

MANUAL DEL PROPIETARIO



Uso y Mantenimiento Departamentos

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este manual es entregar a cada propietario una guía práctica para ayudar a conocer algunos aspectos técnicos generales que se relacionan con el uso y mantención de su departamento. Se indican las principales causas de los deterioros más comunes y se sugieren medidas de prevención para evitarlos y de este modo alargar la vida útil del inmueble. Además, se incluyen diversas recomendaciones de orden práctico que a nuestro juicio el propietario debe tener a mano para saber actuar en caso de presentarse problemas. Aconsejamos guardar este manual junto con los demás antecedentes de su departamento y esperamos que esta información sea de utilidad para que disfrute plenamente de su nuevo departamento.

1.- GENERALIDADES

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar, como los siguientes: a) las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento; b) los procesos naturales, como son; la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos, también el uso; c) las precauciones al alhajar, y, finalmente d) mantención preventiva.

A.- MODIFICACIONES

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad como de los organismos correspondientes. Además, la Administración y el Comité de Administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.

Antes de hacer una modificación ya sea en los muros, en los pisos o cielos, se debe contar con la aprobación 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, electricidad, calefacción y gas.

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados por que, si dan al exterior, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el reglamento de copropiedad y si son interiores corresponderán, ya sea a muros medianeros con los vecinos o darán al hall de ascensores del piso, por lo que tampoco pueden ser alterados.

Los muros 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 retirar previamente las instalaciones eléctricas y sanitarias que existan en el interior.

En tanto, el cambio de revestimiento de piso, como, por ejemplo: el reemplazo de piso porcelanato por cerámica, piso flotante u otro material, es probable que produzca un cambio en el nivel del piso terminado, lo que afectará la apertura de puertas.

B.- PROCESOS NATURALES

Expansión y contracción de los materiales.

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. En el hormigón armado se pueden producir pequeñas fisuras de retracción, que se pueden manifestar hasta bastante tiempo después de haber sido elaborado, periodo en que se estabiliza definitivamente.

Unos pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas principalmente en los encuentros de un material con otro.

Conscientes que esto sucede, es que se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes, para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común. La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o alguna silicona.

Decoloración

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros, pisos y cielos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.

La garantía de la empresa no cubre los daños de decoloración.

Efectos sísmicos

El edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile, la Norma Chilena en esta materia está orientada a salvar vidas. Esto significa que en el evento de un sismo el edificio no puede colapsar, permaneciendo estable su estructura principal, pero esta norma considera que pueden existir daños que dependerán de la magnitud del sismo tales como: fisuras o grietas en muros o vigas o losas, daños en tabiquerías o en otros elementos incorporados al edificio.

Es posible que, en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico de intensidad se puedan producir fisuras similares a las descritas en el párrafo anterior.

Humedades

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 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 departamento diariamente y en forma generosa, igualmente debe procurar emplear calefacción seca o si esto no es posible no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

Humedad de Condensación:

Con seguridad, en los meses de otoño-invierno, usted verá que las paredes "chorrean" abundante agua, 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 y vidrios de las ventanas.

Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur.

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 a base de parafina y gas en exceso ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada, y teniendo abiertos grifos de agua caliente en forma prolongada.

El problema que se genera con 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.

Ese problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso del departamento y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

Está en usted eliminar o disminuir al mínimo este problema. Para ello le recomendamos lo siguiente:

- 1.-No use calefacción a parafina y gas en exceso, ojalá no prenda estufas en la noche mientras duerme.
- 2.-Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- 3.-Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- 4.-No tape celosías de ventilación en cielos, muros, puertas o ventanas.
- 5.-Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera en sus marcos inferiores.
- 6.-En lo posible durante el día si se tienen estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte del departamento una ventana entreabierta para permitir circulación de aire.
- 7.-Evite tener hervidores, teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las cocinas y superficies sin campana o extractor.
- 8.-Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- 9.-No riegue en exceso plantas de interior.
- 10.-Trate de no secar ropa en el interior del departamento.
- 11.-Si le es posible utilice calefacción seca (Calefacción seca es la producida por todo tipo de estufas eléctricas y por calefactores de gas o parafina que deben botar los productos de la combustión hacia el exterior).
- 12.-No colocar recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua notablemente.

Humedad de lluvia y otros:

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso debe revisarse periódicamente el estado de los balcones del departamento.

Ventilación:

Tanto para evitar todo tipo de olores como para mantener seco su departamento, es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas). Esto junto a una calefacción seca es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios:

humedad, oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para aireación de los rincones.

La garantía de la empresa excluye los efectos de la humedad por condensación.

Oxidación

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café. Cuando esto ocurre no solamente ocurre un deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde su capacidad de resistencia.

