PARQUE
ESTÉBANEZ
Deptos • Temuco

MANUAL DEL PROPIETARIO

MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN
EDIFICIO Y DEPARTAMENTOS

SENADOR ESTÉBANEZ **Nº880**

Antes de dar inicio a la lectura y revisión del presente documento queremos agradecerle por la elección de un departamento construido por nuestra empresa y haber depositado vuestra confianza en nosotros.

El departamento es un bien inmueble que representa una inversión importante. Es necesario leer cuidadosamente la totalidad del presente manual, ya que incluye la experiencia de muchos profesionales y técnicos que han participado durante años en el proceso de construcción y uso de viviendas, departamentos y edificios afines.

El objetivo de este manual es entregar a cada propietario una guía práctica que aclare los aspectos relacionados con el uso y mantenimiento general de la vivienda y dar a conocer las medidas preventivas que se deben considerar para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil.

Este documento le permitirá distinguir, y calificar además defectos correspondientes a mantención, esto es el proceso normal de deterioro en materiales, como así también los criterios y plazos de garantía que la constructora deberá asumir respecto de vicios ocultos. podrá encontrar también recomendaciones que le permitirán extender la vida útil de los elementos en su vivienda, también ejecutar reparaciones o ampliaciones que no afecten la esencia constructiva de la vivienda.

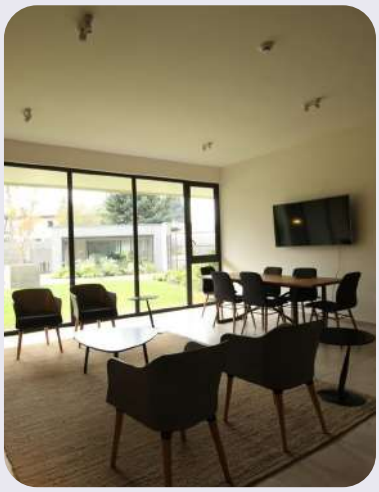
Por la gran variedad y número de elementos implicados en la construcción de su vivienda, nos resulta imposible entregar un detalle exacto del uso de cada elemento 7 incluido en su vivienda, por lo que se hará referencia únicamente a los más comunes o de mayor importancia primará siempre las instrucciones entregadas por el fabricante.

INTRODUCCIÓN AL RECINTO

Estos edificios fuera de los 135 departamentos cuentan con los siguientes recintos, para uso y goce de los propietarios y arrendatarios de los departamentos:

Hall acceso; Cuenta con un mesón de conserjería donde están los controles del edificio, CCTV, citofonía, central de incendio, y seguridad. Un mueble correo y amoblado necesario para habilitar dicho hall.

Sala de Uso múltiple o sala Tipo Co-Work; Esta se encuentra ubicada en el pasillo central del edificio 1 a mano derecha frente al Living o sala de estar. Esta cuenta con un baño completamente equipado y una kitchenette. En un principio se ha destinado para poder realizar actividades que requieran de tranquilidad tales como Home Office, clases particulares, reuniones, estudiar, etc. este uso es para los propietarios o arrendatarios del edificio. El uso de este recinto está indicado en el reglamento de copropiedad del edificio o en más detalle en el Reglamento interno que maneja la Administración.



Salas de uso múltiple o sala tipo Gourmet; Parque Estebanez cuenta con una sala de uso múltiple, que en un principio se ha destinado a desarrollar principalmente las siguientes actividades: la recreación y juegos de la comunidad o reuniones sociales de los propietarios o arrendatarios del edificio. El uso de este recinto está indicado en el reglamento de copropiedad del edificio o en más detalle en el Reglamento interno que maneja la Administración. Como apoyo a esta sala, se encuentra una kitchenette y un baño. La sala de uso múltiple no está emplazada en los edificios, está se encuentra al costado de la piscina.

Gimnasio; El edificio cuenta con un gimnasio totalmente equipado cuyo acceso se encuentra al costado derecho de la piscina, frente al edificio 1. El uso de este recinto está indicado en el reglamento de copropiedad del edificio o en más detalle en el Reglamento interno que maneja la Administración (La ubicación del gimnasio está en el plano anterior)

Baño piscina; Este está ubicado frente al costado derecho de la piscina, su uso está pensado para las personas que utilizan la piscina y gimnasio.

Sala de Bomba (Filtro Piscina), Esta se encuentra se encuentra en el sector donde esta emplazado el baño y frente al Gimnasio.

Lavandería: El edificio cuenta con un recinto de lavandería cuyo acceso está en el pasillo interior del primer piso, a la izquierda del hall de acceso. El uso de este recinto está indicado en el reglamento de copropiedad del edificio o en más detalle en el Reglamento interno que maneja la Administración.

Sala de Primeros Auxilios; Esta sala se encuentra frente al Gimnasio antes de llegar a la Sala de Bombas, destinada a los usuarios de la piscina o cualquier persona que la requiera.

Baño personal externo; Este se encuentra en el pasillo central del edificio 1 doblando a la izquierda frente al acceso a escaleras.

