

Edificio Activa Walker Martínez
Walker Martínez 3142, La Florida

Manual del Propietario

Activa Inmobiliaria



Inmobiliaria certificada
como una de las mejores
para vivir desde 2013
Bestplacetolive.cl



ÍNDICE

1.	ACTIVA WALKER MARTINEZ.....	2
1.1.	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO	2
1.1.1.	CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO.....	2
1.1.2.	ACTORES	2
1.2.	EDIFICIO ECOFULL	3
1.3.	VIVIR EN COMUNIDAD	3
1.3.1.	RESUMEN REGLAMENTO COPROPIEDAD	3
1.3.2.	NORMAS DE USO DE ESPACIOS COMUNES	5
1.4.	POST-VENTA	6
1.4.1.	SERVICIO DE POST-VENTA ACTIVA.....	6
1.4.2.	PROCEDIMIENTO DEL SERVICIO POST-VENTA	6
1.4.3.	SERVICIOS BÁSICOS	8
1.5.	GARANTÍAS	8
1.5.1.	GARANTÍA GENERAL	8
2.	SU DEPARTAMENTO	8
2.1.	EL CUIDADO DE SU DEPARTAMENTO	8
2.1.1.	FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN	9
2.1.2.	PROCEDIMIENTO DE REPARACIÓN DE MUROS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES	9
2.1.3.	INSTALACIONES	10
2.1.4.	HUMEDAD Y VENTILACIÓN	12
2.1.5.	FIJACIONES A MUROS Y CIELOS	14
2.1.6.	VENTANAS DE PVC	15
2.1.7.	PUERTAS Y CERRADURAS	16
2.1.8.	PAPEL MURAL	16
2.1.9.	PINTURAS	17
2.1.10.	SELLOS	17
2.1.11.	MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	18
2.2.	CRONOGRAMA DE MANTENCIONES DE SU DEPARTAMENTO	20
3.	EL EDIFICIO	21
3.1.	EQUIPOS E INSTALACIONES	21
3.1.1.	ASCENSORES	21
3.1.2.	EXTRACCIÓN DE BASURA	21
3.1.3.	SISTEMA DE ALUMBRADO EMERGENCIA	21
3.1.4.	RED HÚMEDA	22
3.1.5.	RED SECA	22
3.1.6.	SISTEMA DE IMPULSIÓN AGUA POTABLE	22
3.2.	RECINTOS DE USO COMUNITARIO	22
3.2.1.	PISCINA	22
3.2.2.	LAVANDERÍA.....	22
3.2.3.	SALA DE USO MÚLTIPLE.....	22
3.2.4.	GIMNASIO	22

..

1. EDIFICIO ACTIVA WALKER MARTINEZ

1.1. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

En nombre de **Activa Inmobiliaria**, le damos la más cordial bienvenida a su nuevo departamento. Hemos desarrollado este Manual de Uso y Mantenimiento de su vivienda, ya que al igual que un automóvil, requiere cuidado y atención desde el primer día de uso, para que se conserve en buen estado. La acción de algunos efectos, como medio ambiente y el propio uso, podrían dañar de forma acelerada el inmueble, si el usuario no se preocupa de su mantención y cuidado. **Un buen mantenimiento le entrega calidad para toda una vida.**

1.1.1. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Edificio Activa Walker Martínez, de **Activa Inmobiliaria**, es un proyecto compuesto por un edificio de 12 pisos, de 144 departamentos. El edificio cuenta con 1 nivel de subterráneo, para estacionamientos y bodegas. En el 1° piso, como Área Común se encuentran Hall de Acceso en doble altura, Sala de Uso Múltiple, Salón Gourmet, Gimnasio y Lavandería (concesionada). En el Área exterior se encuentran la piscina (adultos y niños), Área de Juegos de Niños y 2 Quinchos.

1.1.2. ACTORES

Inmobiliaria	Inmobiliaria Alto Hipódromo S.A, filial de Activa Inmobiliaria.
Empresa Constructora	Galco Ingeniería y Construcción Spa. Luis Eduardo Rodríguez R.
Arquitecto	REC Arquitectos Ltda. Felipe Errázuriz D.
Revisor Arquitectura	Patricio Valdés H.
Cálculo Estructural	UCP Ingeniería Estructural – Hernán Urrutia SM.
Mecánica de Suelos	BRAC. INGENIERIA S.A – Darko Miserda A.
ITO	FSR Inspecciones – Francisco Sepúlveda R.

La responsabilidad profesional y ética de todo el equipo que participó en este proyecto es garantía de calidad.

1.2. EDIFICIOS ECOFULL

Su departamento es **Eco Full**, esto quiere decir que sólo utiliza energía limpia al interior de su hogar. Además, los artefactos y materiales utilizados han sido escogidos buscando la mayor eficiencia.

- Cocina Eléctrica: Tanto la cocina encimera como el horno y campana son eléctricos de alta tecnología, que permite ahorrar energía, además ayudan a disminuir la contaminación intradomiciliaria al no tener combustión de gas.
- Agua caliente a través de termos programables individuales: (apoyados con paneles solares).
- Paneles Solares: Nuestro edificio cuenta con paneles solares que permiten ahorrar en el período de verano, hasta un 60% de la energía necesaria para calentar agua. Además, contribuye al medio ambiente utilizando energía limpia.
- Ahorro de agua: Toda la grifería en los departamentos cuenta con aireadores que permiten disminuir el consumo de agua.
- Eficiencia energética: diseñado y equipado para el uso eficiente de la energía. Doble piel exterior que permite aislar su departamento de los muros exteriores del edificio, ventanas de pvc con termopanel.
- Inodoro con doble descarga, que facilita el ahorro de agua.
- Sistema de ahorro de energía: luminarias de espacios comunes led.