Por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico, esté se limpie muy bien puliéndolo y aplicando posteriormente una pintura tipo esmalte.

Efectos electro-magnéticos

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como: las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los golpes de corriente en la red pública, etc., que escapan al control de la empresa y que pueden alterar el funcionamiento de los aparatos electrónicos.

Seguros

Se recomienda que el Propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto y filtración de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de la construcción.

Efectos del uso

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre la zona superior de un radiador, debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

C.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

Para la fijación de cualquier objeto en paredes o cielos, como cuadros, espejos, apliques, lámparas, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, calefacción, desagües o energía eléctrica.

Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón. Cuando sea necesario colgar algún cuadro u otro elemento en un tabique, se debe utilizar algún sistema recomendado por el fabricante del material de dicho tabique.

Finalmente hay que tener presente que los pavimentos y muros son revisados por los especialistas y se entregan en óptimas condiciones. Además, están diseñados para el tránsito y uso normal de personas de manera que cualquier acción como: arrastrar un mueble u objeto pesado; la caída de un artefacto pesado o punzante; los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo; el contacto de un elemento corrosivo puede causar un daño de consideración, que no está cubierto por la garantía.

D.- MANTENCION PREVENTIVA

Su departamento ha sido diseñado y construido para durar muchos años, pero hay materiales y equipos que requieren de mantención periódica y sistemática. Al efectuar este mantenimiento preventivo, Ud. puede asegurar la vida útil de los materiales y un funcionamiento adecuado de los equipos evitando problemas futuros.

Con este fin, tanto el propietario en su departamento como la administración del edificio en las áreas comunes a su cargo serán los responsables de conocer y hacer cumplir cuando corresponda las recomendaciones técnicas contenidas en el presente manual.

2.- DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

A.- OBRA GRUESA

Su departamento está formado por una estructura resistente y por tabiques no estructurales.

La obra gruesa corresponde a hormigón armado es un conjunto de elementos cuya función será la de soportar con éxito todos los esfuerzos a que estará sometido durante su existencia, el responsable de su comportamiento es un ingeniero calculista que dimensionó con extremo cuidado cada uno de sus elementos.

Por lo tanto, queda prohibido toda intervención o modificación de la estructura que no cuente con la debida autorización por escrito del ingeniero calculista y del arquitecto patrocinante del proyecto a quién deberá formalmente solicitar su aprobación y a la Municipalidad quien podrá aprobarla o rechazarla.

Cualquier intervención no autorizada puede traer como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de ordenanza municipal.

B.- INSTALACIONES

El edificio y por supuesto sus departamentos poseen sistemas que permiten su funcionamiento, en general corresponden a los servicios de transporte de agua (potable, servida, lluvia), además de los sistemas de energía eléctrica, corrientes débiles, citófonos, etc.

Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones pueda interrumpir el flujo rápidamente. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes del departamento.

Instalación eléctrica

El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico, ubicado dentro del departamento.

Es importante señalar que todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto significa que al mínimo contacto entre las dos fases se produce la caída del interruptor y se corta la electricidad.

Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten los usos de los enchufes en el caso especial de los artefactos de cocina, de lavado y secado.

Los medidores eléctricos de cada departamento están ubicados en la sala de medidores del nivel -2.

Equipo electrógeno

El edificio cuenta con un Equipo Electrónico de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte de esta, se encuentra ubicado en el subterráneo del Edificio. Este equipo entrega energía a los siguientes puntos de consumo:

- Bombas de Agua, Sentinas, sala de Bombas,
- Bomba de Impulsión Alcantarillado,
- Iluminación de Espacios Comunes,
- Ascensores, una cabina,
- Portón acceso vehículos y personas,
- Alarmas de incendio,
- Extracción y Presurización,
- **Enchufe de emergencia en cada departamento. Capacidad 10 Amp.**

En poder de la administración del edificio están los manuales de uso y mantención del equipo eléctrico de manera tal de asegurar que este equipo esté siempre en condiciones de operar.

Extracción de aire de baños.

Todos los baños sin ventanas cuentan con un sistema de extracción de aire, que corresponde a un extractor de aire eléctrico, activado por un interruptor en el caso de los baños conectados a un ducto de extracción forzada equipado con extractores que se ubican en el techo del edificio. En los baños, al apagar el interruptor dicho extractor de aire eléctrico queda funcionando 1 minuto aproximadamente para una correcta extracción de aire. En el caso de las campanas el apagado se realiza de manera manual. Se recomienda solicitar mantención de los equipos cada 6 meses.

Instalación sanitaria.

Agua Potable Fría y Caliente:

El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua. El agua es impulsada hacia todo el edificio por un sistema de bombas, las cuales funcionan para mantener la presión del sistema dentro de un rango normal.

