar y/o sujetar estructuras sobre estos cierros.
- Para la mantención de estas estructuras revisar puntos de la **sección 9.2.1.3 y 9.2.1.4.**

Recomendaciones

- Estos cierros no han sido diseñados para resistir cargas excesivas ni rellenos de jardines.
- No pueden ser considerados como elementos estructurales de nuevas construcciones.

9.5.3 Aleros con Macetas autorregantes

Descripción

En la fachada de tercer piso del edificio se instalaron árboles en macetas autorregantes sobre los aleros de hormigón, con el fin de crear una barrera natural contra la radiación

solar y las temperaturas extremas. Es importante mantener y dar los cuidados necesarios a esta barrera ya que es parte importante del edificio y un aporte a su calidad de vida.

Estas macetas permiten un uso responsable del agua y para su funcionamiento utilizan un sistema de autorriego por capilaridad, lo que permite reducir la periodicidad de riego de los árboles.

Para abastecer de agua las macetas se debe incorporar agua a través del tubo de llenado, hasta que la bombilla de color rojo suba y marque el nivel óptimo (mitad del visor). Nunca sobrepasar 3/4 del indicador, debido a que el estaque de agua requiere 1cm de oxígeno para que ésta no se dañe. La reserva de agua del estanque proporciona a sus plantas de 3 a 6 semanas de autonomía de riego dependiendo de la especie vegetal. Cuando el indicador rojo marque vacío, puede esperar hasta una semana, antes de rellenar nuevamente con agua el estanque. En esta etapa es opcional incorporar al agua vitaminas y aditivos hidrosolubles.

No debe regar la planta por la parte superior, ya que el árbol se alimenta desde la base del macetero; pero si se recomienda recubrir la superficie de la maceta con alguna capa de materia orgánica (por ejemplo, mulch) para evitar que el agua se evapore.

Mantención

- Al abastecer de agua las macetas autorregantes evitar el uso excesivo de agua y la acumulación de esta sobre los aleros, con el fin de evitar el deterioro de estas estructuras.
- Revisar periódicamente el nivel de agua de las macetas autorregantes.
- Evitar llenar los tubos por sobre los 3/4 indicados.

Recomendaciones

- Evitar que queden partes de la superficie de la maceta expuestas y sin material de recubrimiento, reponer cuando sea necesario.
- Aunque se puede esperar hasta una semana antes de rellenar el tubo de riego, se le recomienda no hacer esto de forma continua, ya que así se evita vaciar la reserva de agua que tiene la maceta en el interior.

Importante: Las macetas autorregantes sólo deben rellenarse de agua como indica el fabricante y este manual, no debe regarse directamente la tierra por la parte superior.

9.5.4 Especies vegetales

Descripción

Las especies vegetales forman parte importante de los departamentos, corresponden a árboles de bajo consumo que crean una barrera natural en las fachadas oriente y poniente del tercer piso del edificio. Es importante cuidar de estas especies, ya que como parte de la sustentabilidad que promueve el edificio, son una protección natural ante la radiación solar y le brindan una mejora para su calidad de vida.

La sobrevivencia de estas especies depende netamente del cuidado que le den los usuarios del departamento, estos árboles no están cubiertos por ninguna garantía.

Recomendaciones

- Regar siguiendo los pasos indicados para las macetas autorregantes.
- Consultar cada cierto tiempo con personal calificado para la mantención de los árboles.
- Fumigar, podar y revisar los árboles periódicamente para evitar plagas y otros similares que dañen las especies.

10. VIVE LA TECNOLOGÍA: APPS

Su departamento incorpora artefactos con tecnología de aplicaciones que le ayudarán a controlar su hogar a distancia y de manera segura utilizando su teléfono móvil. De esta manera se facilitará el uso y manejo de estos.

A continuación, podrá encontrar un listado de los artefactos inteligentes de su vivienda y las respectivas aplicaciones que necesita descargar para su funcionamiento.

- Aire acondicionado

A continuación, se indica la aplicación para el uso del *aire acondicionado* desde su teléfono. El sistema además se puede intervenir usando el control remoto que se incluye.

App: SmartLife SmartHome



SmartLife-SmartHome
ACSsmart

Instalar

- Estufas eléctricas

A continuación, se indica la aplicación para el uso de las *estufas eléctricas* desde su teléfono. Para que el sistema funcione la estufa debe tener conectado el pendrive que se incluye.

App: Hommyn



Hommyn
Rusklimat

Instalar

- Citofonía y cámaras de seguridad

A continuación, se indica la aplicación para el uso del citófono y las cámaras de vigilancia (o sistema cerrado de tv) a través de su teléfono.

App: DMSS



DMSS
Utilidades
★★★★★ 1.3 K

ABRIR

- Alarma de incendios

A continuación, se indica la aplicación para el uso y activación del sistema de alarma de incendios a través de su teléfono.

App: iRISCO



iRISCO
Estilo de vida
★★★★☆ 11

ABRIR

11. PREVENCIÓN Y SITUACIONES DE EMERGENCIA

11.1 Prevención de incendios al interior de la vivienda

Descripción

Los riesgos de incendio en las viviendas se producen principalmente por acciones cotidianas que generalmente se realizan en forma despreocupada y están relacionadas con el uso de artefactos eléctricos y de calefacción.

Recomendaciones

Extintor

- Se recomienda contar con un extintor de polvo químico mayor a 5 Kg., ubicado en un lugar de fácil acceso, en lo posible cercano a la cocina.
- Todo el grupo familiar debe estar instruido en su adecuado manejo.
- La carga del extintor debe ser renovada de acuerdo con las indicaciones de su fabricante. Verificar las fechas de mantención de estos.

Manejo de estufas

Cuidar el manejo de todo tipo de estufas respecto de:

- Volcamiento en el caso de estufas a parafina.
- Mala orientación o cercanía a elementos de fácil combustión.
- Escapes en caso de estufas y/o calefacción a gas.

Sobrecarga de circuitos eléctricos

- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.
- No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.

11.2 En caso de emergencia

Como propietario debe conocer tanto en el interior de su departamento como en el exterior, la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, tableros generales de electricidad y corrientes débiles, como así también las vías de emergencia; de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones usted sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de esto al resto de los ocupantes del departamento.

En el caso de alguna emergencia sanitaria y/o eléctrica que tenga como consecuencia un daño físico en su propiedad o bienes muebles, le solicitamos comunicarse con la inmobiliaria para revisar si existen garantías vigentes.

11.2.1 En caso de incendio

El edificio cuenta con una serie de elementos que están normados y que le serán de utilidad durante un incendio, por esto es importante identificarlos al mudarse.

En caso de que se vea enfrentado a un incendio, el edificio posee elementos de alarma para dar aviso de la emergencia y sistemas para combatir el fuego. A continuación, se describe cada uno:

- **Sensores de humo** que se activarán en caso de detectarlo en el aire. Revisar periódicamente y hacer las mantenciones recomendadas. En caso de activación, siempre será necesario hacer una revisión completa del edificio para descartar cualquier emergencia.
- **Alarma de incendio manual.** Si presencia alguna emergencia podrá activar de esta palanca ubicada en el primer piso, frente a los ascensores. Su mal uso será sancionado a través de multas que se determinarán por la comunidad.
- **Extintores.** Para combatir un fuego incipiente o de pequeñas proporciones. Es importante revisarlos y verificar que no estén fuera de mantención.
- **Red Húmeda.** Mangueras en cada uno de los pisos que se llenan de agua para combatir directamente el fuego.

11.2.2 En caso de Filtración

En caso de que su departamento presente algún tipo de filtración ya sea, escapes de agua (cualquiera sea su intensidad), humedad o similares debe seguir los siguientes pasos:

- Cortar la llave de paso del artefacto.
- Si la filtración persiste, o no es posible identificar la fuente, cortar la llave de paso general del departamento. Ubicada en el exterior del edificio a un costado del acceso.
- Comunicar a la administración o conserje del edificio la situación.
- Contactarse con la inmobiliaria para verificar si existen garantías vigentes, de no ser este el caso contactarse inmediatamente con un especialista gasfiter.

11.2.3 En caso de corte eléctrico

En caso de un corte eléctrico le recomendamos seguir los siguientes pasos:

- Desenchufar artefactos que puedan sufrir con algún cambio de tensión eléctrica, por ejemplo: televisores.
- Revisar tablero eléctrico del departamento para verificar circuito general, alumbrado y de enchufes. Esto permitirá asegurarse que el corte de electricidad fue producido por una sobrecarga del sistema o corresponde a una situación general del edificio. Si el corte de electricidad corresponde a una sobrecarga del sistema se debe identificar el origen y luego se deberá volver a subir el automático caído.
- Comunicar a la administración o conserje del edificio la situación y verificar con estos el estado del medidor eléctrico del departamento en la sala correspondiente.
- Contactarse con la inmobiliaria para verificar si existen garantías vigentes, de no ser este el caso contactarse inmediatamente con un especialista en electricidad.

Si el corte de energía es extenso, o si es su preferencia, puede poner en funcionamiento el circuito especial de abastecimiento que posee su departamento, siempre que haya adquirido su generador para abastecerlo.

Para mayor detalle sobre este circuito revisar la **sección 9.4.2.2**

11.2.4 En caso de Inundación

En caso de encontrarse con alguna inundación en su departamento se le recomienda lo siguiente:

- Cortar el suministro eléctrico desde el tablero del departamento y de agua potable en las zonas afectadas. Si no es posible identificar el origen del agua, se le sugiere cortar la llave de paso general del departamento. Y si la inundación es de proporciones considerables se le recomienda corta la electricidad desde el tablero general del edificio para evitar accidentes.
- Comunicar a la administración o conserje del edificio la situación.
- Ubicar en altura objetos, insumos y otras cosas que puedan verse afectadas por la inundación.
- Contactarse con la inmobiliaria para verificar si existen garantías vigentes, de no ser este el caso contactarse inmediatamente con un especialista gasfiter.
- En caso de contar con algún seguro asociado, revisar pólizas asociadas y contactarse con su aseguradora, sino será de su absoluta responsabilidad la reparación del inmueble.

12. CONDOMINIOS O EDIFICIOS ACOGIDOS A LEY DE COPROPIEDAD

Descripción

El propietario o usuario de una vivienda, que forma parte de un condominio, debe conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que establece dicha ley.

La Ley N° 20.168 (Modificación de la Ley N° 19.537) y el D.S. Minvu N° 46/1998 consagran el régimen de copropiedad inmobiliaria y regulan los establecimientos de condominios integrados por inmuebles sobre los cuales varios propietarios tienen dominio exclusivo, manteniendo bienes bajo dominio común. Se contemplan tres órganos de administración con facultades específicas y complementarias: asamblea de copropietarios, comité de administración y el administrador.

- La asamblea de copropietarios es la autoridad máxima y la componen todos los copropietarios. Las decisiones que se relacionan con el condominio son tomadas bajo el Principio de las Mayorías y deben ser respetadas por toda la comunidad.
- El comité de administración sirve de nexo entre la asamblea y el administrador, posee obligaciones y facultades propias que lo convierten en una pieza importante para el funcionamiento del condominio.
- El administrador, persona natural o jurídica, es designado por la asamblea. Es responsable del cuidado de los bienes de uso común, de la administración del condominio y de la preservación de estos bienes.
- Preservar los bienes muebles y sus instalaciones mediante un programa de mantención definido y permanente en el tiempo puede asegurar el valor de los mismos bienes.

Importante: Al momento de la entrega del edificio, la inmobiliaria dejará una empresa de administración contratada que luego podrá ser corroborada o reemplazada por la asamblea de copropietarios. La empresa contratada es “*Stratton Administration*”

12.1 Obligaciones de los copropietarios y del administrador. Facultades del comité de administración

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.
- 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.

12.2 Espacios comunes en edificios (Bien común)***Bienes comunes***

Pertencen a todos los copropietarios en proporción al dominio descrito en el reglamento de copropiedad. Se distinguen cinco tipos:

- Los que pertenecen a todos los copropietarios y son vitales para la existencia del condominio (Ej.: el terreno).
- Los que permiten el goce y uso de las unidades de dominio común (Ej.: acceso al condominio).
- Los terrenos y espacios de dominio común que deslindan con una unidad del condominio.
- Los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio, a la recreación y al esparcimiento de los copropietarios.
- Los bienes que sean calificados como comunes, por el reglamento de copropiedad.

Gastos comunes

Cantidad mensual de dinero que deben pagar todos los copropietarios por concepto de administración, mantención, reparación y uso de los bienes comunes. El monto está determinado en proporción al dominio descrito en el reglamento de copropiedad.

Importante: Mientras se realiza la primera asamblea de copropietarios, la inmobiliaria designará a un vecino del edificio como el encargado de guardar las llaves a los recintos de acceso restringido. Esto podrá cambiar una vez que la asamblea lo decida.

13. USO Y MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES

13.1 Terminaciones

13.1.1 Pinturas

Descripción

Las pinturas que se han aplicado a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de maderas y fierro, tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantención.

En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente ya que, por efectos del tiempo, el sol y especialmente de la humedad, las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Importante: Se recomienda repintar interiores cada dos años y exteriores cada año. Realizar esta mantención durante los meses de verano y procurar mantener los espacios ventilados al momento de pintar.

Pinturas exteriores: Weber textura

Descripción

La mayor parte de las superficies de la fachada están cubiertas por una textura con acabado granular que les da terminación a estas. Esta pintura es una pasta acrílica que se aplica directamente sobre el muro gracias a la alta adherencia que tiene.

Mantención

- Pintar muros con pinturas para exteriores, previo retiro de toda la pintura suelta o humedecida. *Ver anexo con listado detallado.*
- En caso de que la pared esté humedecida, revisar y reparar primero el sistema de aislación.

Recomendaciones

- Es frecuente que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia.
- Utilizar pinturas de acuerdo con recomendación de especialistas.
- Proteger de la absorción de humedad los muros, en especial muros sur.
- Tener cuidado al retirar la pintura suelta, para evitar dañar el sistema de aislación.
- En este caso, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas y no se dañe el sistema de aislación.

Pinturas interiores

Descripción

Todos los muros interiores del edificio, ya sea pasillos, escaleras, bodegas, entre otros poseen la misma pintura como acabado. A estos, se suman las puertas de los departamentos y

otras de áreas comunes que, a pesar de tener características diferentes también pertenece a este ítem.

Mantenimiento

- Pintar muros con pinturas recomendadas para cada uso, previo retiro de toda la pintura suelta o humedecida. *Ver anexo con listado detallado.*
- En caso de que esté humedecido un tabique, revisar y reparar (de ser necesario) antes de pintar.

Recomendaciones

- En caso de pinturas lavables, las manchas se pueden lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evitar los limpiadores y paños abrasivos o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.
- En caso de tener que reparar un tabique, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.

Pinturas de elementos metálicos

Descripción

La pérgola de la terraza común ubicada en la azotea posee una estructura que en su mayoría es de metal, a esta se suman otras estructuras como barandas y pasamanos que también se componen del mismo material. En general, todas las estructuras metálicas del edificio están referidas a este ítem.

Estas estructuras deben revisarse y mantenerse periódicamente para evitar que se genere óxido y se debilite el material. El óxido es el principal agente que disminuye considerablemente la resistencia y vida útil de este material.

Mantenimiento

- Todas las estructuras deben pintarse con anticorrosivo y esmalte, previa limpieza de óxido. *Ver anexo con listado detallado.*

Recomendaciones

- Revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido, en ese caso, repintar previa limpieza y aplicación de un anticorrosivo.
- Evitar someter por períodos prolongados la estructura metálica a la humedad y/o agua directa.

Barnices

Descripción

Las pérgolas de la azotea común poseen un palillaje de madera, el cual se debe re barnizar para evitar que la madera se deteriore y se dañe. Esto permitirá mantener la madera sellada y por lo tanto, prolongar su resistencia y vida útil.

Mantenimiento

- Re barnizar con un barniz que tenga la misma base, o de lo contrario se debe raspar y pulir totalmente la madera antes de aplicar uno distinto.

- Revisar sellos en áreas expuestas y/o en contacto con otros materiales.
- Revisar periódicamente el estado en general de la estructura.

Recomendaciones

- Es normal que el barniz se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia.
- Realizar mantención periódicamente, preferentemente durante el verano y en toda la estructura.
- Revisar que no se generen condiciones para que se acumule agua y esta permanezca permanentemente en contacto con la estructura.

13.1.2 Enchapes exterior.

Descripción

Algunos sectores exteriores de la fachada principal están cubiertos con enchapes de 10x40cms de Petromur, un revestimiento versátil, económico y liviano que se instaló sobre los muros. Son de fácil instalación y de fabricación nacional.

El enchape es un material resistente al paso de la humedad y el agua, hidrorrepelente y lavable.

Mantención

- Revisar periódicamente que no existan palmetas fisuradas o rotas, por donde pueda pasar el agua y la humedad. En caso de daño, reparar inmediatamente por personal calificado.
- Limpiar y mantener la superficie libre de polvo.

Recomendaciones

- En atención a que el enchape es relativamente frágil, evite golpearlos fuertemente.
- Los enchapes pueden presentar variaciones en el tono entre ellos.

13.1.3 Porcelanato y Gres esmaltado

Descripción

Los pisos de todo el departamento y sus exteriores están recubiertos con palmetas de un material de resistencia mayor y absorción de agua casi inexistente, en comparación a la cerámica. El gres esmaltado y el porcelanato (dependiendo del caso), poseen colores inalterables y de fácil limpieza y mantención.

Entre las palmetas de estos materiales y para obtener una mejor terminación, se ha colocado *fragüe*, cuyo fin no es unir las palmetas sino proteger la separación del paso de agua y humedad.

Mantención

- Revisar periódicamente y refraguar cuando éste se haya quebrado, de esta manera se evitan filtraciones hacia la losa y/o el piso.
- La limpieza se debe realizar con agua y detergente especial, siguiendo las instrucciones del fabricante. No se deben utilizar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) ya que dañan el material y el fragüe.