1.3. VIVIR EN COMUNIDAD

1.3.1. RESUMEN REGLAMENTO COPROPIEDAD

Con el fin de mantener la estética, el valor de la inversión, la uniformidad de las fachadas, la seguridad al interior del Condominio y la convivencia armónica de los copropietarios del "**EDIFICIO ACTIVA WALKER MARTÍNEZ**", se han dispuesto ciertas normas en el Reglamento de Copropiedad, que resumimos a continuación:

- A. El diseño de los departamentos, privilegia espacios ventilados y con luz natural, por ello en las ventanas no se han puesto vidrios opacos, ni láminas que frenen el paso de la luz. Sugerimos, sólo si fuese necesario, instalar persianas blancas del tipo Luxaflex.
- B. Asimismo, las **cortinas o velos** que se vean por las fachadas deberán ser **sólo de color blanco**. Si quiere utilizar algún color, el reverso debe ser blanco o del tipo black-out para que por las fachadas se vean de color blanco.
- C. Con el mismo fin estético, **no se deberá colgar ropa** en las ventanas, ni en las terrazas o en espacios que se vean desde la fachada del "**EDIFICIO ACTIVA WALKER MARTINEZ**".
- D. Asimismo, está **prohibido** construir estructuras para cerrar las terrazas o **colocar cortinas sólidas o del tipo "Hanga Roa"**. Excepcionalmente se podrán hacer cierres o ampliaciones con la autorización de los arquitectos de **Activa** y en su defecto por el Comité de Administración, quienes visarán el proyecto previamente.

- E. Queda **prohibido colocar bajadas de cables de antenas u antenas de radio y televisión** u otras por las fachadas del Edificio, que no hayan sido consultadas en el proyecto original, como tampoco antenas de Televisión Satelital u análogas que sobrepasen las terrazas o la fachada del Edificio; Colocar persianas exteriores, lonas o materiales plásticos y similares en las fachadas; Instalar caños o artefactos de climatización en las ventanas, que no estén contemplados en el proyecto específico del "**EDIFICIO ACTIVA WALKER MARTINEZ**".
- F. Los propietarios podrán hacer cada uno de ellos, en sus respectivos inmuebles, las modificaciones o transformaciones que estimen convenientes, sin cambiar el destino o giro de los mismos **ni afectar en forma alguna la estructura** de los bienes que componen el Edificio y sin comprometer la seguridad, solidez, integridad estructural, estética y salubridad del edificio y demás bienes, el funcionamiento general de las instalaciones, ni exceder sus capacidades en cuanto a medidas y peso, sobre todo de las losas de los pisos, las que tampoco se podrán perforar.
- G. **Se prohíbe introducir, criar o mantener cualquier tipo de animales**, salvo aves pequeñas en sus jaulas o peces en sus acuarios. Están especialmente prohibidos los perros, gatos de cualquier tipo o tamaño y mascotas en general, salvo naturalmente, aquellos que acompañen a personas discapacitadas y que sean perros guía, apropiadamente adiestrados.
- H. Los departamentos **sólo podrán ser utilizados para habitación**. Otro uso, como por ejemplo, comercio, no está permitido. Cada propietario u ocupante, a cualquier título, deberá usar su departamento, estacionamiento o bodega, en forma correcta, ordenada y tranquila teniendo en cuenta que el destino principal del "**EDIFICIO ACTIVA WALKER MARTINEZ**" es **habitacional**. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, que comprometan la seguridad, solidez, belleza, integridad estructural y salubridad del Edificio.
- I. Queda **prohibido almacenar cajas**, materiales o similares en los estacionamientos, aún en forma provisional.
- J. No se podrá realizar acto alguno **que ponga en peligro la seguridad** del Edificio, de sus copropietarios y habitantes.
- K. El mantenimiento de los jardines de la zona exterior del condominio le corresponde a toda la comunidad, a través de la Administración.
- L. Queda prohibido **el uso de parafina y de gas licuado** en balones para la calefacción y de cualquier artefacto que produzca llama y combustión para la calefacción, salvo las excepciones que este mismo reglamento contemple.
- M. Cada propietario u ocupante, podrá servirse de los bienes comunes siempre que los emplee prudencial y adecuadamente según su destino.
- N. Se reputan gastos y expensas comunes, entre otros, los necesarios para la Administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes.
- O. Las empresas de corrientes débiles presentes en el edificio son **Entel, Movistar y VTR**, sin perjuicio que otras empresas puedan ingresar en el futuro al edificio.
- P. Se formará y mantendrá un FONDO COMÚN DE RESERVA para el EDIFICIO ACTIVA WALKER MARTINEZ, cuyo objeto será atender la reparación de los bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones o gastos comunes urgentes o imprevistos.
- Q. Con la entrega de su departamento, al primer propietario se le solicitará un FONDO ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN, con el objetivo de que la

- comunidad disponga de un capital para la operación del edificio.
- R. La Administración del Edificio velará por el cumplimiento del Reglamento de Copropiedad, que se resumió anteriormente. Así mismo, generará nuevas normas en pro de una sana convivencia.

El reglamento de copropiedad le será entregado con su departamento, y además lo podrá revisar en la página www.activa.cl

1.3.2. NORMAS DE USO DE ESPACIOS COMUNES

En este párrafo nos referiremos a un resumen de las normas de convivencia que rigen a los copropietarios que hagan uso de los espacios comunes, como son Quinchos, Piscina, Salas de Uso Múltiple, Lavandería y Área de Juegos Infantiles.

Los propietarios que utilicen los espacios comunes, se entenderá que asumen el compromiso de respetar las normas establecidas y acordadas, con el objetivo de dar buen uso y conservar en buen estado las instalaciones.