La administración del edificio deberá contratar el servicio de mantención de las bombas de agua con el fin de asegurar un correcto y continuo funcionamiento de estas.

Todo el sistema de cañerías que satisface los requerimientos de cada artefacto sanitario cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el paso del agua caliente y fría. Cada artefacto tiene su llave debajo de sí mismo. Cada departamento cuenta con medidores independientes que controlan el consumo de agua, los que se ubican en la sala de medidores, en el pasillo de cada piso.

Alcantarillado.

El edificio cuenta con un sistema de alcantarillado diseñado de acuerdo a las normas vigentes. Se debe evitar en lo posible la eliminación de elementos que pueden producir tapones. El sistema de alcantarillado cuenta con registros en las cañerías que se ubican en los shafts de algunos departamentos, para su inspección y eventual limpieza.

Instalación de teléfono y tv cable.

Como es de su conocimiento, en el departamento adquirido por usted, están provistos los ductos para una futura conexión de internet y tv cable por parte del propietario.

Instalación de citófonos.

El departamento cuenta con un citófono digital ubicado en el acceso junto a la puerta el cual se comunica con el conserje. Cualquier persona que desee comunicarse con su departamento desde el exterior, lo deberá hacer vía el conserje, de igual forma se procede para comunicarse desde el departamento al exterior.

C.- TERMINACIONES

Son todos aquellos materiales con que ha sido revestida la estructura del edificio y que cumplen una función decorativa o de protección.

D.- EQUIPOS

Son unidades independientes que no han sido fabricadas en obra y que han sido incorporadas para desempeñar una función determinada, como por ejemplo Ascensores, grupo electrógeno, bombas elevadoras de agua, etc.

3.- RECOMENDACIONES DE MANTENCION

Se recomienda que al recibir su departamento Ud. realice las siguientes actividades las cuales, están destinadas a que se familiarice con su nueva propiedad y pueda desenvolverse eficientemente en caso de algún desperfecto.

Instalación eléctrica:

Ubique la caja del tablero eléctrico dentro de la cual están los protectores automáticos y enseñe a los miembros de su familia como desconectarlos en caso de emergencia. (Generalmente se encuentra al interior del departamento próximo a la puerta principal). Se debe probar en forma mensual los diferenciales, oprimiendo el botón "Test" ubicado en cada diferencial.

Instalación de agua:

Ubique la llave de paso principal de la red de distribución de agua y enseñe a todos los miembros de la familia como cerrarla en caso de emergencia. (Generalmente se ubica junto al medidor de agua potable, en sector nichos).

Pisos:

Coloque dispositivos debajo de las patas de los artefactos y muebles pesados a fin de proteger el piso flotante. Se recomienda además no limpiar piso con exceso de agua ni elementos químicos corrosivos o abrasivos que puedan afectar la composición de este.

Las siguientes son actividades de mantención preventiva, las que, prolongarán la vida útil de su departamento.

A.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Introducción:

El sistema eléctrico de su departamento está diseñado para proporcionar un servicio seguro, sin problemas y que cumpla con los requisitos de uso para los que fueron diseñados y calculados de acuerdo a las normas SEC (superintendencia de electricidad y combustibles). Un contratista eléctrico autorizado efectuó las instalaciones de ductos, conductores, tablero con sus respectivos interruptores automáticos por cada circuito.

Advertencia:

Toda adición, alteración o modificación a la instalación eléctrica original caduca todas las garantías existentes con la constructora, salvo si la realiza personal autorizado por la empresa constructora.

Un alto porcentaje de incendios tienen su origen en instalaciones eléctricas defectuosas; las reparaciones realizadas por aficionados pueden poner en peligro la vida de su familia.

Pautas de uso:

La energía eléctrica llega a su departamento a través del tablero, que está próximo a la entrada. En este tablero se ubican varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los cuales están identificados en una placa en la puerta del tablero. La función de los interruptores automáticos es la de proteger las instalaciones de las sobrecargas producidas por un exceso de consumo, cortando el flujo de energía hacia el interior del departamento. Estos sobre consumos pueden ocurrir en las siguientes situaciones:

- Conexión de un artefacto que consuma mucha energía.
- Conexión de varios artefactos simultáneamente.
- Conexión de artefactos en mal estado.
- Conexión de artefactos con cables en mal estado o gastado.
- Uso indiscriminado de “ladrones de corriente” o “triples”.

Cuando esto pase se recomienda identificar el circuito que esta con problemas y desenchufar los artefactos que estén conectados hasta comprobar su funcionamiento correcto, mandando a reparar el artefacto defectuoso.