- Se debe revisar el estado de las palmetas del gres esmaltado y/o porcelanato periódicamente, el cual debe mantenerse completo a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las estructuras adyacentes.

Recomendaciones

- Las palmetas de gres esmaltado y/o porcelanato son un material frágil, que ante la caída de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.
- Mantener un stock de estos materiales para eventuales cambios de palmetas. Normalmente, los tonos de diferentes partidas no son iguales o no existen en el mercado.

13.1.4 Radieres afinados

Descripción

Un afinado de mortero de cemento sobre el radier constituye la terminación de piso del subterráneo del edificio, en donde se ubican los estacionamientos.

Mantención

- Aplicar producto protector de la superficie cuando sea necesario.

Recomendaciones

- Esta terminación, considerada como un estándar mínimo, tiene como objetivo dotar a las viviendas de un pavimento de piso inicial, el que puede ser mejorado en el tiempo por el propietario. Dada sus características puede tener desgaste en el corto plazo. Los esfuerzos por reemplazarlo por un piso definitivo de mayor durabilidad en el tiempo, como cerámicas o pisos plásticos, debe ser preocupación especial de los propietarios. Existen productos que endurecen la superficie y la hacen más fácil de limpiar, evitando el desgaste prematuro.

13.2 Instalaciones sanitarias

Descripción

Las instalaciones sanitarias de un edificio están compuestas por un sistema de agua potable formado por matrices, remarcadores y las redes internas de cada vivienda; un sistema de alcantarillado de aguas servidas compuesto por una red de cañerías, cámaras y por una pequeña planta elevadora en el subterráneo. Además de estos sistemas generales, el edificio cuenta con un baño de uso común cuyas instalaciones se deben usar y cuidar de la misma manera que los artefactos sanitarios de su vivienda.

13.2.1 Red de agua potable

Descripción

El edificio cuenta con una red de agua potable que se abastece desde la matriz general que provee la empresa de servicios sanitarios correspondiente y luego va hacia cada departamento previo paso por un remarcador ubicado en el exterior del edificio.

Mantención

- Revisar periódicamente la existencia de fugas, reparar inmediatamente si es el caso.

- Revisar y verificar periódicamente el correcto estado y/o funcionamiento de la red, como tuberías, uniones, llaves de paso, entre otros.
- Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos, limpiar y observar; si persiste, reparar.

Recomendaciones

- Realizar reparaciones por personal calificado.
- Cortar el suministro de agua antes de reparar.
- Tomar precauciones para el vaciado de la cañería.

13.2.2 Medidor general (M.A.P.) y remarcadores

Descripción

El edificio cuenta con un Medidor general de agua potable (M.A.P) que registra el consumo de todo el edificio y remarcadores de agua fría para registrar el consumo de cada departamento. Los remarcadores y el M.A.P. se ubican en el exterior del edificio hacia un costado del acceso principal. En caso de que no funcionen las llaves de paso del departamento, el abastecimiento de agua puede ser suspendido con la llave de paso que tiene cada remarcador.

Mantención

- Revisar si existe fuga de agua.
- Revisar y verificar periódicamente el correcto estado y/o funcionamiento de la red, como tuberías, uniones, llaves de paso, entre otros.
- Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos, limpiar y observar; si persiste, reparar.

Recomendaciones

- Sólo manipular por especialistas.
- Mantener clara la identificación del departamento al que corresponde este medidor.

13.2.1 Artefactos sanitarios

Descripción

Los artefactos sanitarios instalados en las áreas comunes de su edificio son productos certificados. Para su buen funcionamiento se deben considerar algunas recomendaciones y una adecuada mantención.

Mantención

- Cambiar sellos de silicona cuando éstos se vean dañados. Se debe utilizar siliconas con fungicidas.
- Limpiar o cambiar sifones de lavamanos y/o lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.
- Si el mecanismo del WC no corta el paso de agua correctamente, deberá regular la posición del flotador para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse. Puede ser necesario el cambio del flotador o del sistema completo.
- Revisar el ajuste de la goma de descarga.

- En duchas revisar y limpiar frecuentemente la suciedad y acumulación de cabello de la rejilla de descarga, para garantizar un escurrimiento fluido del agua.
- Verificar periódicamente que no se filtre agua en los artefactos y sus conexiones, de ser así se debe reparar inmediatamente para evitar daños a las estructuras adyacentes.

Recomendaciones

- Evite 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.
- No utilizar en la limpieza productos abrasivos o corrosivos, ni esponjas de acero o escobillas que dañen el material.

13.2.2 Red de alcantarillado de aguas servidas

Descripción

Los edificios cuentan con una red de aguas servidas que las recolecta de los departamentos y las entrega a la red pública; estas redes en general son de PVC.

Mantención

- Revisar y reparar fugas.
- Verificar periódicamente que el sistema no tenga obstrucciones.

Recomendaciones

- En el caso de emanación de malos olores, revisar el sistema. Esto se puede deber a fugas en cañerías visibles o que se encuentran en el interior de un shaft o a fallas en las tuberías de ventilación.
- En caso de ser necesaria algún tipo de reparación o asesoramiento, recurrir a personal calificado.

13.2.3 Cámaras y registros verticales

Descripción

Las cámaras son registros del sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos. Estas cámaras son en general de ladrillos estucados o prefabricadas con una tapa de hormigón reforzado. Además de estas cámaras, el edificio cuenta con registros verticales ubicados a lo largo del primer piso en caso de que sea necesario revisar el sistema.

Mantención

- Mantener limpio el interior de la cámara, principalmente de elementos que obstruyan el paso del agua o arenas acumuladas.

- Revisar las tapas de cámaras; si se encuentran quebradas, reemplazar por nuevas.

Recomendaciones

- No permitir el tránsito o estacionamiento sobre cámaras que tengan tapas simples.
- Mantener las tapas selladas en sus bordes para evitar la salida de malos olores.

13.2.4 Planta elevadora aguas servidas

Descripción

El edificio cuenta con una pequeña planta elevadora de aguas servidas ubicada junto a la salida de la sala de basura en el subterráneo. Al encontrarse en un piso inferior a las cámaras de alcantarillado en el exterior se utiliza la planta elevadora para impulsar los residuos del lavamanos y la pileta de la sala de basura, y los restos del lavaplatos del departamento 302 hacia el piso superior.

La planta elevadora de aguas servidas está formada, generalmente, por 2 o más bombas, siempre un stand by, un tablero de comando, manifold, válvulas de corte y retención.

Mantención

- Operar en forma alternada las bombas.
- Efectuar mantención periódica por un especialista y/o utilizar técnicos recomendados por el proveedor.
- Revisar periódicamente si existen fugas en el sistema.

Recomendaciones

- Ante ruidos diferentes a los normales, detener la bomba con problemas y avisar al servicio técnico.
- Los equipos deben ser manipulados solo por personal especializado. En vista de que son equipos eléctricos en zonas húmedas estos deben tomar precauciones para su intervención.

13.3 Instalaciones eléctricas y corrientes débiles

13.3.1 Tableros generales

Descripción

En los edificios las instalaciones eléctricas de espacios comunes están controladas por tableros generales y tableros específicos para los diferentes servicios tales como ascensores, bombas, iluminación y otros.

Mantención

- Limpiar el exceso de polvo que pueda acumular el tablero.
- Reapretar conexiones de los elementos que lo componen (recorrir a personal calificado para esta acción)
- Sustituir aquellos componentes en mal estado y/o dañados (termomagnéticos, diferenciales, fusibles, conductores, barras, conectores, etc.).

Recomendaciones

- Mantener los tableros siempre cerrados.

- Sólo intervenir en su interior por personal capacitado; ya sea para limpieza, mantención y/o reparaciones.
- Debe existir personal en el edificio capacitado para operar el tablero.

13.3.2 Iluminación general e iluminación de emergencia

Descripción

El edificio posee luminarias sobrepuestas con led integrado en todas las circulaciones y espacios comunes. Estas luminarias, tanto en el estacionamiento, como pasillos de circulación y escaleras, poseen sensores de movimiento asociados que las encenderán al detectar movimiento. En aquellos recintos cerrados, como bodegas o salas técnicas las luminarias deben ser encendidas de forma manual.

Respecto la iluminación de emergencia, el edificio cuenta con un sistema en todas las circulaciones comunes y escaleras para poder tener una evacuación segura. Los focos están energizados en forma independiente por baterías que les entregan suministro a las luminarias en caso de algún corte de energía para que el edificio pueda seguir iluminado durante la evacuación. El inmueble no posee grupo electrógeno.

Mantención

- Revisar luminarias y reemplazarlas inmediatamente cuando sea necesario.
- Limpiar periódicamente las luminarias y evitar la acumulación de polvo sobre estas.
- Revisar periódicamente el estado de las baterías
- Revisar periódicamente el correcto funcionamiento del sistema.

Recomendaciones

- Realizar mantención y verificación de baterías por personal especializado.

13.3.3 Citofonía y Control de acceso

Descripción

El edificio cuenta con un sistema de citofonía inteligente que permite la comunicación de cada vivienda con cada uno de los accesos del edificio (portón de acceso vehicular, puerta de acceso principal y puerta de acceso en el hall del subterráneo). Este sistema además puede ser monitoreado desde el celular. *Ver anexo para más detalles sobre su uso.*

Adicionalmente, el edificio cuenta con un sistema de control de acceso en cada una de las puertas, las cuales pueden ser abiertas acercando las tarjetas de acceso a los lectores.

Para mayor detalle sobre el sistema de citofonía y control de acceso del edificio revisar la **sección 9.4.5.2**

Mantención

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

Recomendaciones

- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.
- Evitar limpiar los citófonos aplicando productos líquidos directo sobre estos.

13.3.4 Sistema de encomiendas: E-lockers

Descripción

El edificio cuenta con un sistema de encomienda inteligente que le permite a los residentes del edificio recibir y entregar paquetes de forma simple, cómoda y rápida. Cada estación requiere sólo códigos para su operación (estos se obtienen a través de su teléfono), lo cual permite un sistema más eficiente.

El sistema posee 3 tipos de funciones: ENTREGAR, RETIRAR Y DEJAR; sin embargo, esta última (DEJAR) a pesar de que es visible desde la pantalla del e-locker no está habilitada para el edificio, ya que el mismo procedimiento se puede realizar utilizando las 2 opciones mencionadas anteriormente. *Ver anexo para más detalles sobre su uso.*

Mantención

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
- Mantener libre de polvo y revisar periódicamente el estado del equipo.
- En caso de falla o mal funcionamiento contactarse inmediatamente con el soporte técnico indicado por el fabricante.

Recomendaciones

- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.
- Evitar el uso de los e-lockers por largos períodos de tiempo, ya que se le quita la posibilidad a otro vecino de hacer uso del sistema de encomiendas, más aún en períodos de alta demanda.

Importante: Cuando utilice su teléfono para escanear el código QR que le fue enviado a su correo, procure tener el brillo de su teléfono móvil alto para facilitar la lectura en el escáner, en caso contrario el lector no podrá detectar el código QR.

13.3.5 Cámaras de vigilancia y parlantes

Descripción

El edificio cuenta con un circuito cerrado de cámaras de vigilancia y parlantes, ubicadas en lugares estratégicos. Este sistema se complementa con el sistema de citofonía de su departamento y también puede controlarse desde el celular, a través de una aplicación. La aplicación le permite grabar videos de seguridad, monitorear las áreas comunes del edificio y hablar a través de los parlantes si es necesario. *Ver anexo para más detalles sobre su uso.*

Mantención

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor.
- Revisar en pantalla el funcionamiento de las cámaras.
- Revisar en pantalla la posición de la cámara, corregir si se ha movido.
- Revisar si equipo de grabación se encuentra registrando las imágenes.

Recomendaciones

- Realizar la mantención por un servicio técnico autorizado.

13.3.6 Automatización de portón

Descripción

El acceso vehicular del edificio está cerrado por un portón automático accionado a través de un control remoto. El portón posee un brazo hidráulico eléctrico que permite abrir la hoja batiente del portón.

Mantenimiento

- Realizar la mantenimiento recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.
- Revisar ajuste del portón, limpiar zona de ruedas, cambiar/reemplazar las piezas que se encuentran en mal estado.

Recomendaciones

- Si las cerraduras se endurecen, coloque lubricante de silicona. No use aceite.
- Al ser un portón de abatir, este no debe someterse a cargas concentradas en la punta, ya que es muy probable que este se descuadre o en el peor de los casos se rompan las estructuras que lo soportan.

13.4 Ascensor

Descripción

Los edificios de más de cuatro pisos están obligados por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a tener uno o más ascensores, en el caso de Casa Alférez Real este requisito no es necesario ya que no posee esta cantidad de pisos. Sin embargo, para comodidad y beneficio de sus residentes el edificio cuenta con uno.

Los sistemas internos que poseen los ascensores son de alta complejidad, por lo que sólo deben ser intervenidos por especialistas, además deben realizarse las mantenimientos correspondientes puntualmente. El tablero eléctrico correspondiente al ascensor se encuentra en el subterráneo del edificio.

Mantenimiento

- Realizar mantenimientos preventivos mensualmente según indicaciones del fabricante y normativa vigente.

Recomendaciones

- La mantenimiento de estos debe ser contratada con un servicio técnico idóneo y autorizado.
- Se debe mantener un archivo con los informes de cada mantenimiento realizada.
- En el edificio debe haber permanentemente una persona capacitada para el rescate de pasajeros.
- Se debe mantener la sala de máquinas limpia, sin objetos ajenos a los equipos, con iluminación en buen estado.
- Las mudanzas deben ser supervisadas por una persona capacitada para ello, la operación de puertas debe ser por medio de llaves.
- No se debe permitir el ingreso de personas ajenas a la administración o mantenimiento a la sala de máquinas.

13.5 Enchufes especiales para vehículos eléctricos

Descripción

El edificio considera la canalización y cableado necesario para que la comunidad del edificio pueda habilitar con facilidad un enchufe especial para cargar vehículos eléctricos, este se encuentra ubicado en el subterráneo junto al estacionamiento de visita.

Dado que ese punto está conectado al medidor común del edificio, su habilitación, uso y cobro por el servicio deberá acordarse en la asamblea de copropietarios.

Mantención

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

Recomendaciones

- Cargar su vehículo durante los tiempos estipulados de carga que indica el fabricante. Así se hace un uso responsable de la energía y se deja el espacio disponible para otro vehículo.

13.6 Instalaciones de prevención de incendio

13.6.1 Red húmeda

Descripción

Los edificios están obligados a contar con una red húmeda. Ésta consiste en mangueras conectadas a la matriz de agua potable en cada piso y son accionadas por una válvula de apertura y corte rápido. Este sistema funciona con la presión del sistema de agua potable del edificio. En el exterior, junto a los remarcadores de cada departamento y solo en caso de ser necesario, el sistema cuenta con una llave de paso para suspender el sistema si se requiere o si aparecen filtraciones.

Mantención

- Revisar estado de las mangueras y pitones.
- Revisar enrollado de la manguera, éste debe estar como lo indica el fabricante para su fácil desenrollado.

Recomendaciones

- Instruir al personal del edificio en su uso.
- Proteger la manguera de eventuales roturas.
- En caso de ser necesario, recurrir solo a personal calificado para intervenir la red.

13.6.2 Extintores

Descripción

Los extintores son equipos de extinción de fuego, para ser utilizados en el inicio de un incendio por el personal del edificio o un residente. El mal uso de estos dispositivos será motivo de multas determinadas por la comunidad. Es importante identificar la ubicación de estos en caso de ser requeridos.

Mantenimiento

- Revisar periódicamente que la presión indicada en el manómetro esté en el tramo verde.
- Recargar en las fechas indicadas.

Recomendaciones

- Mantener los extintores en sus bases y con las fijaciones originales, de modo que sea fácil su retiro.
- Mantener a la vista un instructivo de uso.
- Capacitar al personal de conserjería para su uso.
- Utilizar solo servicios técnicos o lugares certificados para realizar la recarga de estos.

13.6.3 Alarma de incendio y sensores de humo

Descripción

El edificio tiene un sistema de detección de incendios. Este sistema está compuesto por una red de sensores de humo y calor, sirenas y una palanca de activación manual, todo esto conectado a una central que indica el punto donde se activó el sensor y activa las sirenas.

Cada piso posee sensores de humo ubicado en el cielo y una palanca de acción manual para activar la alarma de incendios; esta palanca se encuentra ubicada en el primer piso del edificio junto frente al ascensor y se identifica por ser de color rojo.

Todo el sistema, tanto de alarma de incendios como el monitoreo de los sensores de humo, también puede ser revisado y manejado a través de una aplicación en su teléfono móvil; la cual le notificará cualquier evento, le ayudará a reiniciar los sensores de humo y le permitirá activar la alarma de incendios en caso de una emergencia.

Una vez solucionada la eventual emergencia, el sistema se podrá desarmar con la aplicación en sus teléfono móvil o manualmente en la sala eléctrica correspondiente ubicada en el subterráneo del edificio.

El mal uso de la alarma de incendios será motivo de multas determinadas por la comunidad del edificio.

Mantenimiento

- Se debe solicitar al servicio técnico la verificación del sistema, dado que es un trabajo que requiere personal calificado.
- En esta visita se debe verificar el funcionamiento de cada sensor, el estado de las palancas manuales y las sirenas.
- Se deben limpiar los sensores para garantizar su funcionamiento en caso de incendio.

Recomendaciones

- Sólo intervenir por personal especializado y calificado.
- Instruir al conserje para la revisión e identificación del punto en el edificio donde se activó el sistema.

13.7 Basuras

13.7.1 Sala de basura y reciclaje

Descripción

El edificio tiene una sala para almacenamiento de basuras y reciclaje, la cual se encuentra ubicada en el subterráneo junto a la rampa vehicular. En esta sala se mantienen los contenedores de basura, los cuales tienen ruedas para su fácil traslado. Cada residente del edificio será responsable de dejar sus desechos al interior de cada contenedor de basura y de reciclaje ubicado al interior de esta sala.