Se deberá tener en cuenta la siguiente normativa:

- A. Al momento de solicitar los espacios comunes, el solicitante deberá presentar su Cédula de Identidad.
- B. Deberá tener sus gastos comunes al día al momento de realizar la reserva.
- C. Respetar el horario de cierre del espacio común a utilizar.
- D. Debe quedar todo limpio y ordenado, esto es responsabilidad del usuario.
- E. Se prohíbe retirar fuera del ámbito del recinto, muebles, sillas, mesas, y elementos que son parte esencial del recinto.
- F. Queda también prohibido usar clavos o pegamentos en las paredes o pisos y usar cualquier otro adorno que pueda dañar o alterar la infraestructura del lugar a usar.
- G. Está prohibido antes, durante y después el arriendo o facilitación a terceros de los espacios comunes.
- H. Es de exclusiva responsabilidad de la persona que firma la ficha de uso del espacio común correspondiente VELAR POR EL CUIDADO del sector facilitado. En caso de la pérdida de algún objeto o daño realizado se autoriza a la Administración para ser descontado el valor que corresponda del Gasto Común.
- I. El usuario debe asegurarse del correcto aseo y orden del recinto que se usó: cocina, baño y sala completa, según corresponda.
- J. Una vez que la actividad y/o el uso haya concluido, el usuario deberá INFORMAR y HACER ENTREGA al CONSERJE DE TURNO las llaves y la(s) dependencia(s) que usó, todo conforme a los puntos antes señalados.
- K. A modo de garantía se podrá fijar un valor u otra que se acuerde por posibles destrozos o suciedad del lugar. Si se recibe conforme, este valor se devolverá. No obstante lo anterior, si el monto de los daños supera esa suma, se cargará en el gasto común correspondiente.
- L. El conserje de turno se reserva el derecho de intervenir cualquier actividad cuando la situación así lo amerite, dando un aviso previo al usuario, siendo el segundo aviso la suspensión inmediata de la actividad, aplicándose una multa, por el no cumplimiento de las presentes normas de uso de los espacios comunes generales.
- M. El Conserje de turno según el caso o comportamiento en cuestión de los usuarios está facultado para llamar y coordinar con Carabineros de Chile cualquier situación que este fuera de los contextos de la presente norma

de uso, esto es, riñas, visitas en estado de ebriedad causando problemas, no acatar las ordenanzas del edificio, no respetar el horario de término de la actividad como en el caso del quincho, sala multiuso y piscina, ruidos molestos fuera del horario que establece la ordenanza municipal de la Comuna de Recoleta, lanzamientos de objetos, activar la alarma de incendio por las visitas que concurren al edificio a modo de broma o mal intencionalidad probada, u otros similares.

1.4. POST-VENTA

1.4.1. SERVICIO DE POST-VENTA ACTIVA INMOBILIARIA

Este manual incluye detalles sobre la garantía de los materiales y estándares de mano de obra. El propósito es hacerle saber cuál es nuestro estándar de calidad para las preocupaciones típicas que se presentan en una vivienda nueva.

Nuestros criterios para calificar las reparaciones bajo garantía están basados en las especificaciones técnicas del proyecto y de los materiales entregados por los proveedores, en el uso dado a éstos y, en general, a prácticas típicas de la industria inmobiliaria de nuestro país, sistematizadas a través de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Sin embargo, nos reservamos el derecho de sobrepasar estas pautas si las circunstancias individuales lo ameritan, sin estar obligados a sobrepasar todas las pautas en grado similar, ni para todos los propietarios.

1.4.2. PROCEDIMIENTO DEL SERVICIO POST-VENTA

Usted nos puede ayudar a atenderlo mejor proporcionándonos información lo más completa posible, que incluya:

- Nombre, dirección (número departamento y edificio) y teléfono de contacto.
- Horarios o días hábiles para realizar visita técnica.
- Descripción específica del problema, por ejemplo: "cañería bajo el lavamanos filtra agua", en lugar de "filtración lavamanos".

Para recibir atención de postventa, debe comunicarse vía mail o a través de nuestra página web, en la sección postventa, indicando el edificio y número de departamento:

Correo: postventa@activa.cl

Página Web Postventa:

<https://www.activa.cl/contacto-postventa/>

Horario de atención Postventa: lunes a viernes de 09:00 hrs a 18:00 hrs.

No se prestará servicios después del horario, fines de semana o feriados, por lo tanto, en caso de emergencia contáctese con la Administración del Edificio, el cual lo guiará en una solución provisoria hasta que nosotros lo atendamos.

Inmobiliaria Activa cuenta con un equipo de profesionales y especialistas dedicado a solucionar eventuales desperfectos que se pudieran presentar durante el uso de la propiedad.

La atención de postventa está ligada directamente con el uso de la propiedad y no con las modificaciones o intervenciones realizadas por el propietario y que no son responsabilidad de **Inmobiliaria Activa** y, por lo tanto, no están sujetas a garantía.

El personal de postventa no está autorizado para realizar trabajos extras o particulares en las viviendas, todo con el fin de evitar malos entendidos y situaciones complejas. Agradecemos su comprensión y solicitamos no incentivar estas prácticas.

El procedimiento de atención comenzará una vez recibido la solicitud de atención, entregando una respuesta al mail recibido en un plazo de 48 hrs (2 días hábiles), en dicho mail se solicitará una visita técnica a su vivienda, si la garantía corresponde a **Activa** su requerimiento puede ser solucionado en dos instancias:

- En la misma visita técnica.
- Según programación, ya que posiblemente necesitará de un pedido de materiales, mano de obra específica o subcontratistas.

Para la última instancia y con la intención de cumplir lo antes posible con las solicitudes de nuestros clientes nos hemos impuesto un **plazo máximo de 15 días hábiles** para la solución del requerimiento. Para los casos que sea necesario solicitar material a nuestros proveedores o solicitar mano de obra externa, se lo haremos saber ya que en ese caso **el plazo anterior se deberá extender.**

IMPORTANTE:

Con el fin de establecer un ingreso de información y una atención ordenada y programada de las solicitudes de atención, no se aceptará que éstas sean informadas por medio de los maestros, conserjes u otro medio que no sea directamente a través nuestra página web o correo directo a postventa.

A. Atención

Una vez realizados los trabajos en su vivienda, se solicitará la firma de una orden de trabajo en señal de conformidad, que corresponderá al cierre de la atención. En los casos que los trabajos se hayan realizado y el cliente no haya firmado dicha orden de atención, no podrá ser atendido nuevamente, ya que la nueva solicitud se genera cerrando la anterior (con la firma de la orden de trabajo).

B. Responsabilidades

Los detalles que surjan por el uso de la vivienda tienen tres tipos de responsabilidades:

- Ítem por mantención; este se encuentra señalado en el Manual de Uso y Mantención de la Vivienda.
- Ítem por garantías, ésta corresponde a **Inmobiliaria Activa.**
- Ítem por acción de terceros, daños provocados por un vecino, administración o elementos externos al edificio.