Es importante que Ud. conozca el consumo de sus artefactos para evitar la sobrecarga de los circuitos. En general los artefactos destinados a calefacción o que producen calor tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa, presentan un gran consumo de energía eléctrica.

Es importante señalar que todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto significa que al mínimo contacto entre las dos fases (a causa por ejemplo de falla en la

aislación de conductores o de un artefacto instalado) se produce la caída del interruptor y se corta el suministro de energía eléctrica, el protector diferencial impedirá la restitución del suministro hasta que se haya resuelto el problema en el sistema.

En el caso de que esto le suceda, desconecte los artefactos enchufados al sistema y vuelva a reconectar el protector diferencial. Si este no se engancha restableciendo el suministro de energía, significa que el problema persiste y debe contactarse con un instalador autorizado por la SEC (Superintendencia de electricidad y combustibles), ya que su circuito estaría con un desperfecto.

Los protectores diferenciales están siempre cuidando que su sistema eléctrico está conectado a tierra, en los circuitos de enchufe. Por esta razón es fundamental, para su seguridad y la de su familia, que los aparatos y equipos que se conecten al circuito de su vivienda estén provistos de un enchufe con toma a tierra (enchufe de tres patas).

Mantenimiento preventivo:

Las siguientes son actividades de mantenimiento preventivo que de ejecutarse proporcionarán una mayor vida útil de su instalación:

- Verifique y resetee el protector diferencial para verificar su correcto funcionamiento, en caso de que no funcione correctamente se recomienda cambiarlo a la brevedad (consultar con un instalador autorizado).
- Limpiar periódicamente las tapas de los interruptores y enchufes con un paño ligeramente húmedo, sin solventes ni abrasivos que puedan dañar la superficie.
- Poner atención a posibles zumbidos de la instalación los que pueden estar relacionados con las siguientes situaciones:
 - Contactos sueltos en interruptores o enchufes, donde alguna prensa pueda necesitar reapriete.
 - Zumbidos en equipos de iluminación con fluorescente, esto indica un desgaste del ballast lo que es común que suceda y por lo tanto no significa una falla en la instalación, sólo debe cambiarlo por uno de iguales características.
 - Cualquier trabajo en enchufes, interruptores o lámparas debe ejecutarse con el suministro de energía eléctrica cortada en el tablero de su departamento.
- No modificar o alterar el tablero sin recurrir a un instalador autorizado.

- Tener precaución al utilizar focos dicroicos que generan mucha temperatura por lo que se recomienda instalarlo en lugares ventilados, lejos de cortinas y elementos de madera.
- No usar tarugo con un largo mayor a 2 cms, para evitar dañar tuberías de losa.

B.- INSTALACIONES Y ARTEFACTOS SANITARIOS

Introducción:

La instalación sanitaria de su departamento está diseñada para proporcionar un servicio seguro, sin problemas y que cumpla con los requisitos de uso para los que fueron diseñados y calculados de acuerdo a los reglamentos vigentes. Un contratista sanitario efectuó las instalaciones de cañerías, llaves de paso e instalación de artefactos.

Advertencia:

Toda adición, alteración o modificación a la instalación original del sistema de alcantarillado, agua y gas caduca todas las garantías existentes con la constructora, salvo si la realiza personal autorizado por la empresa constructora.

Pautas de uso y mantenimiento:

Aqua potable:

Precauciones:

- No ejecutar perforaciones en piso, cielos y muros de su departamento sin verificar previamente la ubicación de cañerías para evitar romperlas.
- No modificar ni intervenir tabiques que contengan cañerías de agua.
- Poner atención a eventuales focos de humedad que pudiesen ocultar filtraciones y dar cuenta a Postventa del edificio para su revisión.

Mantenimiento:

- Controlar el buen funcionamiento de las llaves y de las válvulas de paso de los estanques de los WC y eliminar oportunamente las posibles goteras en caso de

encontrar desperfectos, dando aviso a Postventa para que solicite servicio técnico, dentro del plazo de garantía.

- Limpiar periódicamente los aireadores de las llaves, porque retienen piedrecillas e incrustaciones con el tiempo, (Muy Importante).
- Si el monomando se pone rígido, es porque algo lo está obstruyendo. No forzarlo para no dañarlo y avisar a la Postventa para que solicite servicio técnico.
- Limpiar la grifería utilizando un detergente suave con agua tibia, no usar detergentes en polvo.
- La grifería requiere de mantención periódica y debe ser efectuada por un gáster experimentado, siendo una operación simple si se efectúa oportunamente. Las llaves o grifos de agua fría o caliente y las llaves de paso se deterioran frecuentemente debido a que las gomas o “suelas” de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causantes de goteras y filtraciones, el daño se produce normalmente por efecto la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de esta. El efecto es la rotura de gomas y las prensa-estopas de las llaves.
- Se recomienda cambiar flexibles de grifería una vez al año.