Este espacio posee pisos y muros de cerámica que le permiten ser lavable, cuenta con un lavamanos y un drenaje para recibir las aguas cuando se realiza la limpieza de la sala y de los contenedores. Adicionalmente a esto hay un punto de agua con válvula y conexión para manguera que permitirán realizar todas las labores de limpieza antes mencionadas.

Mantención

- Revisar y reparar cerámicas dañadas, ya que al ser una superficie que constantemente debe ser lavada, se pueden generar filtraciones a los muros adyacentes.
- Revisar y reparar cerámicas dañadas, ya que en ellas se acumula basura que luego se descompone.
- Revisar y mantener limpia la pileta de recolección de aguas de lavado.

Recomendaciones

- Mantener la sala ordenada y limpia, lavar periódicamente para evitar malos olores.
- Retirar la basura cada vez que pase el camión recolector, la basura acumulada en bolsa y con los contenedores cerrados.
- Utilizar lavamanos al interior de la sala para mantener precauciones desde el punto de vista sanitario.

13.8 Aguas lluvias

13.8.1 Techumbre y bajadas de agua

Se denomina techumbre al conjunto de elementos compuesto por la cubierta, su estructura y aquellas soluciones para la evacuación de aguas lluvias generalmente construidas en hojalatería.

El buen funcionamiento y la correcta mantención de estas estructuras le garantizará mantener su vivienda libre de filtraciones.

Mantención

- Realizar limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella.
- Revisar soldaduras, sello de pernos si se trata de plancha onduladas y estado de las planchas.

- Revisar si existen filtraciones que puedan humedecer y afectar las estructuras adyacentes.

Recomendaciones

- Evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Revisar los sellos y uniones periódicamente y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.

13.8.2 Drenajes

Descripción

Todas las viviendas tienen la obligación de infiltrar las aguas lluvias generadas, en el mismo terreno. Esto se logra por un drenaje construido en el piso subterráneo donde están los estacionamientos. Estos se deben limpiar periódicamente para retirar los sedimentos que se acumulan en la parte inferior.

Mantención

- Limpiar las cámaras decantadoras antes de la temporada de lluvias y eliminar los sedimentos que se acumulan en la parte inferior, como mínimo una vez al año. La limpieza de la cámara debe realizarse vaciando manualmente o con bomba.

Recomendaciones

- Revisar y verificar el funcionamiento del dren durante las lluvias, inspeccionando las cámaras de ingreso a este. Intensificar las revisiones luego de presentarse una lluvia importante.

13.8.3 Canaletas y rejillas

Descripción

Los sistemas de recolección de aguas lluvias tienen canaletas o pendientes de terreno que llevan a puntos de recolección para ser incorporadas a las tuberías del sistema. En estos puntos existen piletas con rejillas.

Es importante mantener estas redes de descarga de aguas lluvias libres de obstrucciones para garantizar el correcto flujo de las aguas hasta los sistemas de desagüe.

Mantención

- Limpiar piletas y mantener rejillas libres de hojas o basuras que impidan el ingreso de las aguas.
- Reemplazar rejillas de sumideros que se encuentren en malas condiciones.
- Mantener el terreno aportante libre de hojas y basuras. Tener especial cuidado con aquellos lugares en que se acumulen muchas hojas de los árboles.

Recomendaciones

- Mantener el terreno libre de hojas y basuras para minimizar los efectos de éstas en el sistema.

- No botar a canaletas la tierra o basura resultante de barrer la superficie o del corte de pasto.

13.9 Exterior: Jardín, macetas auto regantes y especies vegetales

13.9.1 Nivelación de terreno

Los terrenos han sido nivelados a modo de evitar que las aguas lluvias se dirijan hacia las viviendas, por lo que es su responsabilidad cerciorarse siempre que, al efectuar su proyecto de paisajismo estos niveles sean respetados.

En las zonas en que los rellenos sobrepasen los 50 cm. de altura por razones de pendiente del terreno, el propietario deberá antes de efectuar jardines, terrazas u otras obras, compactar los terrenos para que éstos no sufran asentamientos debidos al riego o a la lluvia. Dichos niveles y pendientes del terreno alrededor de la vivienda y hacia los muros medianeros son establecidos como parte del proyecto cuando se construye, por lo que los cambios de las pendientes e inclinaciones requerirán la debida asesoría para evitar problemas de desagüe y filtraciones hacia su vivienda o hacia los vecinos.

Mantención

- Verificar que se mantengan las condiciones de proyecto del terreno.
- Verificar el estado de canaletas y drenajes de aguas, reparar en caso necesario.

Recomendaciones

- Deberá ponerse especial cuidado en el buen drenaje de los patios, ya sea por evacuación natural de las aguas o mediante la construcción de pozos absorbentes en el caso de alterar las alturas predefinidas en el proyecto.

13.9.2 Cierros perimetrales

Descripción

En el primero piso, la separación de los patios que dan hacia la calle y también de los recintos comunes del edificio, se separan con un cierro compuesto de fierro y a veces madera, para mantener la privacidad del condominio y sus residentes.

Mantención

- Verificar plomo de los medianeros; son aceptables pequeños desaplomes, en especial en medianeros flexibles para evitar quiebres por sismos.
- Verificar que árboles y/u otros objetos no estén presionando el medianero.
- Fisuras que se presenten son normales y no revisten riesgos estructurales, reparar con materiales flexibles y pintar.
- Revisar y corregir si es necesario riegos que mojen constantemente el medianero.
- No colgar y/o sujetar estructuras sobre estos cierros.
- Para la mantención de estas estructuras aplican los puntos de la **sección 9.2.1.3 y 9.2.1.4.**

Recomendaciones

- Estos cierros no han sido diseñados para resistir cargas excesivas ni rellenos de jardines.

- No pueden ser considerados como elementos estructurales de nuevas construcciones.

13.9.3 Riego automático

Descripción

El riego automático del ante jardín del edificio es un sistema que cuenta con regadores de aspersión que cubren toda la superficie. El sistema funciona de manera automática, es decir, accionado por un programador que activa válvulas eléctricas.

Mantención

- Revisar regadores, que estén en buen estado y que estén regulados para regar las zonas requeridas.
- Revisar filtraciones en las conexiones de válvulas o manifold.
- En el caso de riegos programados, revisar los tiempos de riego.
- Programar el riego en función de la época del año.

Recomendaciones

- Para la programación del riego, asesorarse por un especialista que indique los tiempos necesarios.
- Instalar un remarcador de uso interno para controlar volúmenes de agua utilizados en el riego y para detectar fugas que no se perciben en la superficie.
- Verificar que los regadores no estén dirigidos hacia superficies que no necesiten riego.

13.9.4 Jardín

Descripción

El jardín ubicado en el acceso del edificio es una combinación de cubresuelos, plantas con flores, arbustos, árboles y otros elementos como mobiliario.

Mantención

- Mantener los jardines, árboles y mobiliario es responsabilidad de todos los copropietarios. Esta responsabilidad se manifiesta mediante la colaboración personal, en los casos que sea necesaria, y la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del administrador.
- Solicitar periódicamente la revisión, por parte de una persona calificada, del estado del jardín.

Recomendaciones

- Debe contarse con personal calificado (jardinero o similar) para la mantención del jardín.
- La persona a cargo de cuidar el jardín debe tener conocimiento del cuidado que debe existir con las instalaciones subterráneas.
- Dadas las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de jardines depende de la oportunidad y cantidad del riego, especialmente durante la época de verano.

13.9.5 Macetas auto regantes: en terraza común (azotea) y acceso

Descripción

En la fachada de tercer piso del edificio se instalaron árboles en macetas autorregantes sobre los aleros de hormigón, con el fin de crear una barrera natural contra la radiación solar y las temperaturas extremas. Es importante mantener y dar los cuidados necesarios a esta barrera ya que es parte importante del edificio y un aporte a su calidad de vida.

Estas macetas permiten un uso responsable del agua y para su funcionamiento utilizan un sistema de autorriego por capilaridad, lo que permite reducir la periodicidad de riego de los árboles.

Para abastecer de agua las macetas se debe incorporar agua a través del tubo de llenado, hasta que la bombilla de color rojo suba y marque el nivel óptimo (mitad del visor). Nunca sobrepasar 3/4 del indicador, debido a que el estaque de agua requiere 1cm de oxígeno para que ésta no se dañe. La reserva de agua del estanque proporciona a sus plantas de 3 a 6 semanas de autonomía de riego dependiendo de la especie vegetal. Cuando el indicador rojo marque vacío, puede espera hasta una semana, antes de rellenar nuevamente con agua el estanque. En esta etapa es opcional incorporar al agua vitaminas y aditivos hidrosolubles.

No debe regar la planta por la parte superior, ya que el árbol se alimenta desde la base del macetero, pero si se recomienda recubrir la superficie de la maceta con alguna capa de materia orgánica (por ejemplo, mulch) para evitar que el agua se evapore.

Mantención

- Al abastecer de agua las macetas autorregantes evitar el uso excesivo de agua y la acumulación de esta sobre los aleros, con el fin de evitar el deterioro de estas estructuras.
- Revisar constantemente el nivel de agua de las macetas autorregantes.
- Evitar llenar los tubos por sobre los 3/4 indicados.

Recomendaciones

- Evitar que queden partes de la superficie de la maceta expuestas y sin material de recubrimiento, reponer cuando sea necesario.
- Aunque se puede esperar hasta una semana antes de rellenar el tubo de riego, se le recomienda no hacer esto de forma continua, ya que así se evita vaciar la reserva de agua que tiene la maceta en el interior.

Importante: Las macetas autorregantes sólo deben rellenarse de agua como indica el fabricante y este manual, no debe regarse directamente la tierra por la parte superior.

13.9.6 Especies vegetales

Descripción

Las especies vegetales forman parte importante del edificio. El diseño se hizo siguiendo el lineamiento de sustentabilidad del edificio, por esta razón todas las especies utilizadas,

tanto arboles como plantas, son de bajo consumo, resistentes al clima y a las condiciones que posee la región.

La sobrevivencia de estas especies vegetales depende netamente del cuidado que le de la comunidad del edificio, en caso de que se deterioren y mueran será responsabilidad de todos los ocupantes del edificio. Estas plantas y árboles no se encuentran cubiertas por ninguna garantía.

El jardín es una oportunidad para entregarle a los habitantes del edificio un lugar de esparcimiento y descanso, y que además ayuda a disminuir la superficie de hormigón y calor por reflexión.

Recomendaciones

- Regar siguiendo los pasos indicados por el riego automático cuando se trate del antejardín y de las macetas autorregantes para las especies en la terraza común y el acceso del edificio.
- Consultar cada cierto tiempo con personal calificado para la mantención de las especies en general.
- Fumigar, podar y revisar los árboles periódicamente para evitar plagas y otros similares que dañen las especies.

14. ESPACIOS COMUNES

El edificio cuenta con equipamientos y espacios comunes cuyo uso se estipula en el Reglamento de Copropiedad, Manual del Administrador y en el Reglamento Interno de la Comunidad, esto luego de ser acordado en una asamblea entre la Administración, el Comité de Copropiedad y la comunidad del edificio.

A continuación, le señalaremos una serie de consideraciones que debe tener respecto a estos puntos de interés común:

14.1 Terraza común en azotea

Este espacio puede usarse previa coordinación con la Administración del edificio. Su uso quedará estipulado a través del Reglamento interno y de la administración del edificio. Cada usuario es responsable que, durante su uso no se dañe o quede inutilizable parte o la totalidad de las instalaciones y/o mobiliario que tenga el recinto.

El lugar puede ser utilizado por adultos, y por menores de edad siempre que estos últimos cuenten con la adecuada supervisión de una persona mayor de edad.

14.2 Baño común 3º piso

Este espacio puede ser utilizado por los residentes del edificio previa estipulación de uso y cuidados a través del Reglamento interno y de la administración del edificio. Cada usuario es responsable de que durante su uso no se dañe o quede inutilizable parte o la totalidad de las instalaciones y/o artefactos.

14.3 Estacionamientos de visitas

Su uso quedará estipulado a través del Reglamento de copropiedad y de la administración del edificio. Estos espacios le permitirán recibir a sus invitados y que puedan estacionar sus vehículos dentro del edificio. Cada residente es responsable del cuidado y uso dentro de las reglas estipuladas.

14.4 Bicicleteros

El edificio cuenta con un bicicletero en el subterráneo del edificio para sus residentes y/o visitas. Su uso quedará estipulado a través del Reglamento interno y de la administración del edificio. Cada usuario será responsable del uso y cuidado que se le dé a este espacio.

14.5 Espacio de almacenamiento exterior

El edificio cuenta con un espacio en el exterior, a un costado del acceso, el cual no tiene un uso definido. El espacio está cerrado por un portón metálico y no tiene cubierta.

Su uso quedará definido y estipulado a través del Reglamento interno y de la administración del edificio. Cada usuario será responsable del uso y cuidado que se le dé a este. A modo de sugerencia, este espacio podría ser utilizado para realizar compostaje, lugar de almacenamiento exterior, bicicletero extra, etc.

14.6 Closet de Administración del edificio

En el hall de acceso del subterráneo, existe un closet para guardar documentación importante y las llaves de todos los espacio restringidos pertenecientes al edificio. Para acceder a este espacio será necesario designar un encargado, además de la administración, quién tendrá la llave de acceso a estas y al contenido en su interior. El closet está destinado a almacenar planos del edificio (planos generales, especialidades y EETT), llaves de áreas comunes y restringidas, y otros documentos o elementos relevantes.

14.7 Bodega general del edificio (y para conserje)

También en el hall de acceso del subterráneo, existe una bodega debajo de la escalera para guardar utensilios y/o artefactos pertenecientes al edificio. Este será un espacio de almacenamiento de elementos de uso del edificio como materiales de aseo, maquinaria y/o herramientas y otros objetos similares. Este espacio también será un lugar para que el conserje del edificio deje sus objetos personales los días de trabajo en el edificio.

14.8 Pasillos, escaleras y shafts

Estos espacios son parte importante del edificio y pertenecen a las áreas comunes. Los pasillos y escaleras permiten la circulación de las personas a lo largo de todo el edificio y hacia el exterior, es por esto que es muy importante que nunca estén obstruidos o en mal estado; ya que, de ser así las personas podrían quedar atrapadas al interior.

Respecto a los shafts, estos espacios también pertenecen a la copropiedad del edificio. Su intervención está limitada solo a especialistas (con autorización de la administración), ya que su mal uso puede afectar a algún vecino. Los shafts tienen cerradura con llave maestra.

14.9 Salas eléctricas y de telecomunicaciones

El edificio tiene en todos sus pisos diferentes salas técnicas que pertenecen a la copropiedad del edificio, pero con **acceso restringido**. Para acceder a estas áreas deberá ir siempre acompañado por personal de administración y/o el encargado designado.

En estas salas encontrará las siguientes instalaciones:

- Piso subterráneo: Closet telecomunicaciones y sala eléctrica con tablero general de espacios comunes y tablero ascensor.
- 1º piso: sala eléctrica con medidores eléctricos de cada departamento.
- 2º y azotea: sala telecomunicaciones

14.10 Jaula de remarcadores de agua potable y red húmeda

En el exterior del edificio, y a un costado de este, encontramos la jaula que contiene los remarcadores de todos los departamentos y al lado el de las redes húmedas del edificio. Estos remarcadores están conectados al medidor general de agua potable (M.A.P) del edificio ubicado a un costado de la rampa de acceso. Estos espacios también pertenecen a la copropiedad del edificio y es labor de todos los propietarios cuidar de las instalaciones.

Importante: A continuación, se deja en detalle la **distribución de copias de llave y otros documentos** del edificio.

En el **Closet de Administración** del edificio se almacenarán las copias de llaves de los siguientes espacios y documentos de uso relevante:

- (1 copia) Puerta acceso azotea común.
- (1 copia) Bodega general del edificio.
- (1 copia) Espacio de almacenamiento exterior - antejardín.
- (1 copia maestra) Shafts en pasillos comunes.
- (1 copia) Sala Tablero eléctrico general y ascensor en subterráneo.
- (1 copia) Sala Medidores eléctricos 1º piso.
- (1 copia) Sala telecomunicaciones subterráneo.
- (1 copia) Sala telecomunicaciones 2º piso.
- (1 copia) Sala telecomunicaciones azotea.
- (1 copia) Jaula de remarcadores de agua potable.
- (1 copia) E-locker
- (1 copia) Tarjeta de acceso a edificio
- (1 set) Planos *as built* de arquitectura del edificio.
- (1 set) Planos *as built* de cálculo del edificio.
- (1 set) Planos *as built* de esp. Sanitaria del edificio.
- (1 set) Planos *as built* de esp. Electricidad del edificio.
- (1 set) Planos *as built* de esp. Corrientes Débiles del edificio.
- (1 set) Planos *as built* de esp. Telecomunicaciones del edificio.
- (1 set) Especificaciones técnicas (EETT) del edificio.
- (1 set) Nómina de profesionales del edificio.

El **Administrador** del edificio tendrá las siguientes copias de llave en su poder:

- (1 copia) Puerta acceso azotea común.
- (1 copia) Bodega general del edificio.
- (1 copia) Closet de administración del edificio.
- (1 copia maestra) Shafts en pasillos comunes.
- (1 copia) Sala Tablero eléctrico general y ascensor en subterráneo.
- (1 copia) Sala Medidores eléctricos 1º piso.
- (1 copia) Sala telecomunicaciones subterráneo.
- (1 copia) Sala telecomunicaciones 2º piso.
- (1 copia) Sala telecomunicaciones azotea.
- (1 copia) Jaula de remarcadores de agua potable.
- (1 copia) Espacio de almacenamiento exterior - antejardín.
- (2 copias) Tarjetas de acceso a edificio.

El **Encargado designado** del edificio tendrá las siguientes copias de llave en su poder:

- (1 copia) Puerta acceso azotea común.
- (1 copia) Bodega general del edificio.
- (1 copia) Closet de administración del edificio.
- (1 copia) Espacio de almacenamiento exterior - antejardín.