C. Valores Asociados

- Cuando las responsabilidades correspondan al ítem por mantención o por terceros, y no corresponda a una atención de Postventa, la visita de nuestro personal de postventa tendrá un costo de 1 UF + IVA. Igualmente, nuestro personal repasará con usted los pasos de mantenimiento y le ofreceremos toda la asesoría que se requiera.
- Cuando los requerimientos correspondan al ítem por garantías, ésta será sin costo y **Activa** se hará cargo de solucionar el aspecto indicado.

1.5. GARANTÍAS

1.5.1. GARANTÍA GENERAL

Su vivienda cuenta con garantía basada en la Ley N°20.016, publicada en el Diario Oficial de fecha 27 de mayo de 2005, la cual establece plazos diferenciados para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción, y que son los siguientes:

- A. 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.**
- B. 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.**
- C. 3 años, si existieran fallas o defectos que afecten a los elementos de terminaciones o de acabado de las obras.**

Los plazos de garantía anteriormente señalados se cuentan desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del plazo de tres años para el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, que se cuenta a partir de la fecha de entrega del inmueble.

La garantía no será válida en el caso de mal uso o no cumplir con las indicaciones de mantención.

En el caso de equipamiento, como visor digital, enchufe USB y otros, se traspasará la garantía del fabricante, que en la mayoría de los casos es de 1 año.

2. SU DEPARTAMENTO

2.1. EL CUIDADO DE SU DEPARTAMENTO

Cuando usted realice modificaciones interiores, no debe en ningún caso picar o cortar los elementos estructurales tales como, vigas, pilares, losas, muros o realizar modificaciones en los servicios de agua potable, electricidad y alcantarillado. Para mayor seguridad, antes de realizar cualquier tipo de modificación comunicarse directamente con el Departamento de Postventa para obtener una guía con respecto a sus dudas, ya que de lo contrario se podrían obtener malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costos legales y de ordenanza municipal.

2.1.1. FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN

En la superficie de los cielos o de los muros de hormigón armado es muy habitual que se presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragüe de dicho material, otro efecto es el sometimiento constante de la estructura a movimientos sísmicos y que muchas veces no son perceptibles y a bruscos cambios de temperatura que favorecen la formación de fisuras. Estas no significan riesgo estructural y no disminuyen su resistencia frente a esfuerzos estáticos o sísmicos, debe entenderse que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo.

La reparación de eventuales fisuras debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dado su condición de inevitable. En caso de que la fisura tenga un efecto estético muy importante, puede proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca usando el procedimiento indicado más adelante.

Los efectos de este comportamiento natural que aparecerían en los tabiques en uniones de planchas de Yeso-Cartón, estructuras o molduras de madera, trupán y aglomerados ensamblados así como también fragües de los cerámicos que se juntan con la tina, marcos de puerta y guardapolvos, para el caso de los cielos las fisuras se manifiestan en los encuentros de cornisas y fondos de losa, cornisas y marcos de puertas.

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.

2.1.2. PROCEDIMIENTO DE REPARACIÓN DE MUROS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES

A. Muros de Hormigón Armado u Hormigón Celular

- Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 ó 3 mm en profundidad y ancho.
- Repare la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él.
- Vuelva a pintar o instalar papel mural.

B. Tabiques Livianos, Planchas de Yeso-Cartón.

Los tabiques verticales de los departamentos 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 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 diseñan 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, que tienen por objeto, que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento.

RECOMENDACIONES

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

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura retirando superficialmente la pintura o pasta en un espesor no mayor a 2 ó 3 mm en profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con una masilla, sellante de elasticidad permanente o huincha, por ejemplo, sellantes acrílicos elásticos, masilla sellante de polietileno u otras.
- Volver a pintar o instalar papel mural.
- Los clavos o tornillos salidos se corrigen usando martillo o una punta que nos ayude a rehundir la cabeza del tornillo, luego empaste y vuelva a pintar o instalar papel.

2.1.3. INSTALACIONES

En este punto nos referiremos al conjunto de redes de ductos y cañerías que proveen de servicios básicos como: Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Teléfono y Citofonía, Antena de TV abierta y TV por Cable.

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

A. Red de Agua Potable Fría y Caliente

El departamento está abastecido de agua potable por una red, diferenciada para agua fría y caliente conectada a las matrices de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. El edificio cuenta con un equipo hidroneumático para la elevación del agua potable acumulada en estanques, lo que permite independizar al sistema de las variaciones de presión de la red. La red consta de un medidor, cañerías de aducción y llaves de paso. El agua caliente es producida por cada departamento mediante un termo eléctrico.

RECOMENDACIONES

Las llaves o griferías de agua fría y caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste a los cierres cerámicos se dañan por efecto del uso, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es la rotura de gomas y las prensas de las llaves.

- Cada vez que se detecten filtraciones o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla. Por lo tanto, le recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica.
- Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a Postventa y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda.
- Conocer la ubicación de las llaves de paso.
- Evitar la limpieza de la grifería y artefactos con productos abrasivos o corrosivos.
- Renovación de sellos de silicona cada 6 meses.

Cuando salga del departamento asegúrese que las llaves y griferías de los artefactos estén cerradas, si se ausentará por tiempo prolongado, deje también la llave de paso del departamento cerrada.

B. Red de alcantarillado

Las aguas servidas de los departamentos 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

- Las mantenciones las debe realizar un instalador sanitario autorizado ya que hay ciertas precauciones importantes que se deben conocer antes de realizar una mantención general.
- Periódicamente (cada 6 meses) se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos, lavatorios y tina, ya que allí se van acumulando residuos que pueden obstruir el desagüe. Para el caso del lavaplatos y tina el sifón está conectado a la rejilla superior por medio de un tornillo el cual nunca debe ser desatornillado, ya que suelta la trampa o sifón y puede producir una grave filtración.
- Periódicamente revise (cada 6 meses) las gomas cónicas o planas que se encuentran al interior de los sifones, con el fin de cambiar las que se encuentren endurecidas o cortadas.
- Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones del producto, para evitar lesiones personales, daños en la instalación de artefactos.
- 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 o pañales desechables, seda dental y juguetes de niños.
- El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias. Esta recomendación también se aplica a la grasa (para el caso de las cocinas) ya que ésta al enfriarse se solidifica en la cañería del desagüe. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del rubro que lo destape.