Recinto Conserje; Este se encuentra el mismo pasillo indicado en el punto anterior, a mano izquierda, el cual contempla un estar – Kitchenette y un baño.

Sala Eléctrica; Al costado sur de la caja escala en el primer subterráneo, se encuentra la sala eléctrica de medidores de servicios comunes. (Se encuentra frente al estacionamiento 119 y 120)

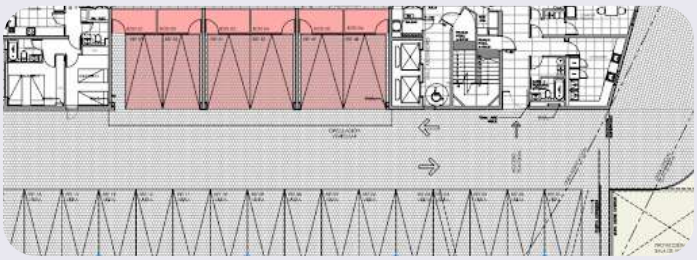
Grupo generador; En la misma sala indicada en el punto anterior se encuentra ubicado el grupo generador de emergencia junto al tablero de transferencia automático.

Recinto de Presurización; Al costado de la caja escala en el primer subterráneo hay un pleno que contiene el equipo presurizador de las cajas escalas del edificio.

Sala Bombas; Al costado derecho del acceso vehicular al subterráneo se encuentran ubicados los dos estanques de agua potable junto a la sala bombas, que entrega la presión al sistema de agua potable del edificio.

Sala Basura; En el primer subterráneo se encuentra la sala de basura, donde se acumulan los desperdicios y basura de los departamentos.

Sala de Reciclaje; Ingresando al subterráneo menos uno a mano derecha se encuentra la zona de reciclaje, cuyo objetivo es que la gente de la comunidad pueda almacenar ordenadamente las basuras que puedan ser recicladas.



Estacionamientos de visitas; Parque Estebanez cuenta con 24 estacionamientos de visita, todos ubicados en el primer piso.

Piscina; En el sector norte del jardín se encuentra una piscina para uso exclusivo de los propietarios y/o arrendatarios del edificio. El uso de este recinto está indicado en el reglamento de copropiedad del edificio o en más detalle en el Reglamento interno que maneja la Administración.

Quinchos; Estos se encuentran al final del sector de estacionamientos ubicados en la superficie, cada uno cuenta con su propia terraza, un baño en común y el mobiliario necesario para su operación. El uso de este recinto está indicado en el reglamento de copropiedad del edificio o en más detalle en el Reglamento interno que maneja la Administración.

Sala de Juegos; Esta se encuentra en el edificio 2 entrando por el sector de los estacionamientos a mano derecha, El uso de este recinto está indicado en el reglamento de copropiedad del edificio o en más detalle en el Reglamento interno que maneja la Administración.

Zona de lavado de Autos; Frente a la Zona de quinchos existe un estacionamiento habilitado para realizar lavado de autos, la maquina de hidro lavado, deberá ser solicitada en conserjería, para mayores consultas sobre este recinto y su funcionamiento, acercarse a la administración.

Zona de Juegos Para Niños, En el patio central, en la parte posterior de la sala Multiuso o Sala Tipo Gourmet se encuentra la zona de juegos infantiles, estos juegos deberán ser usados bajo supervisión de un adulto responsable. para mayores consultas sobre este recinto y su funcionamiento, acercarse a la administración.

RECOMENDACIONES GENERALES

A. Operaciones de Emergencia:

Ante cualquier tipo de emergencia:

1. Avise a la Portería
2. Efectúe los cortes eléctricos
3. Trate de detectar las causas de la situación
4. Si es un incendio, active la alarma que se encuentra en cada hall de piso y utilice los extintores y mangueras de incendio de acuerdo con la magnitud del problema

B. Viajes y ausencias temporales:

Si viaja o deja su departamento desocupado por un tiempo prolongado, avise a portería. En lo posible dejar el teléfono donde se ubicará o dejar individualizado algún encargado. Por su seguridad dejar cerradas las llaves de paso de agua fría, caliente y gas.

C. Mudanzas:

- El Horario de Mudanzas será de 9.00 a 18.00 horas continuadas.
- Los domingos no se pueden hacer mudanzas.
- Cualquier tipo de mudanza deberá ser coordinado al menos con 3 días de anticipación con la administración y conserjería especificando el día y la hora en que se realizará.
- Está autorizado solamente ingresar a través del acceso peatonal frente al edificio.
- Para usar el ascensor solicitamos requerir protección especial para la cabina de este.
- Está prohibido el uso de ascensores para la mudanza, estos no son montacargas. Solamente se permite transportar en los ascensores indicados objetos livianos, pequeños y blandos, sin aristas ni bordes que puedan dañar la cabina de este.
- El transporte de muebles y electrodomésticos se autoriza efectuarlo solamente por la escalera.