Los grifos y llaves que gotean pueden hacer subir de manera drástica la cuenta de agua y además significan la pérdida de un recurso natural de mucho valor.

Muchos propietarios prefieren hacer el reemplazo ellos mismos. Para ello siga las siguientes instrucciones:

1.- Cierre la llave de paso.

2.-Saque el cono hexagonal de la parte de arriba de la llave con una llave de tuerca ancha. Para lograrlo puede ser necesario girarlo unas cuantas veces.

3.- Saque la parte interior, inviértala y Ud. verá una suela de fibra o cuero. Aquí está generalmente el origen de la fuga.

4.-Reemplace la “suela” o goma gastada por una nueva. Arme de nuevo la grifería y abra la llave de paso.

Artefactos Sanitarios y desagües:

Los artefactos sanitarios se pueden clasificar de acuerdo con su fabricación, como artefactos de loza (WC, lavatorios) y artefactos esmaltados o de metacrilato (receptáculos y tinas).

- Básicamente los problemas que se presentan en los artefactos sanitarios corresponden a las obstrucciones del desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y / o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia utilizando un sopapo y si persiste, se deberá abrir el sifón, se recomienda consultar con un gasfiter experimentado si no sabe realizarlo.
- En general, para mantenerlos en buen estado, límpielos con agua tibia, una esponja y un producto de limpieza líquido. No se recomienda productos en polvo ya que son abrasivos y pueden rayar el artefacto.
- Un problema recurrente es la falla de las partes mecánicas de los WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Por lo que se recomienda una revisión periódica de estos elementos.
- Se recomienda no destapar los desagües mediante productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado.
- Se recomienda limpiar los sifones tanto del lavaplatos como del lavatorio cada seis meses, ya que en ese lugar se acumulan residuos que pueden llegar a obstruirlos.
- Se recomienda limpiar los vanitorios con detergentes líquidos o jabón, nunca con abrasivos o detergentes en polvo.
- Para limpiar los lavaplatos de acero inoxidable se recomienda utilizar detergente con abrasivo, agua tibia y una esponja para limpiarlos. No raspe la superficie con utensilios de cocina, ollas ni sartenes. No deje sobras de comida en el lavaplatos ni en el drenaje.
- No limpie el lavaplatos de acero inoxidable con viruta de acero o cepillos metálicos.
- Tinas y receptáculos deben ser sellados en sus bordes cada 6 meses, debido al deterioro que puede producir el permanente contacto con la humedad y la temperatura.

Sifones

Todas las instalaciones de alcantarillado en el departamento poseen una barrera en el drenaje mediante sifones, que es un tubo en forma de S, el cual retiene agua y funciona como una barrera para evitar que las bacterias transmitidas por aire y los gases del alcantarillado con malos olores vuelvan a entrar al departamento.

- Si en su departamento existe una instalación que no sea usada frecuentemente se recomienda hacerla funcionar periódicamente, con el objeto de reponer el agua evaporada y mantener el nivel del sifón.

- No bote por los desagües del alcantarillado pelos, grasas, pelusas, basura, pañales desechables, no bote toallas femeninas ni tampones. Estos elementos pueden causar serios bloqueos del sistema de alcantarillado. Ellos deben eliminarse en la basura.
- No utilice soda cáustica para destapar los sifones. No use el sopapo con productos químicos para limpiar el sifón.

C.- PUERTAS, VENTANAS Y QUINCALLERÍA

Su departamento está provisto de puertas interiores que normalmente se expanden o contraen con los cambios de temperatura y humedad. Serán más anchas en tiempos fríos o húmedos y más angostas en tiempos calurosos o secos. En algunos casos, puede que el cambio sea sólo temporal debido a los cambios climáticos y las puertas tiendan a deshincharse solas sin tener que ajustarlas.

En caso de ser necesario revise las bisagras por si están sueltas. Si su puerta ha sufrido dilatación y no ajusta bien, proceda del siguiente modo:

- 1.- Doble un trozo de papel lija sobre un bloque de madera y lije el borde que no ajusta.
- 2.- Si el problema es mayor o la puerta está torcida comuníquese con el servicio de posventa.
- 3.- Siempre pinte o barnice las superficies lijadas o cepilladas a fin de proteger la madera de la humedad y de la posibilidad de trabarse nuevamente.

Pautas de Uso y Mantenimiento:

- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que se deterioran o dañan el muro o tabique de donde cuelgan.
- Las puertas al interior son huecas y no están diseñadas para colgar accesorios, por lo que colgar cosas pesadas en el tirador de la puerta o en el borde superior, puede dañarlas.
- Las puertas han sido pintadas con esmalte al agua y para su limpieza basta un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño húmedo cuidando de secarla bien a continuación, pues la madera se deforma con la humedad.