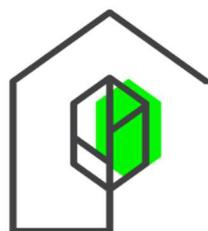
El **Conserje** del edificio tendrá las siguientes copias de llave en su poder:

- (1 copia) Puerta acceso azotea común.
- (1 copia) Bodega general del edificio.
- (1 copia) Tarjeta de acceso a edificio.
- (1 copia) Espacio de almacenamiento exterior - antejardín.
- (1 copia) Jaula de remarcadores de agua potable.

IMPORTANTE

En caso de haber sido intervenida la estructura soportante, instalaciones o alguna terminación del departamento por parte del propietario o un tercero, no corresponderá exigir ni aplicar garantía alguna por parte de la empresa constructora ni la inmobiliaria. Así también los recintos que hayan sufrido alguna modificación y/o ampliación.

El resumen de garantías no cubre bajo ningún punto de vista desperfectos, daños o fallas cuyo origen sea producto del uso inadecuado de su propiedad; de la nula o mala mantención de su vivienda o bien observaciones hechas a destiempo.



BARRIO
VIVO
inmobiliaria

15. SERVICIO POST VENTA Y REPARACIONES



Su vivienda ha sido construida con materiales que cumplen las especificaciones de calidad del proyecto, con la participación de profesionales y trabajadores especializados. Todo el trabajo ha sido desarrollado bajo supervisión profesional, con el fin de obtener los mejores resultados posibles.

Eventualmente pueden producirse fallas o no conformidades que de persistir o ser de mayor importancia es recomendable consultar a la empresa inmobiliaria o constructora a la que usted compró su propiedad. Para estos efectos, las empresas cuentan con un Servicio de Atención al Cliente o **Post Venta**, los que reciben y atienden las consultas o solicitudes de atención respecto de fallas que afecten el buen uso de la vivienda, de acuerdo a un procedimiento que debe ser explicitado al momento de la entrega de la vivienda.

Finalmente, recomendamos que en el caso de ejecutar reparaciones por cuenta propia, lo haga utilizando materiales de marcas prestigeadas, siguiendo las indicaciones del fabricante. Esto contribuirá a mantener la calidad de la vivienda que usted ha adquirido.

Le agradecemos ingresar sus solicitudes de atención de postventa directamente en los portales de ayuda cuando sea necesario:

<https://casaalferezreal.cl/post-venta/>

PASOS

1. Si se encuentra ante una emergencia, lo primero será actuar sobre ésta y aplicar las recomendaciones entregadas en este manual. Leer **sección 11.2** para informarse como actuar ante diferentes emergencias.
2. Una vez contenida la emergencia, comunicarse con la Administración del edificio e informar de la situación. El personal de administración al tener experiencia en diferentes tipos de situaciones y conocer el funcionamiento del edificio será quién podrá guiarlo de manera oportuna y además, podrá orientarlo si tiene dudas sobre la gravedad de alguna otra situación o problema.
3. Si, luego de evaluar la situación en los pasos anteriores, resulta necesario levantar un requerimiento este debe hacerse siempre a través del formulario único de post venta en el siguiente link: <https://casaalferezreal.cl/post-venta/>
Le recomendamos revisar el listado en el **Anexo 1** para tener claridad del proceso de solución que tendrá su requerimiento: ya sea a través de la coordinación con un *especialista*, gestionando una *garantía de proveedor* o directamente con el equipo de la inmobiliaria – constructora (*post venta inmobiliaria*). Dependiendo del proceso de solución que se requiera los plazos podrían variar.

Al ingresar el requerimiento, cualquiera sea el proceso de solución, recuerde siempre utilizar *fotografías* nítidas y de buena calidad en donde se vea claramente la situación que desea mostrar. Usar un *lenguaje* claro y simple con *información* que sea precisa y concisa para tener un mejor entendimiento por parte del personal a cargo y así poder guiarlo de una manera adecuada y oportuna.

Importante: Los requerimientos ante la inmobiliaria sólo pueden ser hechos por el **propietario del departamento**, nunca por un tercero o arrendatario del inmueble. En caso de ser necesario contactarse con especialista o para solicitar garantía del proveedor se debe contar con la autorización por escrito del propietario.

PROCEDIMIENTOS Y PLAZOS

- Los procedimientos y plazos de cada requerimiento se describen a continuación:
 1. Una vez completado y enviado el formulario, el requerimiento ingresado será revisado por un ejecutivo y éste se contactará con el propietario dentro de un plazo de **máximo 48 horas**. Si no es posible comunicarse con usted dentro de este plazo, se dejará un registro vía email para poder dar continuidad al requerimiento.
 2. Si, luego de ser contactado resulta necesaria una visita y/o inspección, siempre se coordinará con usted una fecha que no deberá superar los **5 días hábiles** desde este contacto. Para la visita debe estar presente el propietario o, en su defecto, una persona designada por este.
 3. Una vez realizada la visita y/o inspección se le entregará un **Informe de Visita e Inspección** con un detalle de la revisión realizada al departamento:
 - Fecha de la visita y/o inspección.
 - Personas que asistieron a la visita y/o inspección.
 - Observaciones y Garantías (listado de revisión realizada y conclusiones al respecto)
 - Orden de Trabajos (si es necesaria alguna reparación o acción)

Si no existen reparaciones o acciones a realizar por parte de la inmobiliaria, el propietario tendrá un plazo máximo de **5 días hábiles** para hacer alguna apelación, de no ser así en este punto se hace CIERRE del requerimiento. En caso de existir acciones o reparaciones deberá continuar al siguiente ítem (punto 4.)

4. Si, a partir de la visita e inspección realizada corresponde una reparación o se debe realizar alguna otra acción por parte de la inmobiliaria, junto al Informe de Visita e Inspección se le entregará la **Orden de Trabajos**, la cual tendrá un desglose y así podrá conocer en detalle la magnitud de todo lo que se hará dentro del departamento. El propietario tendrá un plazo máximo de **5 días hábiles** para firmar la orden.

5. Una vez aceptada y firmada la Orden de Trabajos, este debe dar aviso para que el encargado de Post Venta pueda coordinar el inicio de los trabajos y el ingreso de los especialistas correspondientes. Los plazos de resolución dependerán de la magnitud del problema en cuestión y la coordinación para el inicio de reparaciones.
6. Para la realización de los trabajos programados es preciso revisar y despejar el área donde se realizarán trabajos (retirar ropa, mover muebles, guardar objetos delicados, etc.) ya que el personal de post venta y/o los especialistas correspondientes tienen estrictamente prohibido ejecutar estas labores. Además, durante la realización de las labores de reparación, el propietario del departamento deberá estar presente o, en su defecto, una persona designada por este.
7. Una vez realizados los trabajos, se dispondrá de un plazo máximo de **5 días hábiles** para devolver el documento de conformidad correspondiente firmado por el propietario y/o en su defecto la persona designada por este. Si pasado este tiempo, no se ha entregado, la inmobiliaria dará por aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo. En este punto se hace CIERRE del requerimiento.
8. En caso de no encontrar moradores en su vivienda, se dejará constancia por medio de correo electrónico, con todos los datos necesarios para que se comunique con nosotros a fin de atender en segunda instancia su reclamo. Si pasado **10 días hábiles** no se ha respondido a este correo, se tendrá que levantar un nuevo requerimiento.

CONSIDERACIONES

1. En el caso que no corresponda aplicar garantías, ya sea por destiempo, problemas de mantenimiento, mal uso o cualquier otro problema ajeno a ella, exime de toda responsabilidad a la Inmobiliaria y a la Constructora. En tal situación, hago presente a usted que, eventualmente, deberá pagar el valor de la visita de inspección, ascendente a 1.5 UF.
2. El propietario se compromete a llevar el registro adjunto de cada una de las mantenciones realizadas, y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta; ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados, se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo a lo indicado en este Manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad.
3. Tanto las visitas y/o inspecciones, como los trabajos de reparación se realizarán de lunes a viernes (días hábiles).

16. DE LAS RESPONSABILIDADES



Serán causales eximentes de responsabilidad para la Inmobiliaria, por las eventuales fallas o defectos constructivos que pueda presentar la unidad respectiva, aún en el ámbito de la Ley número diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos y la Ley veinte mil dieciséis, y además de las que correspondan según las reglas generales, o por efecto de concurrencia de culpas, las siguientes;

(a) Hechos graves del primer comprador afectado-que sean determinantes en el origen de fallas constructivas;

(b) Mal uso por parte del comprador afectado del inmueble adquirido ya sea porque se dio un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación original, o porque el uso no se adecuó al Reglamento de Copropiedad o al Manual del Propietario;

(c) Introducción de modificaciones o alteraciones estructurales, u otras que impliquen obras de cualquier especie al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del Propietario Primer Vendedor;

(d) No ser el afectado el primer comprador, esto es, el comprador a quien la Inmobiliaria o el propietario primer vendedor haya hecho directamente la tradición del inmueble en primera transferencia; y

(e) Las fallas, vicios o defectos que sean consecuencia del desgaste producido por el uso o transcurso del paso del tiempo, incluyendo especialmente los componentes que por especificación tienen una vida útil de menos de cinco años, sin perjuicio de los plazos de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

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

El propietario primer comprador sólo podrá impetrar medidas precautorias en contra de la Inmobiliaria en su calidad de sociedad vendedora, si acompañan a su petición un informe técnico de una institución independiente de reconocido prestigio que en definitiva establezca y resuelva, afirmativamente la existencia de la falla o defecto constructivo imputable al propietario primer vendedor, junto con señalar que ella no ha sido causada por los motivos de exclusión señalados en esta cláusula. Para estos efectos, las partes acuerdan que las únicas instituciones que pueden emitir este informe serán la Cámara Chilena de la Construcción, el Colegio de Ingenieros de Chile A.G., o el IDIEM (Investigación, Desarrollo e Innovación de Estructuras y Materiales), indistintamente, y su costo lo asumirá el interesado que lo solicite.

17. LISTADO DE PROFESIONALES SUGERIDOS PARA MANTENCIONES

A continuación, encontrará un listado con algunos profesionales que la inmobiliaria le sugiere para realizar las mantenciones requeridas:

ZONAS COMUNES
<p>- ASCENSORES TK Elevadores Chile S.A</p> <p>Contacto: Cesar Riveros. Ejecutivo Comercial de Servicios Teléfono: 56 2 2 7142800 Mail: cesar.riveros@tkelevator.com</p>
<p>- @LOCKERS: Maletex</p> <p>Contacto comercial: Jose Mena Muñoz Teléfono directo: + 56 22 964 2436 Móvil: +56 9 6177 0973 Mail: jmena@maletex.cl</p> <p>Contacto técnico: Diego Zuñiga Móvil: +56 9 4019 8886 Mail: dzuniga@maletex.cl</p>
<p>- JARDINERO</p> <p>Contacto: Cristian Moya Móvil: +56 9 9484 0813</p>
<p>- SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO Y CÁMARAS</p> <p>Contacto: Cristopher González. Móvil: +56 9 9955 1962 Mail: cgonzalez@vigilatodo.cl</p>
<p>- INSTALADOR DE VENTANAS Y PUERTAS PVC</p> <p>Contacto: Augusto Valdebenito. Móvil: +56 9 5148 1233. Mail: augusto.valdebenito27@gmail.com</p>
<p>- INSTALADOR DE PUERTAS DE MADERA</p> <p>Contacto: Sergio Gutiérrez. Móvil: +56 9 9258 6278.</p>
<p>- TELECOMUNICACIONES, SIST. APERTURA, CITOFONÍA Y SIST. DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS</p> <p>Contacto: Cristopher González. Móvil: +56 9 9955 1962 Mail: cgonzalez@vigilatodo.cl</p>

- ELÉCTRICO
Contacto: Juan Morales Móvil: +56 9 7407 5788 Mail: jm.5657608@gmail.com
- SANITARIO
Contacto: Heraldo Burgos Móvil: +56 9 9199 4033
- HOJALATERÍA
Contacto: Franco Pastorini Móvil: +56 9 8801 7689 Mail: hojalateriameg@gmail.com
- IMPERMEABILIZACIÓN: DRMC Ingeniería y Construcción
Contacto: Maureen Cornejo Móvil: +56 9 4094 5231 Contacto: Patrick Cruz. Móvil: +56 9 4094 5231 Mail: pcruz@drmcingenieria.cl
- AISLACIÓN EIFS
Contacto: Rodolfo Cáceres Móvil: +56 9 9556 3878 Mail: construcciones.ryk.eifs@gmail.com
DEPARTAMENTOS
- AIRE ACONDICIONADO, PANELES SOLARES Y TERMO
Contacto: Camilo Valenzuela. Móvil: +56 9 9207 9832 Mail: cvalenzuela@climas.cl
- TELECOMUNICACIONES, SIST. APERTURA, CITOFONÍA Y SIST. DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS
Contacto: Cristopher González. Móvil: +56 9 9955 1962 Mail: cgonzalez@vigilatodo.cl
- MUEBLERÍA (correcciones y ajustes)
Contacto: Darwin Martínez Móvil: +56 9 8928 7562 Mail: martinezdarwinstiven78@gmail.com

RECUERDE: ANTES DE SOLICITAR SERVICIO DE POST VENTA VERIFIQUE QUE HA CUMPLIDO CON LO SIGUIENTE.

- Revisar el Manual de Uso y Mantención de su departamento (presente documento).
- Revisar el Manual de Instrucciones de Uso de Artefactos.
- Realizar las mantenciones periódicas a su departamento y artefactos. *Guarde los comprobantes.*
- Tomar las medidas necesarias para evitar daños colaterales a causa de alguna contingencia.
- Utilizar las Pólizas de Garantías de sus artefactos y será atendido por especialistas.

18. ANEXOS

Anexo 1:

Listado TERMINACIONES, ARTEFACTOS Y PROVEEDORES de su departamento

El documento presentado a continuación corresponde a un listado elaborado por la inmobiliaria en donde podrá encontrar en detalle cada uno de los elementos y terminaciones que posee su departamento. Esto con el fin de que, en caso de ser necesario, pueda encontrar en el mercado lo necesario.

Aquí también podrá encontrar una guía respecto al proceso que siguen los requerimientos de post venta que pueda realizar.



Anexo 1: LISTADO TERMINACIONES, ARTEFACTOS Y PROVEEDORES DE SU DEPARTAMENTO



ESPECIALIDAD	DESCRIPCIÓN	SECTOR	EQUIPAMIENTO O TERMINACIÓN	MODELO / DETALLE	MARCA	PROVEEDOR	PROCESO DE SOLUCIÓN**	
INSTALACIONES	Artefacto cocina	DEPTO	todos los deptos	Campana extraible	Twin 60	FDV	Kitchencenter	Garantía de proveedor
INSTALACIONES	Artefacto cocina	DEPTO	todos los deptos	Encimera (cocina)	Design 4G	FDV	Kitchencenter	Garantía de proveedor
INSTALACIONES	Artefacto cocina	DEPTO	todos los deptos	Horno	Elegande III	FDV	Kitchencenter	Garantía de proveedor
INSTALACIONES	Artefacto cocina	DEPTO	todos los deptos	Horno microondas	Silver	FDV	Kitchencenter	Garantía de proveedor
INSTALACIONES	Artefacto cocina	DEPTO	todos los deptos	Lavaplatos	WEIT	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto cocina	DEPTO	todos los deptos	Grifería lavaplatos	STOUT	BATHCO	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Muebles de cocina	DEPTO	todos los deptos	Cubierta Coverlam gran formato	Coverlam color "calacata natural" 10,5 mm	COVERLAM	DHOMO	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Muebles de cocina	DEPTO	todos los deptos	Puertas, módulos y cajoneras	Melamina color "awoura" 18mm	VESTO	DHOMO	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Quincallería	DEPTO	todos los deptos	Tiradores mueble de cocina	TIP ON SHORTVERSION BLP 2223-5	BLUM	DHOMO	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Quincallería	DEPTO	todos los deptos	Bisagras y correderas muebles de cocina	rieles telescópicos con cierre suave ; bisagra recta 35 sin retén	DUCASSE	DHOMO	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Closet y Walk in closet	DEPTO	todos los deptos	Puertas, módulos y cajoneras	Melamina color "awoura" 18mm	VESTO	DHOMO	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Quincallería	DEPTO	todos los deptos	Bisagras y correderas closet	-	DUCASSE	DHOMO	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos	Extractor baños	RETON 100 BT	JONAS	JONAS	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos, excepto 301, 302 y 305	Lavarropa	NETT	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos, excepto 301, 302 y 305	Grifería lavarropa	STOUT	BATHCO	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos	WC con estanque	LEAST N	BATHCO	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos	Ducha higiénica baños principales	HIGEN	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos, excepto baños ppales deptos 302 y 305	Mueble vanitorio	EDEL color "albayaalde"	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	baños ppales deptos 302 y 305	Lavamanos	N-KNUT1 (largo varia entre 50 y 120 cms)	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	baños ppales deptos 302 y 305	Mueble vanitorio	BLANK color "albayaalde"	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	baños ppales deptos 302 y 305	Lavamanos	HEIKE	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos	Grifería lavamanos	SOLID	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos, excepto baños ppales deptos 302 y 305	Bañera	-	ROCA		
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	baños ppales deptos 302 y 305	Plato de ducha baños principales	SOHO2 70 x 180 cms	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos	Grifería baño principal	MODELL	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos	Grifería baño secundario	SOLID	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos, excepto baños ppales deptos 302 y 305	Mampara doble hoja	ASTER2	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	baños ppales deptos 302 y 305	Mampara una hoja	modelo GOLD cod.GR2020008 de ancho 100 cm	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos, excepto baño ppal depto 301	Espejo baños	FALCO (medida según baño)	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	baño ppal depto 301	Espejo baño	GABOR (60 cms diámetro)	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Accesorio sanitario	DEPTO	todos los deptos	Percha y portarrollo	KLUG	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Accesorio sanitario	DEPTO	buscar y completar	Toallero: anillo	KLUG (19 cms)	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Accesorio sanitario	DEPTO	buscar y completar	Toallero: barra	TEMPO2 (40 cms)	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	depto 301	Termo eléctrico 100 litros	VAN100LTS	KALTEMP	KALTEMP	Especialista
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos, excepto depto 301	Termo eléctrico 120 litros	VAN120LTS	KALTEMP	KALTEMP	Especialista
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	DEPTO	todos los deptos	Panel Solar	TERMO SOLAR LINEA SW-100i	ENERTIK	ENERTIK	Especialista
INSTALACIONES	Climatización	DEPTO	todos los deptos, excepto depto 301	Equipo aire acondicionado	Equipo muro INVERTER UI/UE 18.000 BTU	DAITSU	EUROFRED	Especialista
INSTALACIONES	Climatización	DEPTO	depto 301	Equipo aire acondicionado	Equipo muro INVERTER UI/UE 12.000 BTU	DAITSU	EUROFRED	Especialista
INSTALACIONES	Climatización	DEPTO	todos los deptos	Estufa calefactor eléctrica + pendrive	Wally C 1000	KALTEMP	KALTEMP	Garantía proveedor
INSTALACIONES	Artefactos eléctricos	DEPTO	todos los deptos	Interruptores, enchufes y similares	serie S33MATE - Color noir	SINTHESI	SINTHESI	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Corrientes débiles	DEPTO	todos los deptos	Citófonos departamentos	Digital VTH - VTH2 Series DHI-VTH2421FW-P/DHI-VTH2421FB-P	DAHUA	-	Especialista

TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura muros deptos	Esmalte al agua color blanco mate codigo 7005 SW	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura cielo recintos secos	Latex color blanco tradicional	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura cielo recintos húmedos	Latex color blanco tradicional	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura puertas y marcos	Esmalte sintético color gris codigo 7072 SW	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura anticorrosiva para estructuras metálicas en general	Antióxido estructuras metálicas color rojo maestranza	TAJAMAR	TAJAMAR	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura para estructuras metálicas en general	Esmalte sintético color gris pizarra codigo 7076 SW	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Barniz para pailaje de madera en terrazas	Carbonileo reforzado - Dynaleum	DYNAL	DYNAL	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura para estructuras de madera en patios	Latex color blanco tradicional	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	DEPTO	todos los deptos	Pintura con textura para exteriores	si fabrica STO el color es código 7016 si es SW debe ser color tipo Alferé Real ; el grano de la textura es tipo G-10	STO o SW	STO o SW	Post venta inmobiliaria

TERMINACIONES	Terminación muro	DEPTO	todos los deptos	Cornisa departamentos	Moldura nomastyl T4, modelo 3	buscar y completar	buscar y completar	Post venta inmobiliaria
---------------	------------------	-------	------------------	-----------------------	-------------------------------	--------------------	--------------------	-------------------------

TERMINACIONES	Revestimiento de muro	DEPTO	todos los deptos	Porcelanato gran formato cocina	Coverlam color "calacata" mate 3,5 mm	COVERLAM	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Revestimiento de muro	DEPTO	todos los deptos	Cerámica esmaltada baños principales deptos	Cristala color blanco 30x90	ELIANE	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Revestimiento de muro	DEPTO	todos los deptos	Cerámica esmaltada baños principales y secundarios deptos	EIS color blanco mate 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Revestimiento de muro	DEPTO	todos los deptos	Cerámica esmaltada baños visitas deptos	Bisote color blanco brillante 7,5 x 15,4 cms	ROCA	CHC	Post venta inmobiliaria

TERMINACIONES	Pavimentos	DEPTO	todos los deptos	Gres esmaltado interior departamentos	Zeder Greige 15x90	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	DEPTO	todos los deptos	Gres esmaltado baños principales deptos	Stein Light grey Lapato 60x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	DEPTO	todos los deptos	Gres esmaltado baños secundarios deptos	Stein Light grey Lapato 60x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	DEPTO	todos los deptos	Gres esmaltado baños visitas deptos	Helle 60x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	DEPTO	todos los deptos	Gres esmaltado Logias	Stein Light grey Antislip 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	DEPTO	todos los deptos	Gres esmaltado terrazas y patios	Stein Light grey Antislip 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria

TERMINACIONES	Quincallería	DEPTO	todos los deptos	Manilla puertas	960U acero inoxidable satinado	SCANAVINI	SCANAVINI	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Quincallería	DEPTO	todos los deptos	Cerrojo de seguridad	4074 acero inoxidable satinado	SCANAVINI	SCANAVINI	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Quincallería	DEPTO	todos los deptos	Manillon	acero satinado 40 cms	SCANAVINI	SCANAVINI	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Puertas y ventanas	DEPTO	todos los deptos	Puertas y marcos de madera	puerta placarol	MADERAS FLORES	MADERAS FLORES	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Puertas y ventanas	DEPTO	todos los deptos	Ventanas con marco de PVC y vidrio termopanel	-	DECEUNINCK	DECEUNINCK	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Puertas y ventanas	DEPTO	todos los deptos	Puertas vidriadas con marco de PVC y vidrio termopanel	-	DECEUNINCK	DECEUNINCK	Post venta inmobiliaria

INSTALACIONES	Artefacto sanitario	AACC	subterráneo	Lavamanos suspendido sala de basura y reciclaje	MAREK	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	AACC	subterráneo	Llave de agua, manguera y difusor presión para sala de basura	-	-	-	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	AACC	2º piso	Plato de ducha sobrepuesto baño común	SOHO 70 x 70 cms	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	AACC	2º piso	Mueble sanitario baño común	EDEL color "albayalde"	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	AACC	2º piso	Lavamanos baño común	N-KNUTH [largo variable entre 50 y 120 cms]	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
INSTALACIONES	Artefacto sanitario	AACC	2º piso	Grifería lavamanos baño común	SOLID	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria

INSTALACIONES	Corrientes débiles	AACC	acceso desde subterráneo, acceso ppal y acceso vehicular	Citofonos puertas de acceso	Apartment Door Station DHI-VTO6521H	DAHUA	-	Especialista
---------------	--------------------	------	--	-----------------------------	-------------------------------------	-------	---	--------------

TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Pintura muros pasillos y áreas comunes en general	Esmalte al agua color codigo 7005 SW	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Pintura cielo pasillos y áreas comunes en general	Latex color blanco tradicional	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Pintura puertas y marcos	Esmalte al agua color codigo SW 7072	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	subterráneo	Pintura muros sala de basura y reciclaje	Esmalte al agua color codigo 7005 SW	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	subterráneo	Pintura cielo sala de basura y reciclaje	Latex color blanco tradicional	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	subterráneo	Pintura muros y tabiques subterráneo	Latex construccion color codigo SW 7016	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	subterráneo	Pintura cielo subterráneo	Latex color codigo SW 7076	SOQUINA CONSTRUCCION	AUSIN HERMANOS	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	subterráneo	Pintura para estacionamientos y vialidad	Pintura GROEN para piso y demarcacion color gris ; Sello KANTER matapolvo y protector de pintura	IDEA-TEC	IDEA-TEC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Pintura anticorrosiva para estructuras metálicas en general	Antióxido pintura metálica color rojo maestranza	TAJAMAR	TAJAMAR	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Pintura para estructuras metálicas en general	Esmalte sintético brillante linea SUPER KEM TONE color codigo SW 7076	SHERWIN WILLIAMS	SHERWIN WILLIAMS	Post venta inmobiliaria

TERMINACIONES	Pinturas y barnices	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Pintura con textura para exteriores	si se fabrica STO es el color código 7016 y si es en SW debe ser del color tipo Alfere Real ; el grano de la textura es tipo G-10	STO o SW	STO o SW	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Revestimiento exterior	AACC	-	Enchape fachada	Enchape de piedra modelo glaciar 10x40 cms	PETROMUR	PETROMUR	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Revestimiento de muro	AACC	2º piso	Cerámica esmaltada baño común	EIS color blanco mate 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	AACC	todos los pisos	Porcelanato esmaltado Hall de acceso	Hangar 120x120	ROCA	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	AACC	todos los pisos	Gres esmaltado escaleras	Stein Light grey Antislip 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Gres esmaltado pasillos	Stein Light grey Mate 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	AACC		Gres esmaltado bodegas? O salas eléctricas	Stein Light grey Mate 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	AACC	2º piso	Gres esmaltado baño común	Stein Light grey Lapato 60x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Pavimentos	AACC	1º piso	Gres esmaltado rampa acceso	Stein Light grey Antislip 30x60	WASSER	CHC	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Quincallería	AACC	todos los pisos	Manilla puerta	960U acero inoxidable satinado	SCANAVINI	SCANAVINI	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Quincallería	AACC	todos los pisos	Cerrojo de seguridad	4074 acero inoxidable satinado	SCANAVINI	SCANAVINI	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Puertas y ventanas	AACC	todos los pisos	Puertas y marcos de madera	puerta placarol	MADERAS FLORES	MADERAS FLORES	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Puertas y ventanas	AACC	todos los pisos, excepto subterráneo	Ventanas con marco de PVC y vidrio termopanel	-	DECEUNINCK	DECEUNINCK	Post venta inmobiliaria
TERMINACIONES	Puertas y ventanas	AACC	todos los pisos	Puertas vidriadas con marco de PVC y vidrio termopanel	-	DECEUNINCK	DECEUNINCK	Post venta inmobiliaria

**** TODOS LOS REQUERIMIENTOS DEBEN PASAR POR EL FORMULARIO DE POST VENTA DE LA INMOBILIARIA INDEPENDIENTE DEL PROCESO DE SOLUCIÓN QUE TENGA CADA UNO.**

DPTO Corresponde a una terminación y/o artefacto de departamento
AACC Corresponde a una terminación y/o artefacto de las áreas comunes

Post venta inmobiliaria	el requerimiento se resuelve directamente con equipo de la inmobiliaria-constructora
Garantía proveedor	el requerimiento requerirá gestionar una garantía con proveedores externos
implica especialista	el requerimiento implicará coordinar con especialistas

Anexo 2:

Programa de MANTENCIÓN DE SU VIVIENDA

El documento presentado a continuación corresponde a una tabla elaborada por la inmobiliaria en donde podrá encontrar un programa de mantenciones (tabla resumen) para su vivienda. Este programa contiene una serie de plazos sugeridos que le ayudaran a orientarse para poder cumplir con lo mínimo y mantener las garantías asociadas a su departamento.

Los elementos contenidos en esta tabla **en ningún momento reemplazan las mantenciones y recomendaciones entregadas en detalle en el Manual del propietario**, esto es solo una tabla guía para ayudarlo a organizar sus mantenciones.



GUÍA DE MANTENIMIENTO MÍNIMO

DEPARTAMENTOS

PARTIDA	FRECUENCIA				ACTIVIDAD	MESES PROPUESTOS											
	Cada mes	Cada 6 meses	Cada año	Cada 2 años		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
INSTALACIONES																	
Tablero Eléctrico			x		Mantenición											x	
Enchufes e Interruptores			x		Revisar											x	
Citofonía		x			Revisar			x					x				
Extracción forzada baños y secadoras				x	Mantenición											x	
Campana, encimera y horno eléctrico			x		Mantenición				x								
TERRAZAS																	
Macetas autorregantes				x	Revisar				x								
Canaletas			x		Mantenición				x								
Bajadas agua lluvias			x		Mantenición				x								
Sumideros y rejillas		Después de cada lluvia			Mantenición												
HUMEDAD																	
Vivienda en general	Ventilar diariamente				Revisar												
FILTRACIONES																	
Sellos Tinas y receptáculos		x			Mantenición				x						x		
Sello Lavamanos		x			Mantenición				x						x		
Sello Espejo		x			Mantenición				x						x		
Sellos Lavaplatos		x			Mantenición				x						x		
Sellos Lavarropa		x			Mantenición				x						x		
Sellos Ventanas		x			Mantenición				x						x		
Griferías y artefactos		x			Revisar				x						x		
Sifones		x			Revisar				x						x		
Conexión lavadora		x			Revisar				x						x		
APERTURAS																	
Puertas de madera			x		Revisar				x								
Puertas closet			x		Revisar				x								
Quincallería y bisagras			x		Mantenición				x								
Carros ventanales y puertas PVC			x		Mantenición				x								
Cierres ventanales y puertas PVC			x		Mantenición				x								
CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE																	
Termo		x			Mantenición				x						x		
Bomba de sistema solar térmico			x		Mantenición				x								
Paneles solares			x		Mantenición				x								
Estufas eléctricas			x		Mantenición				x								
Aire acondicionado			x		Mantenición				x								
Filtros aire acondicionado		x			Revisar				x						x		
CERÁMICOS (o similares)																	
Fragüe			x		Revisar				x								
Cerámicas sopladas o quebradas			x		Revisar				x								
Enchapes				x	Revisar				x								
PINTURA, BARNICES Y ENCHAPES																	
Exteriores			x		Mantenición										x		
Maderas			x		Mantenición										x		
Metales			x		Mantenición										x		
Cocina y baño (áreas húmedas)				x	Mantenición										x		
Interiores				x	Mantenición										x		
Fisuras			x		Revisar										x		

Los meses son sólo propuestas, el propietario puede cambiarlos pero respetando los periodos entre uno y otro.

Revisar: Realizar inspección y en caso de encontrar defectos reparar.

Mantenición: Acción preventiva para asegurar el buen funcionamiento. Utilizar servicio técnico autorizado y guardar comprobante.

IMPORTANTE: Los elementos contenidos en esta tabla en ningún momento reemplazan las mantenencias y recomendaciones entregadas en detalle en el Manual del propietario, esto es solo una tabla guía para ayudarlo a organizar sus mantenencias.

NOTAS:

- Si se encuentra ante una emergencia, lo primero será actuar sobre ésta y aplicar las recomendaciones entregadas en el Manual del Propietario para Uso y Mantenición de la Vivienda. Leer **sección 11.2** del manual para informarse como actuar ante diferentes emergencias.
- Una vez contenida la emergencia, comunicarse con la Administración del edificio e informar de la situación.
- De ser necesario le agradecemos ingresar sus requerimiento de atención de postventa directamente en los portales de ayuda: <https://casaalferereal.cl/post-venta/> En estas direcciones web también podrá descargarse el Manual del Propietario para Uso y Mantenición de la Vivienda.

Anexo 3:

Programa de MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES

El documento presentado a continuación corresponde a una tabla elaborada por la inmobiliaria en donde podrá encontrar un programa de mantenciones (tabla resumen) sugerido para los espacios comunes del edificio. Este programa contiene una serie de plazos sugeridos que le ayudaran a orientarse, tanto a los residentes como a la Administración, para poder cumplir con lo mínimo y mantener las garantías asociadas

Los elementos contenidos en esta tabla **en ningún momento reemplazan las mantenciones y recomendaciones entregadas en detalle en el Manual del propietario**, esto es solo una tabla guía para ayudarlo a organizar sus mantenciones.



GUÍA DE MANTENIMIENTO MÍNIMO
ESPACIOS COMUNES

PARTIDA	FRECUENCIA				ACTIVIDAD	MESES PROPUESTOS											
	Cada mes	Casa 6 meses	Cada año	Casa 2 años		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
INSTALACIONES																	
Red Agua Potable (matrices y medidores)			x		Revisar										x		
Red Alcantarillado (red y cámaras)			x		Revisar									x			
Drenaje en subterráneo			x		Mantenimiento									x			
Bomba planta elevadora en sala basura			x		Mantenimiento									x			
Red Eléctrica (tablero general y medidores)			x		Revisar											x	
Enchufes - Interruptores			x		Revisar											x	
Citofonía		x			Revisar			x						x			
Cámaras de seguridad		x			Mantenimiento			x						x			
TERRAZA Y/O ANTEJARDÍN																	
Macetas autorregantes				x	Revisar			x									
Canaletas			x		Mantenimiento			x									
Bajadas agua lluvias			x		Mantenimiento			x									
Sumideros y rejillas		Después de cada lluvia			Mantenimiento												
Riego automático			x		Mantenimiento								x				
FILTRACIONES BAÑO COMÚN																	
Sello Receptáculo		x			Mantenimiento			x						x			
Sello Lavamanos		x			Mantenimiento			x						x			
Sellos Ventanas		x			Mantenimiento			x						x			
Griferías y artefactos		x			Revisar			x						x			
Sifones		x			Revisar			x						x			
APERTURAS																	
Puertas de madera			x		Revisar			x									
Quincallería y bisagras			x		Mantenimiento			x									
Carros ventanales y puertas PVC			x		Mantenimiento			x									
Cierres ventanales y puertas PVC			x		Mantenimiento			x									
Portón eléctrico abatible			x		Mantenimiento			x									
CERÁMICOS (o similares)																	
Fragüe			x		Revisar			x									
Cerámicas sopladas o quebradas			x		Revisar			x									
Enchapes				x	Revisar			x									
PINTURA, BARNICES Y ENCHAPES																	
Exteriores			x		Mantenimiento									x			
Maderas			x		Mantenimiento									x			
Metales			x		Mantenimiento									x			
Baño común (área húmeda)				x	Mantenimiento									x			
Interiores				x	Mantenimiento									x			
Fisuras			x		Revisar									x			
SEGURIDAD																	
Extintores			x		Mantenimiento									x			
Red Húmeda			x		Mantenimiento									x			
Luminaria emergencia			x		Mantenimiento									x			
Sensores de humo			x		Mantenimiento									x			
OTROS																	
Ascensor	x				Mantenimiento	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
E-lockers			x		Mantenimiento			x									

Los meses son sólo propuestas, los copropietarios puede cambiarlos pero respetando los periodos entre uno y otro.

Revisar: Realizar inspección y en caso de encontrar defectos reparar.

Mantenimiento: Acción preventiva para asegurar el buen funcionamiento. Utilizar servicio técnico autorizado y guardar comprobante.

IMPORTANTE: Los elementos contenidos en esta tabla en ningún momento reemplazan las mantenencias y recomendaciones entregadas en detalle en el Manual del propietario, esto es solo una tabla guía para ayudarlos a organizar sus mantenencias.