Activa Inmobiliaria resolverá las situaciones en que el sistema de alcantarillado no funcione adecuadamente, cuando se verifique un problema en el diseño y/u obstrucciones por materiales excedentes de obra.

Será de cargo del propietario o de la Administración el destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por desechos del grupo familiar o modificaciones posteriores a la entrega del departamento.

C. Electricidad

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 el interruptor principal o general que controla 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 y evite daños a las personas o artefactos.

RECOMENDACIONES

- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos.
- Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito al cual corresponde y su zona de alcance. En el caso de ocurrir un corte de suministro eléctrico en alguna parte de su departamento, 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 del circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que este provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados que lo que da la capacidad instalada.
- Para realizar alguna alteración al sistema eléctrico, deberá comunicarse con Postventa.
- 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.
- Si tiene niños pequeños en su vivienda, instale tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enséñeles a los niños a no tocar nunca 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.
- Usualmente, los artefactos de mayor consumo son los utilizados en la cocina y el lavadero. Verifique el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepasen la capacidad instalada de su sistema eléctrico. Se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.

Durante la entrega de su departamento se confirmará que los centros de iluminación y alambrados eléctricos estén en buenas condiciones, reparando los defectos y fallas que se presenten, siempre y cuando estos consten en las respectivas actas de entrega del departamento. **Activa Inmobiliaria** no se hará responsable por los defectos o fallas que se presenten en el sistema eléctrico producto de instalaciones efectuadas por usted y/o por terceros.

2.1.4 HUMEDAD Y VENTILACIÓN

A. Humedad del primer año

En la construcción de su departamento, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco será fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, yeso, 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 ventilarse su

departamento diariamente y en forma generosa.

B. Humedad de Condensación

Con seguridad en los meses de otoño-invierno, Ud. verá que ventanas y a veces los muros presentan agua superficial en forma de gotas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama "**Condensación**".

La condensación se produce en el interior de su departamento, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros, vidrios y perfiles de pvc de las ventanas.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad. Se favorece la humedad del aire interior usando calefacción en base a parafina o gas, ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada, y teniendo abiertas llaves de agua caliente en forma prolongada. También ayuda a la humedad del aire interior del departamento el planchado de ropa para lo cual se recomienda hacerlo siempre con una ventana entre abierta.

La condensación 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 no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso del departamento y prácticas de calefacción y ventilación poco adecuadas. Para eliminar o disminuir este problema le recomendamos:

- No use calefacción a parafina o gas de forma prolongada, ojalá no prenda estufas en la noche mientras duerme. Prefiera las estufas eléctricas.
- Seque a primera hora de la mañana todos los muros, vidrios y perfiles de aluminio de las ventanas que amanecen mojados.
- Ventile en forma diaria abundantemente, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire.
- Abra las cortinas en forma completa para que la ventilación involucre a todos los muros, en especial en las esquinas.
- No tape celosías de ventilación en cielos o puertas y ventanas.
- Evite tener tetera u ollas que hiervan más de lo necesario.
- No riegue en exceso plantas de interior.
- Trate de no secar ropa en el interior del departamento.
- En lo posible durante el día si se tiene estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte del departamento una ventana entreabierta para permitir la circulación de aire.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantengan un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca esté en contacto

con esta superficie.

- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que esta descolgada de las bisagras. Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro del departamento producida por condensación, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente realizar rebajes y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede con el ciclo verano-invierno).
- Para el caso de los baños mediterráneos, el uso del agua caliente en duchas provoca bastante condensación, se recomienda una vez que Ud. abandone el baño dejar la puerta abierta, con el fin de ayudar a la ventilación del área y evitar que la condensación se deposite en los muebles, artefactos o flexibles de alimentación de agua del WC y lavamanos.

RECOMENDACIONES

Para contrarrestar la condensación, los fabricantes de ventanas de pvc incorporan desagües (perforaciones o despiches) a los perfiles, de modo de facilitar la evacuación del agua que escurre por los ventanales. Sin embargo, **es necesario secar el agua de los vidrios y perfiles**. Mantenga limpios los perfiles de pvc y verifique que las perforaciones no estén obstruidas. La condensación en cielos y muros de zonas húmedas y más frías (baños, cocina y lavadero) es invisible. Si estos recintos no se ventilan adecuadamente se produce un aceleramiento en la descomposición de la pintura, crea moho, hongos y desprendimiento de papeles. No cerrar en forma hermética ningún recinto en el cual se produzca algún tipo de combustión o emisión de vapor en su interior como en el caso de baños mediterráneos (sin ventanas).

2.1.5. FIJACIONES A MUROS Y CIELOS

A. Fijaciones en Muros y Tabiques Revestidos con Cerámicas

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

Para hacer perforaciones en cerámicas utilice un taladro con una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta (para esto existen brocas especiales para perforar palmetas de cerámica, minimizando los riesgos de que ésta se le quiebre). Una vez hecho el primer agujero puede utilizar una broca de mayor diámetro e igual al tarugo requerido (no use taladro con percusión, prefiera uno de velocidad variable). Nunca intente perforar con un clavo directamente a la cerámica porque inevitablemente se trizará.

B. Fijaciones a Muros de Hormigón o Tabiquerías de Hormigón Celular

Para hacer perforaciones en superficies de hormigón o tabiques de hormigón celular (bodegas), utilice brocas para concreto y tarugos plásticos "Fisher" u otra marca para hormigón.

C. Fijaciones en Tabiques de Yeso-Cartón

Para perforar tabiques de yeso-cartón se debe usar un tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso-cartón son especiales; en el mercado se les denomina "tarugo murito, mariposa o paloma". Evite adherir los soportes de las cortinas en los tabiques. Prefiera fijar los soportes en el cielo, si éste es de una losa de hormigón. La vibración que produce la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.