- Es normal que con el tiempo puedan chirriar las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos.
- Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte (si lo tuviera) y las partes móviles de las chapas con WD – 40 o similar. La limpieza de las manillas bronceadas debe hacerse con un paño suave seco.
- Las ventanas son de corredera de PVC que se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer trimestralmente.
- El fabricante de ventanas ha dejado un orificio en el riel con el fin que bote hacia fuera el agua que aquí se pudiera acumular, de manera que es muy importante verificar que no esté obstruido.
- Si se dificulta la apertura de la ventana debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar.
- No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan.
- Hay que familiarizarse con la cerrajería para mayor seguridad.
- El PVC puede limpiarse con paño suave y agua tibia.
- Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida.
- Los sellos de silicona se deben chequear una vez al año antes de la temporada de lluvias y si presenta fallas pedir su corrección a un especialista.

- Los despiches de las terrazas deben ser limpiados periódicamente sobre todo en época de invierno es posible que se tapen con polvo y eso producirá que el agua lluvia pueda inundar su terraza. -

D.- REVESTIMIENTOS DE MUROS

Pinturas y Papeles Murales:

Examine atentamente todas las superficies cuando esté recibiendo su departamento, las manchas de suciedad o rayas están fuera de las garantías salvo si se especificaron en el acta de entrega al momento de recepción.

La inmobiliaria no puede asegurar que el repintado o empapelado producto de la reparación de un muro sea del mismo tono del color original, debido al envejecimiento de la pintura y/o papel por uso normal o por diferencias entre los pigmentos del mismo fabricante. En ese caso sólo se cambiará el paño completo del muro afectado por la reparación

Pautas de Uso y Mantenimiento:

- La limpieza de las paredes pintadas solo se debe realizar con un paño húmedo y un jabón suave. Evite limpiarlas con alcohol pues puede ocasionar daños a la pintura. En todo caso se recomienda que, para evitar una aureola, siempre se limpie el muro completo, y que el trabajo sea hecho por un especialista.
- Considerando que la pintura además de tener un valor estético ayuda a proteger los materiales, se recomienda pintar los muros cada dos años.
- El papel es del tipo vinílico por lo que para su limpieza basta una esponja suave húmeda, cuidando de evitar la excesiva humedad.
- El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que, por efecto del sol, se descolore. También es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, se humedezca y se suelte. Estos efectos no los cubre la garantía.

- La constructora no puede asegurar que la reposición del papel sea exactamente del mismo tono del color original. Variaciones en el color son normales y dependen del fabricante.

Cerámica Muro:

Las paredes de cerámicas son entregadas limpias, sin saltaduras o quebraduras, con el sello y juntas en perfectas condiciones. Verifique atentamente estas condiciones al momento de la recepción de su departamento.

Las paredes de cerámica del baño son impermeables y fáciles de mantener. No son impermeables las juntas y los selladores. Estos requieren un mantenimiento adecuado para evitar que penetre agua y que se dañen los materiales contiguos al cerámico y los que están colocados debajo del mismo.

La constructora no puede asegurar que la reparación de las cerámicas se realizará con una cerámica o fragüe que sea exactamente del mismo tono del color original. Variaciones en el color son normales y dependen del fabricante.

Pautas de Uso y Mantenimiento:

- La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.
- Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños, cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.

E.- REVESTIMIENTOS DE PISOS

Pisos Porcelanatos y Cerámicos:

Los pisos se entregan limpios, sin saltaduras o quebraduras, sin sopladuras, verifique atentamente esta situación cuando esté recibiendo su departamento.

Pautas de Uso y Mantenimiento:

- Para la limpieza de los pavimentos de este tipo basta aspirarlos o pasarles un paño húmedo.
- Para los pisos flotantes se recomienda solo el uso de materiales y productos fabricados para esto, nunca exceso de humedad.
- Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua, teniendo el cuidado de una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.
- La cerámica y el porcelanatos son materiales frágiles, motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas etc.
- Al igual que cualquier piso, no es recomendable que arrastre muebles u objetos pesados sobre este material.
- Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

F.- MUEBLES INCORPORADOS

Cocina, Closet y Vanitorios:

Los muebles de melamina, puertas, cubiertas de granito, han sido escogidos por su aspecto atractivo, su durabilidad y la cualidad de ser fáciles de mantener. Con una mantención preventiva se prolongará su presencia atractiva y su vida útil.