NOTAS:

- Si se encuentra ante una emergencia, lo primero será actuar sobre ésta y aplicar las recomendaciones entregadas en el Manual del Propietario para Uso y Mantenimiento de la Vivienda. Leer **sección 11.2** del manual para informarse como actuar ante diferentes emergencias.
- Una vez contenida la emergencia, comunicarse con la Administración del edificio e informar de la situación.
- De ser necesario le agradecemos ingresar sus requerimiento de atención de postventa directamente en los portales de ayuda: <https://casaalferezreal.cl/post-venta/>
En estas direcciones web también podrá descargarse el Manual del Propietario para Uso y Mantenimiento de la Vivienda.

Anexo 4:

Manual de usuario_ CITO FONÍA Y CÁMARAS DE SEGURIDAD

El documento presentado a continuación corresponde a un instrumento guía elaborado por el especialista en corrientes débiles en donde podrá encontrar el paso a paso para instalar en su teléfono móvil y utilizar a través de este, el sistema de citofonía y cámaras de seguridad que posee su departamento.

Los elementos contenidos en este documento **son recomendaciones entregadas directamente por el especialista, por lo que cualquier error y/u omisión no es responsabilidad de la inmobiliaria.**



MANUAL DE USUARIO CITOFONIA Y CÁMARAS DE SEGURIDAD

A continuación, se darán los pasos para agregar y utilizar la aplicación móvil correspondiente al sistema de citofonía y cámaras de seguridad.

Es importante saber que este manual es exclusivo para su vivienda, ya que contiene usuario y contraseña asociados a su departamento.

Departamento: 000

	Usuario	Contraseña
1	user@gmail.com	passwordxxx
2	user2@yahoo.com	passswordxxx

1

Descargar Aplicación DMSS

**DMSS**

Utilidades

★★★★★ 1.3 K

ABRIR

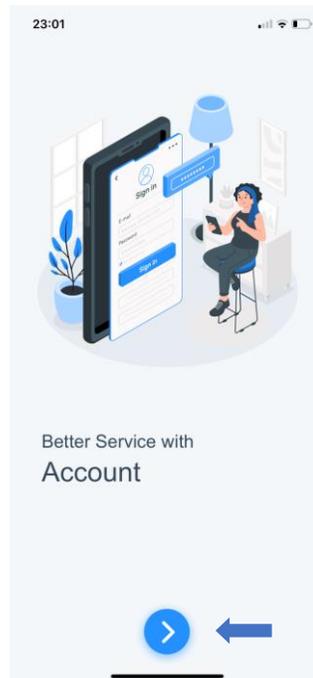
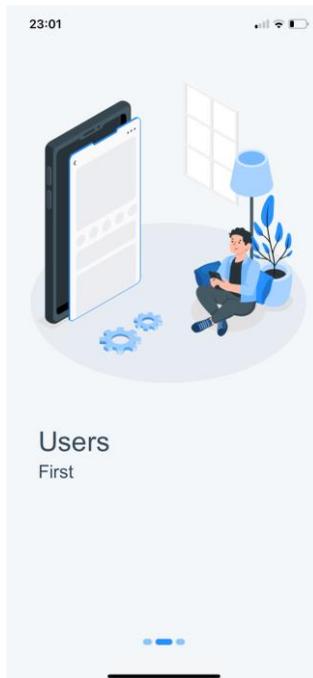
2

Permitir ambas opciones



3

Deslizar hacia la izquierda >



4

Seleccionar Chile > Hecho



5

Siguiente



6

Iniciar sesión ahora

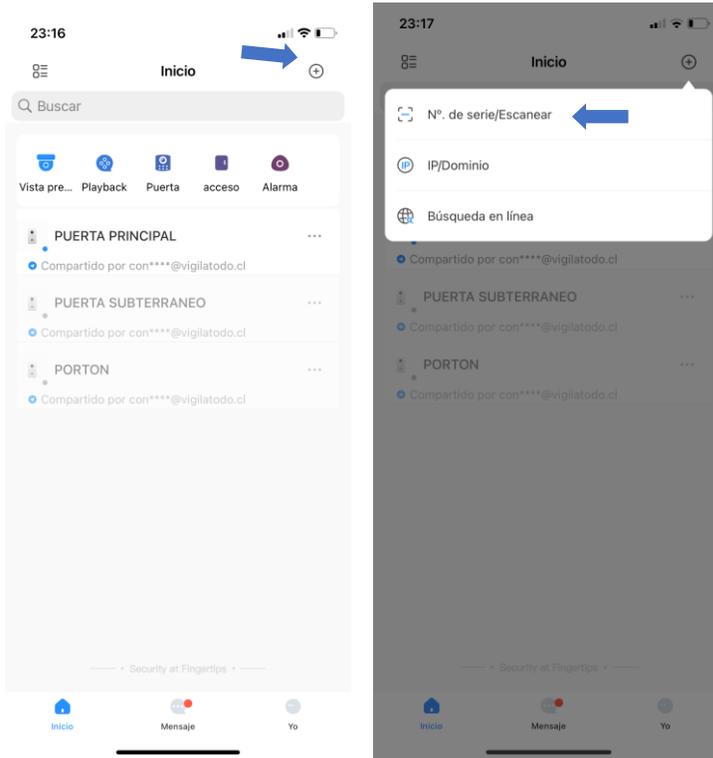


Se deben ingresar los datos entregados al principio del manual.

Es importante utilizar solo un usuario por celular. De lo contrario se saldrá la sesión del celular anterior.

7

Agregar cámaras de seguridad



8

Escanear QR



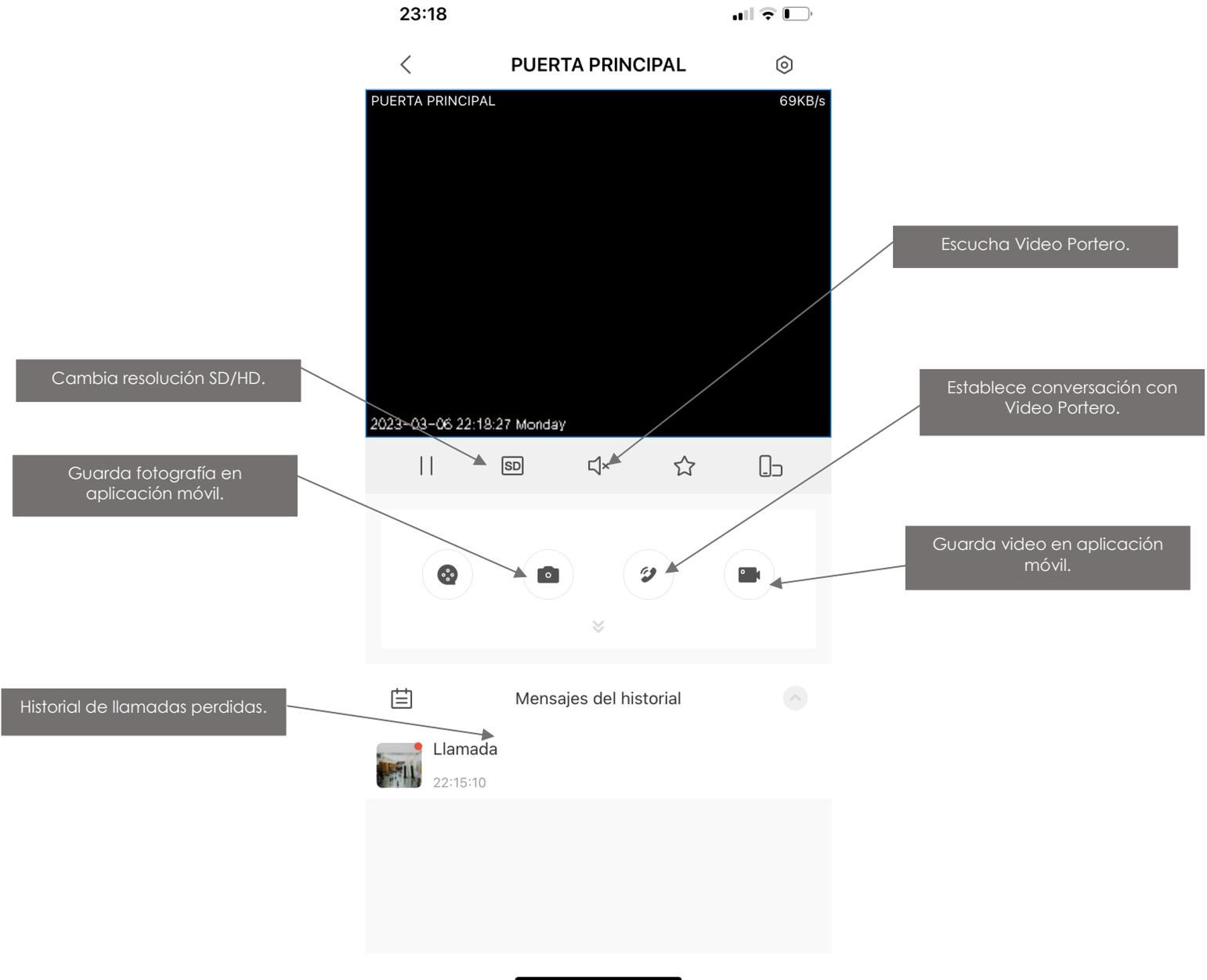
Importante

Las cámaras no aparecerán al ingresar con el usuario entregado. Cada vez que se instale la aplicación se deberá agregar las cámaras a través de este código QR.

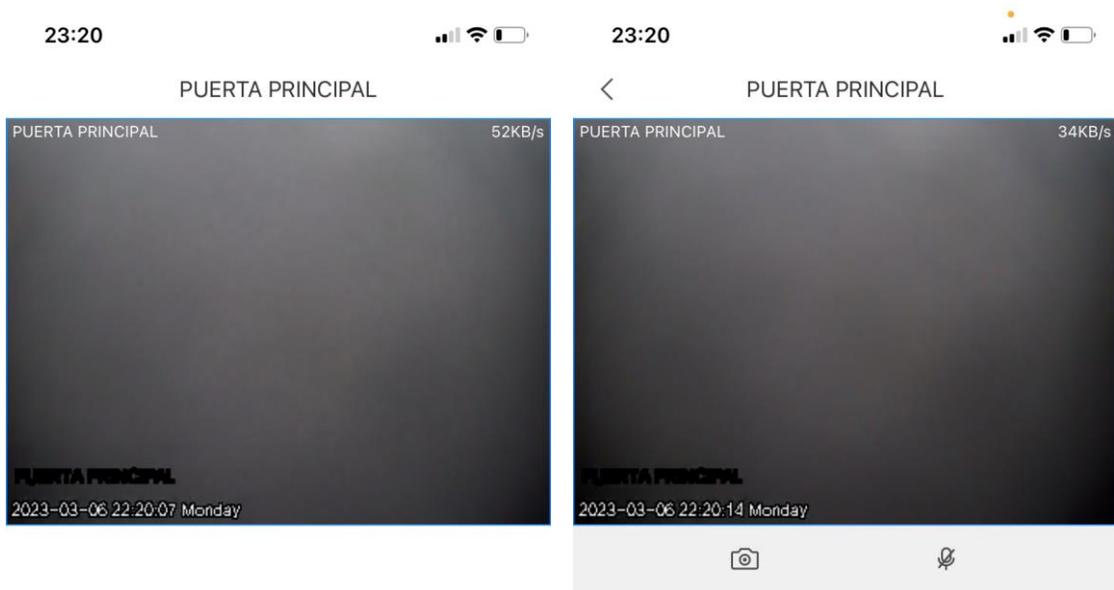
Si en un futuro se reemplaza el grabador actual, este código QR no será válido.

Excelente, ya tenemos los citofonos y cámaras en nuestra aplicación.

Funciones Principales – Citofonia



Al recibir una llamada



Contesta la llamada.



Cuelga la llamada.

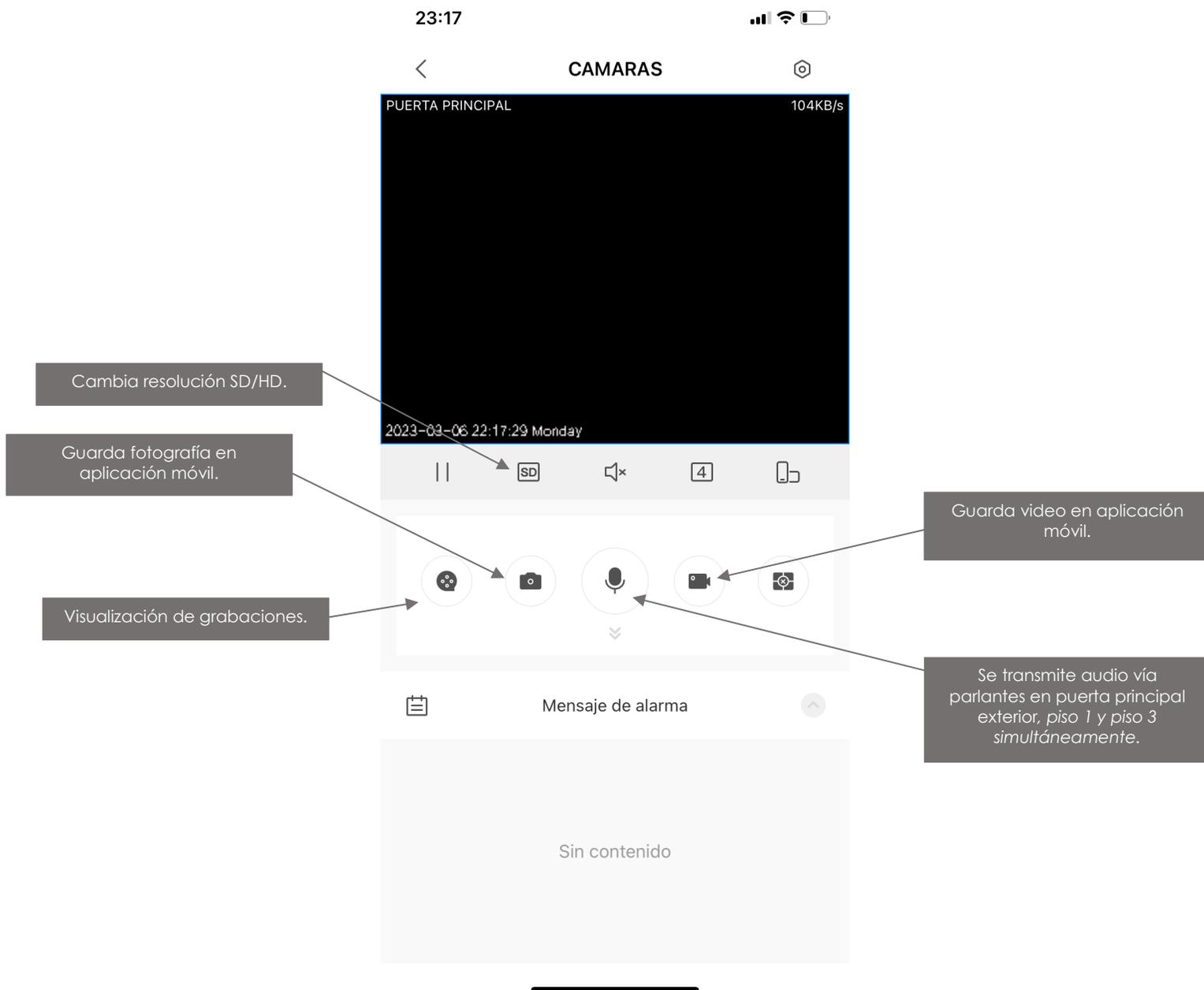
Guarda fotografía en aplicación móvil.

Silencia micrófono.

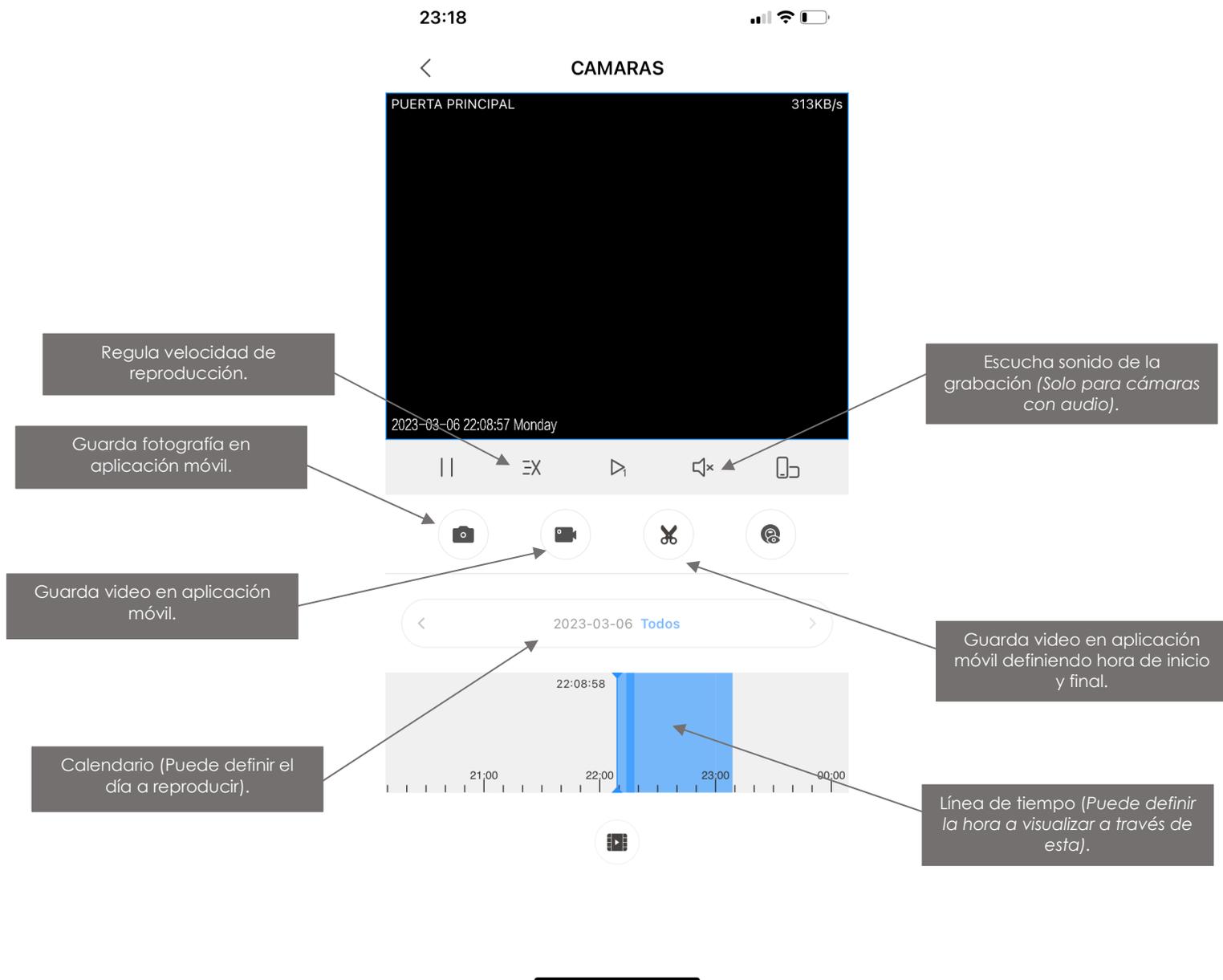
Termina la llamada.