No cuelgue elementos en cielos falsos. Si lo desea hacer verifique que la fijación sea a un elemento de madera de la estructura del cielo. La estructuración de cielos falsos está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de Vulcanita y no para lámparas u otros elementos pesados.

2.1.6. VENTANAS DE PVC

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierre, para así evitar posibles fallas en ese sistema, que es lo que ocurre generalmente cuando no se utiliza en forma correcta. Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas. Antes de la época de lluvias se recomienda revisar los sellos de silicona tanto exteriores como interiores y limpiar las perforaciones de desagüe de los rieles.

A. Limpieza

Limpie las superficies de PVC con agua tibia pura. Para los vidrios utilice agua o limpiavidrios.

B. Vidrios

Durante la entrega, **Grupo Activa** confirmará que los vidrios de todas las ventanas estén en buenas condiciones. Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de la mudanza, manipulación y otras actividades de construcción. **Grupo Activa** reemplazará las ventanas que tengan rayas claramente visibles, la distancia se guiarán según lo indicado en el Manual de Tolerancia de la Cámara Chilena de la Construcción, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega. No se reemplazará ventanas que tengan rayas visibles sólo bajo ciertas condiciones de iluminación.

C. Cerrajería

Cierre las ventanas y puertas de correderas en forma suave, ya que los pestillos dispuestos para asegurar el cierre de la ventana son los que sufren con los golpes contra el marco de PVC o entre las mismas hojas.

D. Marcos y rieles

Mantenga limpios los rieles de los ventanales para evitar que se dañen los carros que ayudan a desplazar de forma suave la hoja de la ventana. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles. No golpee las puertas o ventanales al cerrarlos, ya que se deteriora el muro o tabique y peor aún ya que puede deformar la hoja o soltar los marcos.

E. Ventanas que se trancan

La mayoría de las ventanas de corredera están diseñadas para moverse con un leve impulso. Si una ventana se tranca o requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, aplique lubricante que puede adquirir en ferreterías (WD-40 o similares). Evite los productos a base de petróleo y chequee que la hoja este correctamente sobre el riel.

F. Perfiles con Cámara de Agua

Cuando llueve muy fuerte se puede acumular agua en el inferior de los marcos de las ventanas. Para ello se proporcionan perfiles perforados que permiten la salida del exceso de agua al exterior. Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad para una correcta operación.

2.1.7. PUERTAS Y CERRADURAS

Se debe tener el cuidado de no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran y dañan el muro o tabique que las soporta. Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad, (hinchamiento por exceso de humedad ambiente) o a que está descolgada de las bisagras, para hacer la reparación adecuada.

Recomendaciones de mantención:

A. Lubricación

Lubricar, bisagras y cerradura con WD-40 o similar, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que escurra por el marco, con esto evitará ensuciar la pintura.

B. Cerradura que no Calza en el Bocallave

Mantener siempre las cerraduras o chapas lubricadas con WD-40 o siliconas y evitar aplicar aceites ya que aumenta la posibilidad de fallas del mecanismo.

C. Bisagras

Para terminar con el ruido de las bisagras ubique el pasador de la bisagra y aplíquelo lubricante apropiado (WD-40). Evite usar aceite, ya que se puede volver gomosa o atraer tierra. Tampoco es recomendable limpiarlas bisagras con diluyente ya que dañan su recubrimiento.

D. Portazos

Los portazos dañan las puertas, bisagras y los marcos. Además, producen grietas en las uniones de marcos con paredes y pilastras. Enséñeles a los niños a no colgarse ni columpiarse en las perillas, ya que se aflojan los herrajes y hace que las puertas se arrastren.

E. Puerta que se Tranca

La expansión natural de la madera debido a cambios de humedad es la causa más común por la que las puertas se trancan. Cuando se deba a hinchazón durante un periodo húmedo, no cepille la puerta a menos que continúe trancada después de una temporada.

2.1.8. PAPEL MURAL

En su departamento se ha utilizado papel mural vinílico de primera calidad. Para mantenerlo en buenas condiciones le recomendamos tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Mantenga una distancia de unos 2 cm. en los muebles adosados al muro, de tal modo que no deterioren el empapelado, por ejemplo, el respaldo de la cama.
- Vuelva a pegar de inmediato cualquier esquina o unión suelta. Es muy sencillo y

no necesita un profesional. Basta preparar una pizca de pegamento en polvo en un vaso o usar aditivo de reparación directamente.

- Deje humedecer el papel 20 a 30 minutos y luego presione. Quitar el exceso de pegamento de la superficie con una esponja o paño limpio y húmedo.
- Procure no usar el muro como apoyo de sillas o personas, ya que con el tiempo tiende a ensuciarse y a pelarse.
- En el vano de la ventana suele deteriorarse el papel ya sea por filtración de lluvias, condensación de aguas o acumulación de polvo exterior.
- Para limpiar manchas de tierra y suciedades normales, pasar un guaipe de algodón blanco seco para retirar el polvo suelto y seguido de estos pasar guaipe blanco húmedo.
- No olvidar que las uniones entre papel mural no son invisibles y que por lo mismo es aceptable que las juntas se encuentren abiertas.

2.1.9. PINTURAS

Para todos los elementos que van pintados en el departamento se han utilizado pinturas de primera calidad, pero sin embargo tienen una duración definida que depende del uso y mantención.

En general, hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, el sol, y la humedad las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a agrietarse o desprenderse.

RECOMENDACIONES

- Cielos de cocinas y baños: repintar cada 1 o 2 años con esmalte al agua.
- En las puertas interiores, así como también marcos, pilastras, guardapolvos y junquillos se utilizaron pinturas lavables y se recomienda repintar cada 1 o 2 años. Y cada 1 año limpiar con guaipe blanco húmedo con un poco de jabón neutro las superficies.

Se utilizaron las siguientes pinturas de acuerdo a los elementos indicados:

Losalín:	Cielos de habitaciones, estar y comedor.
Esmalte al Agua:	Cielos de baños, cocina, logia, puerta y molduras.
Látex:	Subterráneo, bodegas y cornisas.
Pro-finish:	Muros de Terraza.

2.1.10. SELLOS

Los sellos fueron aplicados en todos los accesorios y artefactos de baños y cocina tales como tinas, encuentro de cerámicas y cornisas, receptáculos de ducha, portarrollos, percheros, lavaplatos y muebles de cocina.