Pautas de Uso y Mantenimiento:

- Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado ya que el agua en exceso puede hinchar la madera.
- Si los muebles se mojan hay que secarlos inmediatamente, se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente, no realizar esta actividad producirá el hinchamiento de los muebles y la deslaminación de la madera aglomerada.

- Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.
- Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.
- Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada cierto tiempo se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

Equipamiento:

Usted, también posee la facultad de utilizar los siguientes recintos de bienes comunes de acuerdo a las normas de reglamento de copropiedad y las reglas de la administración los servicios comunes son los siguientes:

- Bodegas: el edificio cuenta con 90 bodegas. Repartidas en el nivel -1.
- Estacionamientos: el edificio cuenta con 99 bahías de estacionamiento para los propietarios y 7 para visitas, uno para personas con discapacidad. Repartidos en entre los niveles -1 y 1.
- Gimnasio: usted posee un gimnasio ubicado en el piso 7.
- Salas Multiuso: Son 2, ubicadas en nivel 7.
- Terraza: una, ubicada en el piso 7.

Los copropietarios, podrán hacer uso en forma exclusiva de las instalaciones recién mencionadas debiendo cumplir además con las normas del reglamento de copropiedad y las disposiciones definidas por la administración. Los ingresos provenientes del uso de todos los servicios comunes pertenecen a la comunidad.

Cámaras de vigilancia:

Existen 32 cámaras de vigilancia distribuidas dentro del edificio y también en su exterior.

El circuito cerrado de televisión es comandado por una central dispuesta en el mesón de conserjería ubicado en el acceso del edificio.

4.- PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLA

El Propietario debe considerar que su departamento recién construido, sufrirá de un número variado de ajustes, los cuales podrán parecer anomalías o defectos, éstos podrán estar dentro o fuera de las garantías. Es deber de la constructora conocer estas anomalías mediante una visita inspectiva.

La constructora, a través de su propio personal de postventa o de sus proveedores autorizados, tomará las medidas adecuadas para reparar o reemplazar cualquier parte o partes deficientes, tanto por materiales como por fabricación, sin costo para el propietario.

A continuación, detallamos el proceso que usted deberá seguir en caso de detectar alguna falla en el inmueble:

El contacto inicial con departamento de Postventa, es a través de un correo electrónico a la dirección **postventaconcepcion@krono.cl**, el cual debe indicar su nombre, y dirección (nº de departamento e identificación del edificio) además de un número de contacto junto a la descripción del problema.

Una vez que nuestro Departamento de Postventa esté al tanto del problema, se comunicará con usted para coordinar una visita inspectiva al lugar, con el fin de estudiar la situación. En ese momento se evaluará el tipo de problema y se le comunicará el Informe respectivo y la forma de proceder.

Además, si procediera, se coordinará con usted la fecha de inicio de los trabajos. Una vez concluidas las reparaciones, se le solicitará al propietario del inmueble, o bien a la persona delegada por él, que firme la conformidad del trabajo, con lo cual se dará por cerrado el ciclo de la solicitud de atención.

5.- EXCLUSIONES A LA GARANTÍA

La garantía caducará cuando se efectúen cualquier tipo de modificaciones, remodelaciones, ampliaciones por cuenta del propietario.

Esta garantía no cubre más allá de lo garantizado por sus respectivos fabricantes, por ejemplo:

- Cambios de color, acabado o terminación de muebles
- Cambios de color, acabado o terminación de griferías
- Cambios de color, acabado o terminación de piso laminado
- Cambios de color, acabado o terminación de revestimientos
- Etc.

En caso de que se hayan expuesto a agentes abrasivos, atmosféricos, químicos o corrosivos.

Todo el equipamiento y el mobiliario que no haya sido fabricado en obra, por ejemplo, Kit de cocina (horno eléctrico, encimera eléctrica y Campana), etc. Los cuales podrán contar con garantías. En este caso el propietario deberá contactarse directamente con los servicios técnicos autorizados por los distribuidores.

Están fuera de la garantía los siguientes puntos:

- Daños o defectos resultados de reparaciones realizadas por personal no calificado y/o autorizado por la empresa constructora.
- Daños o defectos resultado de mal uso, abuso de todas las instalaciones incorporadas a su departamento.
- Pérdidas o daños a causa del desgaste natural.
- Cualquier deterioro que no haya sido declarado al momento de la recepción de su departamento.

Cabe señalar que cualquier intervención en los revestimientos realizada por el departamento de postventa para cubrir garantía, podría estar afectada a cambio de tonalidades (cerámica, papel mural, pintura, pisos etc..), esto es porque a pesar de utilizar los mismos productos, marcas y códigos, provienen de distinta fecha de fabricación, lo que se traduce en diferencias en los acabados

6.- SEGURIDAD

La seguridad de su hogar depende de usted y de todos los que viven en él. En caso de dudas cambie chapas, instale doble chapa en puerta principal o de acceso a su hogar. Sospeche siempre de aquellas personas que ofrecen servicios ventajosos sin que usted los conozca, los haya solicitado y/o contratados. Averigüe primero de quien se trata. No permita el acceso a su domicilio de personas desconocidas. Tome siempre precauciones.