Apertura de puerta.

Funciones Principales – Cámaras de seguridad



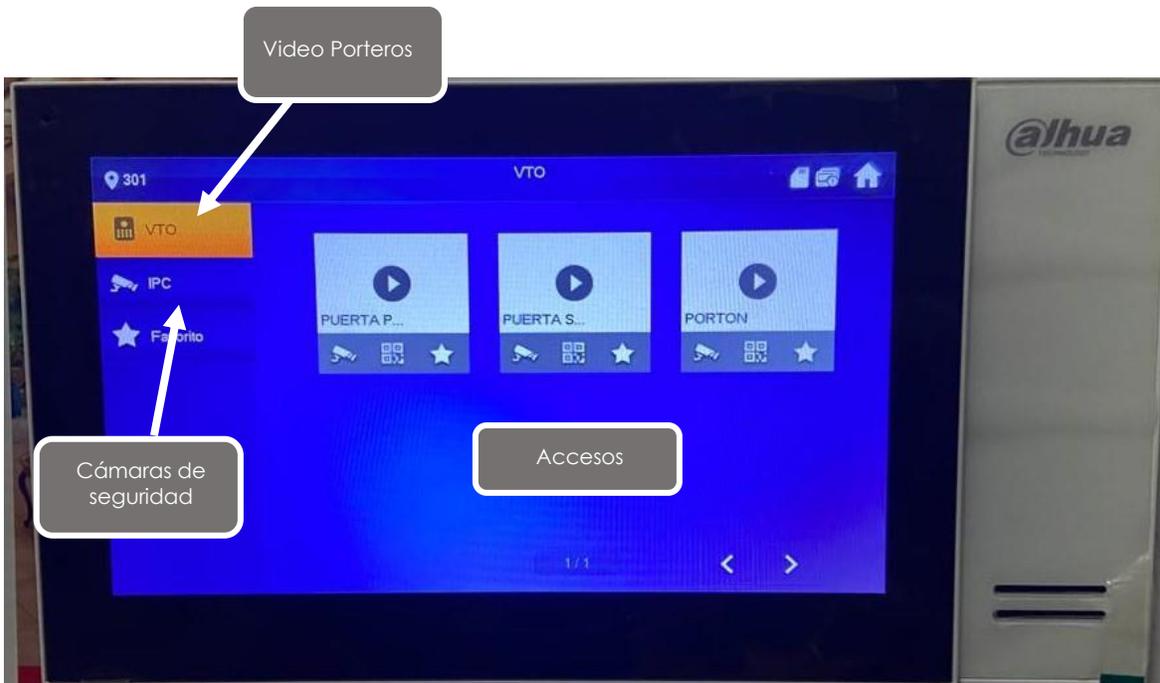
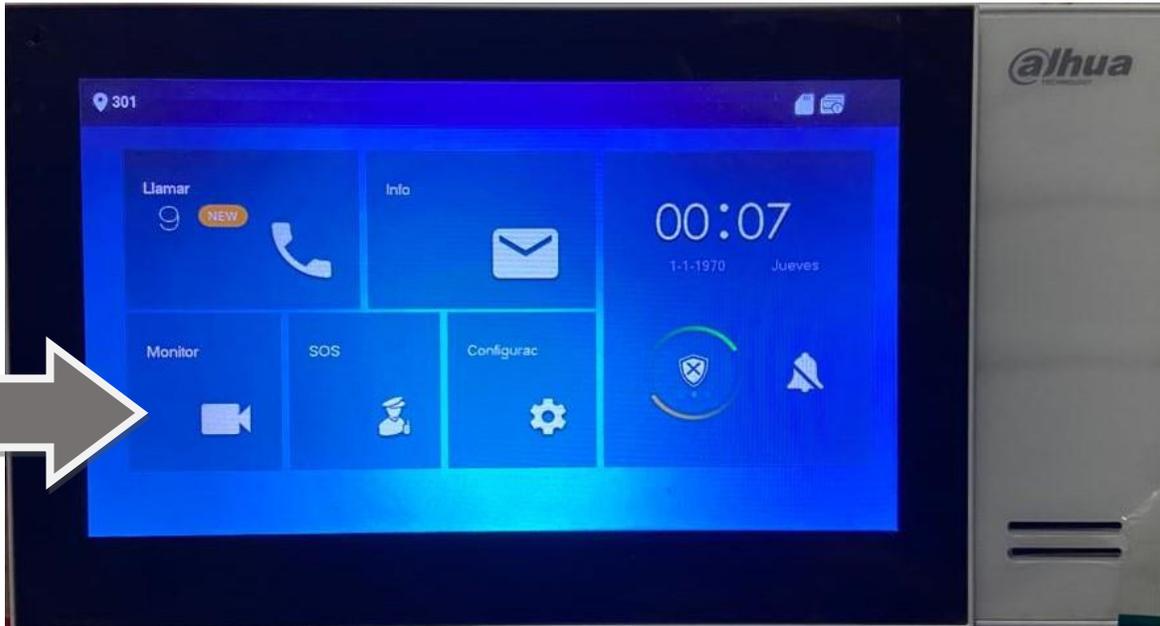
Grabaciones – Cámaras de seguridad

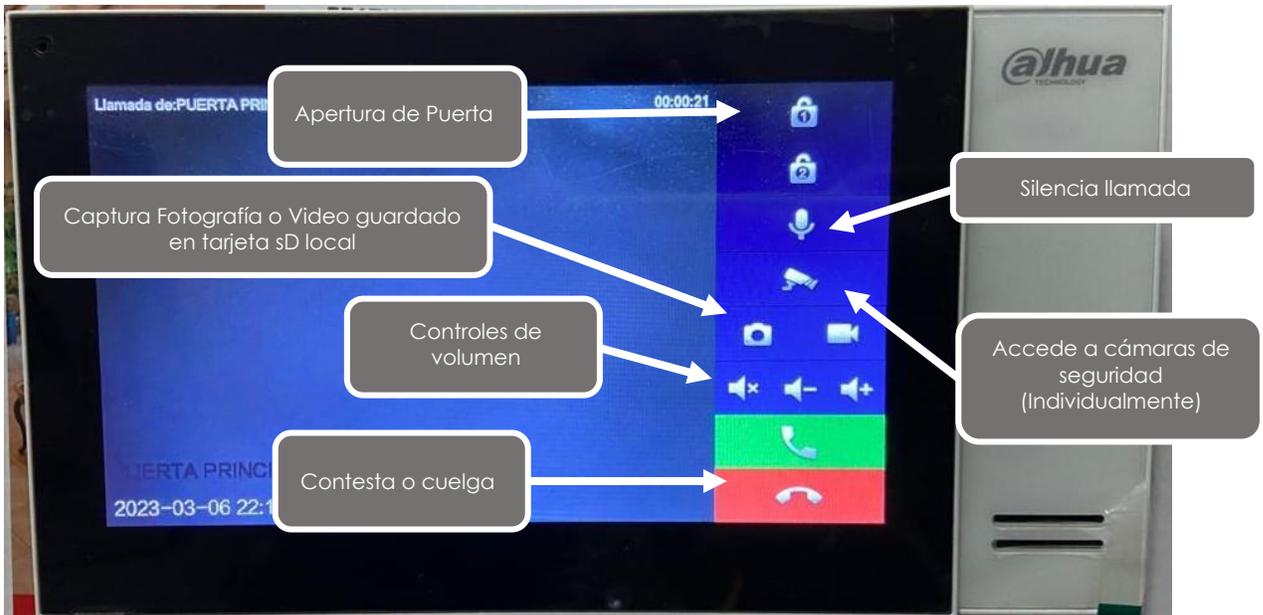
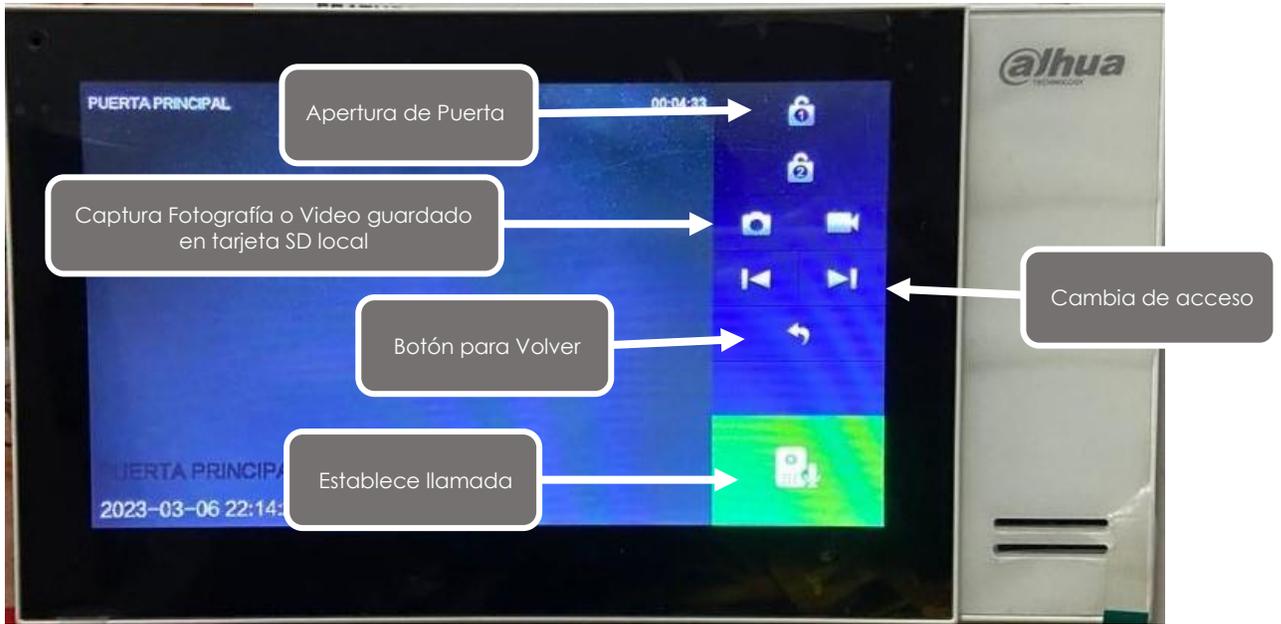


Nota:

Los archivos guardados en la aplicación se podrán visualizar en "Yo" (Inferior izquierdo).

Monitor (Visualizar puertas y Cámaras)





Garantías

Instalación: 12 meses.

Cobertura: Todo lo relacionado con el montaje y conexiones eléctricas de los equipos.

Equipos: 12 meses.

Cobertura: Mal funcionamiento de los equipos, producto de fallas en la fabricación.

Si en la investigación de una queja por garantía se detecta que ésta es improcedente, se cobrará las horas y gastos incurridos de acuerdo a las tarifas vigentes.

Exclusiones: Fallas provocadas por mal uso o intervención de terceros (Manipulación de equipos, golpes de corriente, actos de vandalismo o daños provocados por la naturaleza)

No corresponderá garantía a aquellas partes que, sometidas a uso normal sufran desgaste, ni los materiales que se deterioren o degraden por la acción del tiempo. Todo lo no considerado en la presente oferta, será presupuestado por separado.

Contacto

Cristopher González

Jefe de Operaciones

+56 9 9955 1962 · 2 3210 5548 · cgonzalez@vigilatodo.cl

VIGILA TODO

76.519.322-2 · Europa 1962, Providencia

contacto@vigilatodo.cl · www.vigilatodo.cl/



Sistemas de Vigilancia – Sistemas de Alarmas – Electricidad – Domótica – Citofonia digital y analógica – Control de acceso – Cableado estructurado.

Anexo 5:

Manual de usuario_ ALARMA DE INCENDIOS

El documento presentado a continuación corresponde a un instrumento guía elaborado por el especialista en corrientes débiles en donde podrá encontrar el paso a paso para instalar en su teléfono móvil y utilizar a través de este, el sistema de citofonía y cámaras de seguridad que posee su departamento.

Los elementos contenidos en este documento **son recomendaciones entregadas directamente por el especialista, por lo que cualquier error y/u omisión no es responsabilidad de la inmobiliaria.**



MANUAL DE USUARIO **ALARMA INCENDIOS**

A continuación, se darán los pasos para agregar y utilizar la aplicación móvil correspondiente a la alarma de incendios.

1

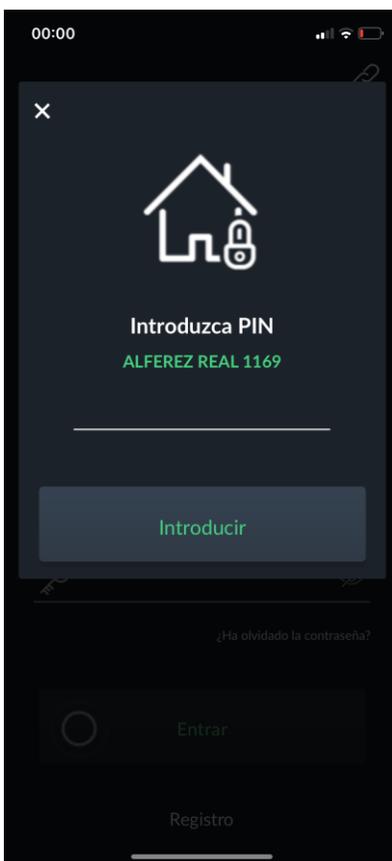
Descargar Aplicación iRisco



ABRIR

2

Ingresar credenciales



Usuario:

vigilatodoalferezreal@gmail.com

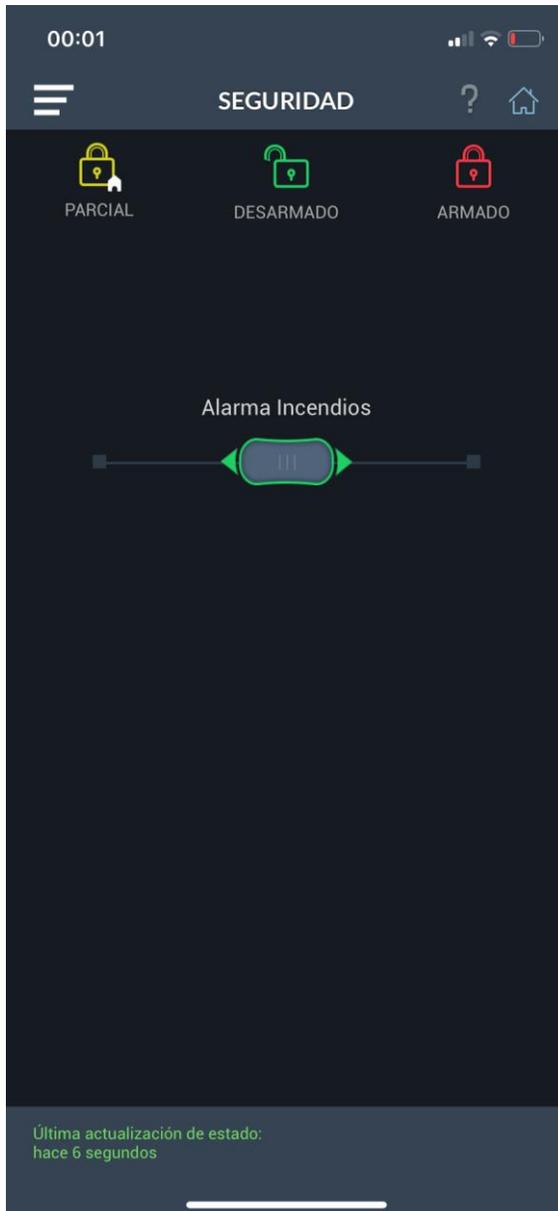
Contraseña

Vigilatodo2451#

PIN

1234

SEGURIDAD (VISTA PRINCIPAL)



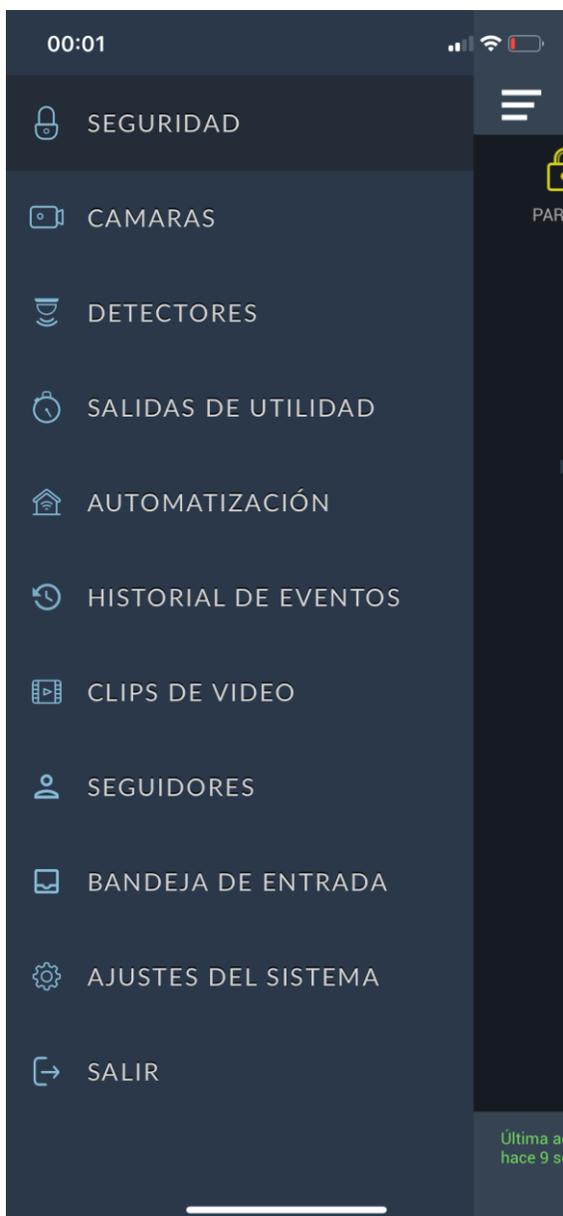
Vista principal de aplicación móvil, aquí se podrá armar o desarmar alarma.