El sellado entre la cubierta y la pared alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se pueden contraer, dejando una ligera separación. Es su responsabilidad mantener un buen sello en estos lugares para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base. Asimismo, evitará su pudrición y deformación como combadura.

El tiempo y el clima contraerán y secarán los sellos de manera que dejarán de proporcionar una buena protección, como por ejemplo el sellado de artefactos de baño y cocina, ventanas de aluminio, marcos y molduras de maderas y en hojalaterías. Como mantenimiento rutinario, chequee el sellado y haga las reparaciones necesarias.

Compuestos de Látex o Acrílicos (blanca)

Los compuestos de látex o acrílicos para el sellado son apropiados para áreas que requieren pintura, por ejemplo, a lo largo de la unión de molduras de madera a muros pintados encuentros de molduras y papel mural o pinturas en interiores de closet o muebles, es parte de la mantención que estos sellos sean rectificadas cada 6 meses ya que la dilatación y contracción de los materiales y aún más si estos son disímiles, pueden producir fisuras.

Compuestos de siliconas con fungicidas (transparente o blanca)

Los compuestos para el sellado que contienen silicona fungicida no aceptan pintura; funciona mejor donde hay agua, por ejemplo, donde la tina de baño se une a los cerámicos, en la unión del lavamanos y la cubierta del vanitorio o en la unión del lavaplatos con la cubierta así también en el encuentro del faldón tina y cerámicas de piso, es parte de la mantención que los sellos sean rectificadas cada 6 meses.

RECOMENDACIONES

- Revisar los sellos y uniones periódicamente (6 meses) y asesorarse por especialistas en cuanto a que tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas para impedir el paso de las aguas desde el exterior al interior de su vivienda. Si es necesario corregir algún defecto.
- Prestar especial cuidado a los sellos transparentes colocados en el lavaplatos y encimera ya que estos son de cuidado ya que evitan el paso de humedad bajo la cubierta de cocina.

2.1.11. MUEBLES DE BAÑO Y COCINA

Para limpiar superficies laminadas o lacadas utilice sólo un paño húmedo. No recurra a detergentes abrasivos, virutillas o diluyentes.

Seque el exceso de agua y mantenga libre de humedad el sello entre lavaplatos y lavatorios y cubiertas, el sello entre cubierta y cerámica de muro, es importante mantener presente que después de cada ducha o exceso de condensación en la

cocina hay que secar las superficies, tiradores, bisagras y puertas de muebles ya que la humedad depositada constantemente puede producir englobamiento en los cantos, combadura en las puertas y óxido.

Cuando corte o pique alimentos use una tabla de cortar para proteger sus cubiertas. Cuide la cubierta del calor excesivo, de las ollas calientes y no la use como tabla de planchar, tampoco es aconsejable colocar cigarrillos encendidos en el borde del mesón o en los vanitorios ya que se dañarán y manchará.

La cubierta de mármol de los baños es carbonato de calcio, sensible a la acción de los ácidos. Es una piedra natural que puede tener fisuras, rayas, grietas y cambios de color. No exponga las cubiertas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre, diluyentes, esmalte de uñas, hojas de afeitar e incluso bebidas cola, porque el ácido puede interactuar con la superficie del mármol y producir opacidades en esa área.

- Limpie las superficies de mármol con un paño húmedo y detergente neutro (champú de niños).
- Enjuague bien para que no quede opaco y saque brillo con un paño seco. Si con el tiempo la superficie se vuelve opaca, puede aplicar una vez al mes, cera para limpiar mármoles recomendado por un especialista.
- Limpie las superficies de mármol, tenga cuidado con botellas de aceite que estén chorreadas ya que el granito lo absorbe y queda manchada de por vida.
- Evitar apoyarse o hacer esfuerzos innecesarios sobre la cubierta ya que puede producir que se separe el zócalo y la cubierta de mármol.

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

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

2.1.12. TERMO ELECTRICO

El sistema de calentamiento de agua caliente que cuenta los departamentos son mediante termos eléctricos individuales marca **Ariston**, la empresa proveedora de los termos es **Primaterm**.

Se debe realizar una mantención anual al termo para mantener la garantía de 3 años.

2.2. CRONOGRAMA DE MANTENCIONES DE SU DEPARTAMENTO

A continuación se ha elaborado un cuadro resumen referencial con las mantenciones que aplican a los materiales, artefactos e instalaciones:

Partida	Frecuencia	Tarea	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Puertas y Ventanas														
Ajuste	C / 6 Meses	revisar						x						
Quincallería	C / 6 Meses	revisar y lubricar						x						
Instalaciones														
Red de agua potable	C / 1 Año	revisar												x
Red de alcantarillado	C / 6 Meses	revisar						x						x
Artefactos, estado y sellos	C / 1 año	revisar												x
Grifería	C / 1 Año	revisar												x
Sifones, desagües, trampas de fina	C / 6 Meses	limpiar-revisar						x						x
Fitting WC	C / 6 Meses	limpiar-revisar						x						x
Red eléctrica, enchufes, interruptores	C / 1 año	revisar												x
Citofonía	C / 2 años	revisar												x
Alarma de robo (en especial sensores)	C / 1 Año	revisar												x
Extracción Forzada de baños	C / 6 meses	limpiar						x						x
Pinturas, papel mural														
Puertas exteriores	C / 2 años	repintar												x
Interiores cocina-Baños (muro-cielos)	C / 2 años	repintar	x											
Puertas y molduras interiores	C / 1 año	limpiar	x											
Puertas y molduras interiores	C / 3 años	repintar	x											
Elementos metálicos	C / 2 años	repintar												x
Papel mural	C / 1 año	revisar												x
Cerámicas														
Fragües	C / 1 año	reparar												x
Muebles de closet, baños y cocinas														
Puertas	C / 1 año	ajustar												x
Enchapes	C / 1 año	revisar												x
Sellos														
Ventanas	C / 1 año	revisar												x
Fungicidas (baños y cocina)	C / 6 meses	cambiar						x						x
Pintables (áreas secas)	C / 1 año	rectificar												x
Termo eléctrico														
Termo eléctrico	C / 6 meses							x						x