7.- CONEXIÓN TV CABLE E INTERNET.

Cada departamento cuenta con la posibilidad de conexión a TV Cable e internet, las cuales deberán ser gestionadas por el proveedor de servicios respectivo.

8.- ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES:

A. Generalidades

- Arquitecto: Rafael Jana Bitrán.
- Construye: Constructora K Y P Ltda.
- Calculista: Gastón Klein.

B. Obra gruesa

- Muros Edificio: Hormigón armado de 25 y 20 cms
- Altura piso cielo niveles departamentos: 235 cms y 255 cms en primer nivel.

C. Exteriores

- Terraza: Pisos: Porcelanato de 120 x 20 cms roble claro. Proveedor importado.
- Estacionamientos: Losa de Hormigón y Asfalto. (nivel 1 y -1)

D. Ventanas

- Todas las ventanas son Termopaneles de marcos PVC folio madera. Proveedor importado.

E. Puertas

- Acceso Departamentos.: Puertas F-60 en departamentos. Proveedor Jeldween.
- Interiores: Puertas MDF para pintura con cantería. Proveedor importado.

- Closet: Puertas de melanina 18 mm. **color Lino**. Repisas interiores de melanina 15 mm color blanco. Proveedor importado.

Por recintos:

A. Living comedor

- Pisos: Piso flotante de 120 x 20 cms roble claro. Proveedor importado.
- Muros: Papel mural. Color Customizado. Proveedor importado.

B. Dormitorios

- Pisos: Piso flotante de 120 x 20 cms **roble claro**. Proveedor importado.
- Muros: Papel mural. Color Customizado. Proveedor importado.

C. Baño principal

- Pisos: **Porcelanato de 120 x 20 cms roble claro. Proveedor importado.**
- Muros: **Cerámica Blanca y gris 30x60 cms. Proveedor importado.**
- Vanitorio: Cubierta de Mármol Artificial. Mueble MDF Color Madera. Proveedor Importado.

Artefactos:

- Receptaculo: Metacrilato esmaltado 110x70 cms, blanca. Proveedor Importado.
- Mampara: Abatible retraible, Cristal Templado 8 mms, 195 x 107 cms. Proveedor Importado.
- W.C.: **Modelo 680x385x745 mms. Blanco. Proveedor Mosaiko, Streeto.**
- Grifería: **Integrada. Color Aluminio. Proveedor Streeto.**

D. Otros baños

- Pisos: **Porcelanato de 120 x 20 cms roble claro. Proveedor importado.**
- Muros: **Cerámica Blanca 30x60 cms. Proveedor importado.**
- Vanitorio: Cubierta de Mármol Artificial. Mueble MDF Color Madera. Proveedor Importado.

Artefactos:

- Tina: **Tina Acero Esmaltada 130x70 cms, blanca. Proveedor Metalamerica.**
- W.C.: **Modelo 680x385x745 mms. Blanco. Proveedor Mosaiko, Streeto.**
- Grifería: **Integrada. Color Aluminio. Proveedor Streeto.**
- Mampara: Abatible, Cristal Templado 6 mms, 160 x 100 cms. Proveedor Importado.

E. Cocina

- Pisos: **Porcelanato de 120 x 20 cms roble claro. Proveedor importado.**
- Muros: **Cerámica Etnia gris brillante 20x10 cms. Proveedor Duomo.**
- Muebles: Proveedor Importado.
 - a. Puertas de melamina madera de 15 mm.
 - b. Cubiertas: Cubierta de granito.
 - c. Repisas interiores de melamina color blanco.
- Artefactos:
 - a. Encimera: Departamentos con cocina eléctrica: Encimera Kubli Neu 2P 50 y 4P 50
 - b. Horno: Eléctrico Kubli Neu.
 - c. Campana: Campana Extraíble Neu 2.0
 - d. Lavaplatos: **Lavaplatos Color Aluminio 440x620 mm + Desagüe completo. Proveedor importado.**
 - e. Grifería: **Monomando lavaplatos vertical. Proveedor importado.**

Al momento de efectuar la compra verifique las especificaciones y características definitivas que tendrá su departamento, ya que podrían experimentar variaciones durante el desarrollo del proyecto.

Se deja constancia sobre el reglamento de espacios comunes en poder de la administración del Parque Lomas. Este puede ser solicitado por el propietario a la respectiva administración.