Actualmente todos los detectores se encuentran configurados en 24 Horas, por lo que se encuentran armados aunque el sistema se encuentre "Desarmado".

En caso de una activación se notificara mediante la aplicación móvil y a través de las sirenas ubicadas en todos los pisos del edificio.

Una vez solucionada la emergencia se deberá desarmar de manera remota o a través del teclado ubicado en la sala eléctrica en el subterráneo. Es importante posteriormente identificar el sensor activado y reiniciar detectores de humo en la sección del menu "Salidas de utilidad", para que estos queden operativos nuevamente.

MENU PRINCIPAL



SEGURIDAD

Vista principal de sistema de alarmas. Permite la desactivación del sistema.

CAMARAS

No aplica.

DETECTORES

Se encuentran el estado de las zonas existentes en el sistema (En alarma o normal).

SALIDAS DE UTILIDAD

Son interruptores viturales para “Reinciar sensores de humo” o “Activar boton de panico de emergencia”.

AUTOMATIZACIÓN

No aplica.

HISTORIAL DE EVENTOS

Se registra los eventos historicos del sistema. Tanto como alarmas o fallas.

CLIPS DE VIDEO

No aplica.

SEGUIDORES

Podrá configurar correos electrónicos para notificar eventos como activaciones o fallas.

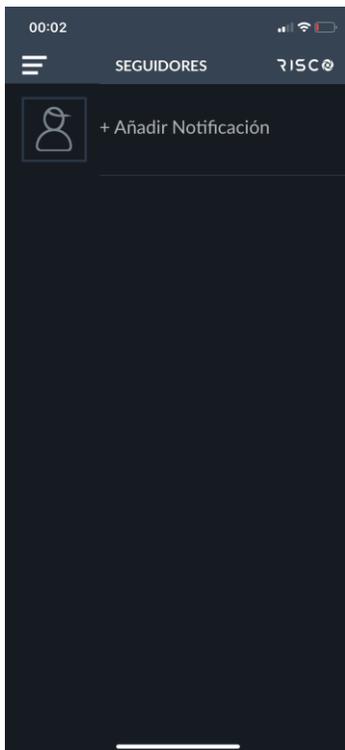
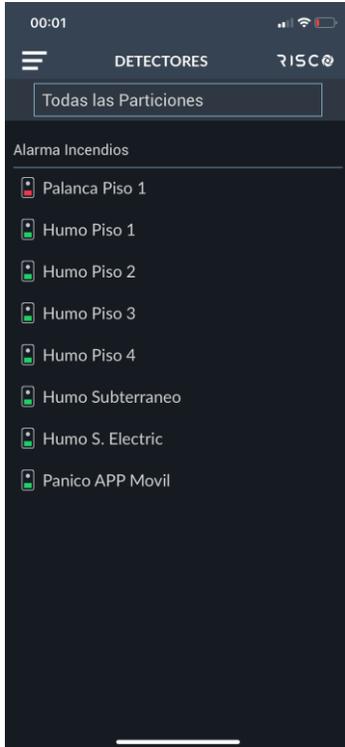
BANDEJA DE ENTRADA

No aplica.

AJUSTES DE SISTEMA

Ajustes varios de la aplicación movil.

SECCIONES APLICACIÓN



Garantías

Instalación: 12 meses.

Cobertura: Todo lo relacionado con el montaje y conexiones eléctricas de los equipos.

Equipos: 12 meses.

Cobertura: Mal funcionamiento de los equipos, producto de fallas en la fabricación.

Si en la investigación de una queja por garantía se detecta que ésta es improcedente, se cobrará las horas y gastos incurridos de acuerdo a las tarifas vigentes.

Exclusiones: Fallas provocadas por mal uso o intervención de terceros (Manipulación de equipos, golpes de corriente, actos de vandalismo o daños provocados por la naturaleza)

No corresponderá garantía a aquellas partes que, sometidas a uso normal sufran desgaste, ni los materiales que se deterioren o degraden por la acción del tiempo. Todo lo no considerado en la presente oferta, será presupuestado por separado.

Contacto

Cristopher González

Jefe de Operaciones

+56 9 9955 1962 · 2 3210 5548 · cgonzalez@vigilatodo.cl

VIGILA TODO

76.519.322-2 · Europa 1962, Providencia

contacto@vigilatodo.cl · www.vigilatodo.cl/



Sistemas de Vigilancia – Sistemas de Alarmas – Electricidad – Domótica – Citofonia digital y analógica – Control de acceso – Cableado estructurado.

Anexo 6:
Manual de usuario_ E-LOCKERS

El documento presentado a continuación corresponde a un instrumento guía elaborado por el proveedor de los e-lockers en donde podrá encontrar el paso a paso para el uso del sistema de encomiendas que posee su edificio y a través de su teléfono móvil.

Los elementos contenidos en este documento **son recomendaciones entregadas directamente por el proveedor, por lo que cualquier error y/u omisión no es responsabilidad de la inmobiliaria.**





Manual uso e-housing

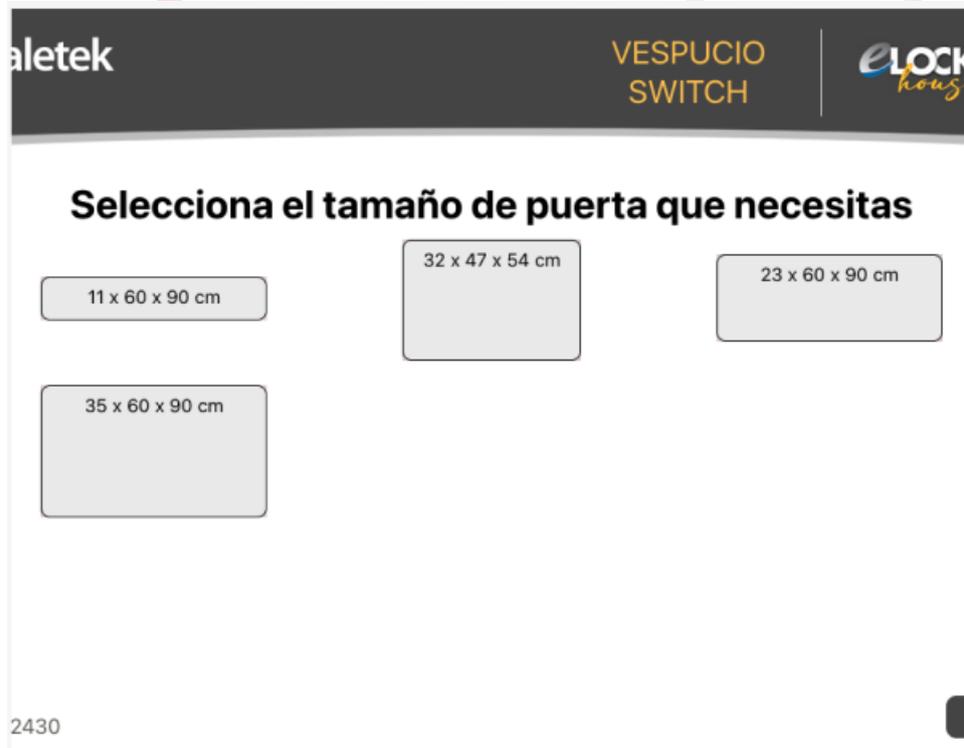
maletek

Entrega

Para dejar una encomienda seleccionamos entregar



Seleccionamos el tamaño de puerta dependiendo el tamaño de la encomienda



Escaneamos el qr de nuestro carnet o digitamos nuestro Rut

maletek **VESPUCIO SWITCH** **eLOCKER housing**

Escanea tu carnet o ingresa tu Rut

1.633-9 |

1	2	3
4	5	6
7	8	9
K	0	←

Confirmar **Volver** **Cancelar**

Buscamos al residente por nombre

The screenshot shows the mobile application interface for searching residents. At the top, there are logos for 'maletak', 'VESPUCIO SWITCH', and 'eLOCKER housing'. The main heading is 'Busca a la persona a quien va dirigida la encomienda'. There are two search options: 'Por nombre' (selected) and 'Por número de departamento'. The 'Por nombre' search is active, with 'FRA' entered in the search field. A dropdown menu shows a search result: 'francis drake phar(102)'. Below the search options is a keyboard for entering department numbers, with the instruction 'Toca acá para ingresar departamento'. At the bottom left, there is a phone number '22 9642430' and at the bottom right, there are 'Volver' and 'Cancelar' buttons.

O también podemos buscarlo por numero de departamento


VESPUCIO SWITCH


Busca a la persona a quien va dirigida la encomienda

Por nombre
 Ingresa al menos 3 letras

Por número de departamento
 102

1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
Q	W	E	R	T	Y	U	I	O	P
A	S	D	F	G	H	J	K	L	
Z	X	C	V	B	N	M	←		

Juan Maureira (102)

MALETEK PERU SAC (102)

Cristhian Lionel Aragon Callupe(102)

francis drake phar(102)

diego salas dex(102)

? 22 9642430
Volver
Cancelar

Si los datos de la persona son correctos confirmamos



VESPUCIO SWITCH

Busca a la persona a quien va dirigida la encomienda

Por nombre
 Por número de departamento

Entregar a: francis drake francis drake phar(102)
 Departamento: 102
 Tamaño de puerta: 11 x 60 x 90 cm

Seguir Buscando Confirmar

Una vez confirmemos se nos abrirá una puerta del tamaño que seleccionamos



Este es el paso más importante una vez cerramos la puerta debemos confirmar o cancelar Si cerramos por error y aun nos falta por poner cosas.

es importante confirmar



En caso de equivocarnos o nos falto una encomienda no debemos confirmar si no cancelar y se nos volverá a abrir la puerta para dejar lo que nos falto y al cerrar nos volverá a preguntar si cancelamos o confirmamos



Una vez confirmamos el Locker nos dará el comprobante de la orden el cual podemos sacarle una foto.



Retiro

Una vez nos dejen una encomienda recibiremos un código de retiro y un código de barras



Esta función es visible, pero NO está disponible para Edificio Alférez Real

Seleccionamos retirar y nos aparecerá esta pantalla aquí debemos escanear el código de barras que nos llegó (atención subir brillo de la pantalla)



Si por alguna razón no nos lee el código de barras también podemos poner el código de retiro manualmente presionando el botón de ingreso manual

maletek artur3 **eLOCKER housing**

Ingresa el código que te enviamos

EHTYU |

1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
Q	W	E	R	T	Y	U	I	O	P
A	S	D	F	G	H	J	K	L	
Z	X	C	V	B	N	M	←	Confirmar	

22 9642430 Volver Cancelar



Si el código es correcto y corresponde a una orden nos abrirá la puerta y podremos sacar nuestra encomienda.

maletek artur3 **eLOCKER housing**

Puerta 1 abierta!

Retira tu encomienda y cierra la puerta para continuar

En este momento ya deberíamos tener nuestra encomienda



Anexo 7:

Descriptor de elementos_ PANEL SOLAR Y TERMO

El documento presentado a continuación corresponde a un instrumento guía elaborado por el especialista en clima en donde podrá encontrar en detalle cada uno de los elementos que posee el sistema de abastecimiento de agua caliente de su departamento.

Los elementos contenidos en este documento **son descripciones entregadas directamente por el especialista, por lo que cualquier error y/u omisión no es responsabilidad de la inmobiliaria.**



CLIMAS

INTEGRANDO HVAC

DESCRIPCION SISTEMA ACS **EDIFICIO ALFEREZ REAL**



ENERO 2023 / PROVIDENCIA / REGIÓN METROPOLITANA

RESUMEN DE SISTEMA ACS

En edificio *Alfárez Real*, se optó por un sistema generador de Agua Caliente Sanitaria enfocado en la eficiencia energética y bajo mantenimiento.

Este sistema se basa en dos elementos principales. Un panel solar térmico que alimenta un termo eléctrico acumulador. La generación de ACS está encargada principalmente al panel solar el cual alimenta el termo eléctrico que funciona en su capacidad mínima, solo manteniendo la temperatura.

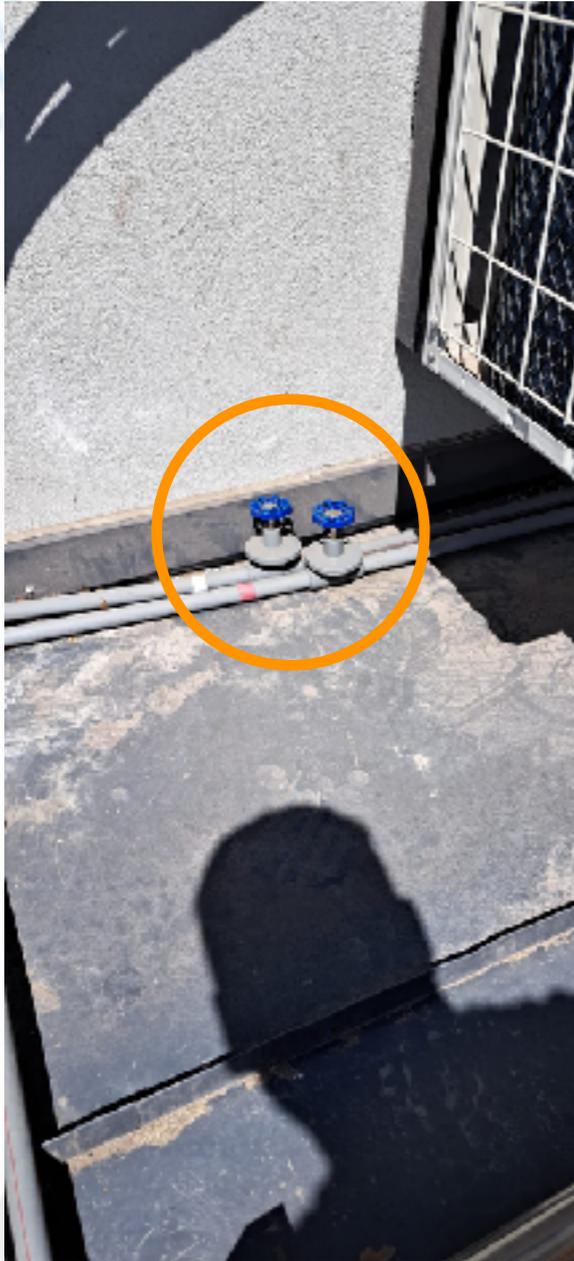
ELEMENTOS DE SISTEMA



Panel termo solar, es donde se recibe el agua desde la red del edificio. Este Panel es de alta eficiencia, por lo que en invierno y de noche también eleva la temperatura del agua. Cuenta con un estanque acumulador de 100 litros que esta conectado al sistema que se encuentra al interior del departamento.



Venteo, es una ventilación que evita la sobrepresión en el sistema por el alza de temperatura. Es probable que algunos días de calor en que no se esté ocupando agua caliente en el departamento, por esta ventilación se expulse vapor, ya que el sistema es tan eficiente que puede hervir el agua en su interior. Esto no daña el sistema y no influye en su funcionamiento.



Válvulas de corte, en caso de alguna fuga o problema, el sistema cuenta con válvulas de corte para poder aislar el sistema.



Sistema acumulador y de levante



Presostato, encargado de darle encendido y apagado a la bomba de levante. Este elemento mide la presión del sistema por lo que con el se puede saber si existe necesidad de presión al abrir una llave en el interior del departamento.



Bomba de levante, al recibir la señal del presostato, toma el agua y eleva su presión para que pueda ser usada en el interior del departamento.



Válvula mezcladora, cumple la función de regular la temperatura del agua que ingresa al termo eléctrico proveniente de panel solar. Esta válvula asegura la temperatura adecuada para el usuario.



Termo eléctrico, encargado de acumular y mantener el agua recibida por el panel solar. Este termo al no tener la necesidad de calentar agua desde la temperatura que entrega la red, funcionará en pequeños ciclos sólo manteniendo la temperatura del agua de consumo.

CLiMAS

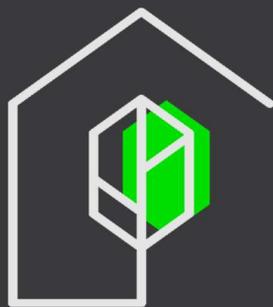
INTEGRANDO HVAC

Huelén 10, of 402 Providencia /hola@climas.cl/www.climas.cl/[@climas_hvac](https://www.instagram.com/climas_hvac)/+569 9207 9832



TOWNHOUSE SUSTENTABLE

CASA
ALFEREZ
REAL



BARRIO
VIVO
inmobiliaria

OFICINA STGO, CHILE

Calle Martín de Zamora 4114
Las Condes

 +56 32 367 0241

ventas@ibarriovivo.cl

 Barrio Vivo Inmobiliaria

 [barriovivo_inmobiliaria](https://www.instagram.com/barriovivo_inmobiliaria)