3. EL EDIFICIO

3.1. EQUIPOS E INSTALACIONES

3.1.1. ASCENSORES

Durante el primer periodo es normal que los ascensores presenten problemas con mayor frecuencia, debido a que su ajuste requiere de un buen tiempo de uso. Pese a que durante la ejecución de la obra éstos son usados, no es posible evitar totalmente el periodo de rodaje posterior. El contratista representante en Chile de la marca **Mitsubishi** es **Ascensores Heavenward**, está preparado para dar una atención rápida frente a cualquier problema, incluso en días festivos, su dirección y teléfono aparecen más adelante junto a los demás proveedores e instaladores. Es necesario que la Administración contrate la mantención respectiva, de modo de mantener las garantías asociadas y contar con un servicio de emergencias para solucionar cualquier desperfecto. Es importante que por lo menos algunos propietarios del Edificio y todos los empleados de la Administración, estén familiarizados con los procedimientos en caso de emergencias.

Los ascensores cuentan con luz y citófono de emergencia ante eventuales fallas. El personal de la Administración tiene instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor. Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras está ingresando o saliendo gente de la cabina, se acciona una celda fotoeléctrica que las abre. Las puertas no deben forzarse ni con las manos ni con los pies. Para las mudanzas, solicitar al conserje, el bloqueo de uno de los ascensores mediante una llave, que se acciona en la botonera, con lo cual éste queda comandado sólo desde la cabina. Además, pedir que se coloquen protecciones en los costados de las cabinas, para no provocar daños. Las reparaciones y mantenciones de los ascensores deben hacerse solamente por personal calificado, por lo que se recomienda que la Administración del edificio contrate los servicios de mantención preventiva y mantenciones periódicas que indica el fabricante de los ascensores.

3.1.2. EXTRACCIÓN DE BASURA

En cada piso hay tolvas ubicadas al interior del shaft para la descarga de basuras al sistema recolector. Es de suma importancia el respeto de las normas, que en este sentido hará la Administración del conjunto para mantener un sistema sin problemas. No se debe arrojar basuras sueltas, botellas ni tarros metálicos. En el subterráneo existen salas de acopio de basuras capacitada para acumular los desechos hasta su retiro por el camión recolector.

Esta sala cuenta con instalación de agua potable y desagüe a fin de mantener la higiene adecuada y limpieza de los carros transportadores.

No está permitido botar botellas, cartones, maderas y otros sólidos similares por el ducto de basuras, estos elementos deben dejarse ordenados en el closet de reciclaje de cada piso. Toda la basura debe colocarse en bolsas plásticas bien atadas y de tamaño adecuado, para ser echadas a la tolva que se encuentra en el shaft de basura. Se recomienda tener especial cuidado para mantener limpio, tanto la tolva como el espacio interior detrás de la puerta de acceso a la misma, asimismo no ingresar nada a la tolva que deba ser presionado para pasar por el espacio disponible, ya que esto puede ocasionar obstrucción en el ducto.

3.1.3. SISTEMA DE ALUMBRADO EMERGENCIA

El sistema de alumbrado de emergencia cuenta con equipos autónomos de energía por piso y que actuarán cuando exista un corte general de energía en el edificio. Estos equipos trabajan como apoyo del grupo electrógeno del edificio que entregará energía por piso a los centros de luz y áreas comunes.

3.1.4. RED HÚMEDA

En las salas de instalaciones de cada piso y debidamente señalizados, hay carretes de manguera semirrígida, de 30 metros de longitud, que cuentan con pitón y llave de corte. Se recomienda al usarlo, desenrollar completamente la manguera y luego abrir la llave.

3.1.5. RED SECA

Para uso exclusivo de bomberos, está ubicada junto a los carretes de Red Húmeda en Salas de instalaciones de cada piso debidamente señalizados.

3.1.6. SISTEMA DE IMPULSIÓN AGUA POTABLE

Este sistema está compuesto por bombas de agua, equipos hidroneumáticos, válvulas reguladoras y estanques de acumulación de agua, estos equipos trabajan en conjunto para hacer llegar la presión de agua potable necesaria para la correcta entrega del servicio en cada uno de los departamentos y dependencias comunes del edificio. Para evitar falla en los equipos al exterior e interior de su departamento por causas de aumento o baja de presión.

Se reitera que las mantenciones sean realizadas por la Administración en los plazos y formas exigidas por el proveedor.

3.2. RECINTOS DE USO COMUNITARIO

3.2.1. PISCINA

El edificio cuenta con una zona de piscina; la mantención del agua y equipos corresponden a la Administración, en los plazos y formas exigidas por el proveedor.

3.2.2. SALA DE LAVANDERIA

La sala de lavandería es concesionada, será de uso exclusivo de los residentes del edificio y tendrá un costo. La sala, sus instalaciones y equipos estarán disponibles para uso permanente de la comunidad, su funcionamiento es por medio de monedas. Se realizó un contrato con la empresa **SpinOK**, para que sea el operador de la lavandería.

La mantención de las lavadoras y secadoras, corresponderá a la Administración en los plazos y formas exigidas por el proveedor.

3.2.3. SALA DE USO MÚLTIPLE

La Sala de uso Múltiple será de uso exclusivo de los residentes del edificio, esta se encuentra equipada con encimera vitrocerámica y campana. Las salas, sus instalaciones y equipos estarán disponibles para uso permanente de la comunidad, previo aviso a la conserjería.

3.2.4. GIMNASIO

La sala de gimnasio, sus instalaciones y equipos, será de uso exclusivo de los residentes del Edificio y podrá ser utilizada gratuitamente por ellos. En caso de uso de dichas instalaciones por menores de edad, se deberá hacer con la supervisión del profesor de gimnasio o acompañados por un adulto bajo su responsabilidad y cargo. En todo caso, se deberá dar preferencia a los adultos en el uso de dichas instalaciones. La mantención de los equipos e instalaciones, corresponde a la Administración en los plazos y formas exigidas por el proveedor. El proveedor de las máquinas de gimnasio es **M4-Fitness**.