D. Algunos Aspectos Generales:

Rogamos excusarnos si considera que algunas de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor darlas a conocer para así evitar futuros problemas en el uso de su departamento.

Para que los departamentos se conserven adecuadamente, requieren de cuidado y mantención periódica desde el primer día de uso. El principal y único responsable de este, debe ser su propietario. Recomendamos la compra de productos para la mantención de marcas prestigiosas.

Cuando se produzcan problemas y fallas en su vivienda, actúe rápido, solucionando el problema o llamando a un especialista, evitando así que el daño sea mayor. Nuestra empresa NO RESPONDERÁ POR FALLAS CAUSADAS POR LA ACCIÓN DE PERSONAS AJENAS A NUESTRA ORGANIZACION, POR FALTA DE MANTENCIÓN ADECUADA O POR NO COMUNICAR OPORTUNAMENTE EL PROBLEMA.

Al solicitar trabajos a terceros (jardineros, instalaciones eléctricas, gasfíter, limpieza de techos, etc.) debe el propietario identificar claramente y supervisar el trabajo solicitado, ya que muchos problemas observados en los departamentos se deben a descuidos originados por esta causa.

Para cualquier problema cuya solución no esté indicada en el presente manual, o para casos de urgencia y otros, estaremos gustosos en poder ayudarle. Para ello solicitamos a usted comunicarse con nuestro departamento de Post Venta como se detalla en la página 23 en el párrafo cuyo título dice “DEPARTAMENTO DE POSTVENTA”

Aquellas solicitudes que no se comuniquen por escrito, no entrarán al sistema de atención post entrega, por lo tanto, nuestra empresa no se responsabilizará por los daños que se puedan ocasionar por atención no oportuna o malentendidos.

En caso de tratarse de problemas urgentes que requieran de una atención inmediata por afectar la habitabilidad del inmueble, deberán ser avisados

telefónicamente al Departamento de post venta o a través de la Administración quien tendrá la responsabilidad de avisar a quien corresponda (no obstante esto, siempre es indispensable formalizar por escrito dichos problemas).

Se deben evitar los problemas producidos a causa de maestros o subcontratistas, que ejecuten trabajos a un “Buen Precio”, pero que no tienen un dominio técnico del tema.

Si con posterioridad a la entrega de su vivienda, usted desea ejecutar algunas obras adicionales, le recomendamos que comience por consultar el visto bueno de la administración y de los especialistas que participaron en su construcción y que aparecen en el anexo especialistas. El departamento está formado por una estructura resistente de hormigón armado y por tabiques no estructurales. Nunca elimine un tabique o corte una viga, cañería o ducto eléctrico sin consultar antes los planos que se encuentran disponibles en la oficina de la administración. Si no lo hace se podría afectar bienes comunes y a otros copropietarios, en este caso usted deberá responder por los daños a la comunidad y a cada uno de los propietarios afectados. Está estrictamente prohibido ejecutar modificaciones que afecten a los bienes comunes como son las instalaciones, en especial la fachada, pasillos, puertas hacia los pasillos, jardines y obligaciones de otros copropietarios en cuanto a sus derechos de vista, paso y acceso a los diversos recintos del edificio. Nuestra empresa no asumirá ninguna responsabilidad por deterioros causados a los departamentos por acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros. Por ejemplo, instalaciones en el techo como antenas y otros, que al instalarlas pueden producir daños en la cubierta produciendo futuras filtraciones en invierno.

Es Importante instruir a todos los habitantes del departamento de la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, calefacción, tableros eléctricos y red humedad de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de estas instalaciones, se sepa cómo actuar. En caso de la calefacción, se debe tomar igual precaución con las llaves de paso y termostato.

LA ADMINISTRACIÓN

La administración representa el interés de todos los copropietarios y es su responsabilidad velar por el bienestar común. El propósito de la administración es dar a los residentes un ambiente de vida confortable, protegido y acogedor.

Consideramos indispensable leer el Reglamento de Copropiedad, el cual es un conjunto de normas que regula las relaciones entre los copropietarios. Regula conflictos entre propietarios y entrega las facultades al administrador. En todo caso un ejemplar completo legalizado, del Reglamento de Copropiedad del edificio se encuentra a disposición de los propietarios y/o arrendatarios en la oficina de administración.

La Administración deberá contemplar todas las obligaciones que prevé la ley 19.537 en relación a la administración y aquellas que prevea el Reglamento de Copropiedad.

Por otro lado, recomendamos contratar servicio de mantención de:

- Ascensores.
- Sistema hidroneumático de elevación de agua.
- Sistema de caldera central, calefacción y extracción de aire.
- Piscina.
- Jardines.

Asimismo, se deberá efectuar, al menos anualmente, inspecciones y verificaciones de funcionamiento de:

- Grupo Generador (mensual)
- Sistema de vigilancia de las cámaras de T.V.
- Alarmas de Incendio.
- Mangueras de Incendio de la red húmeda.
- Ductos de basura (lavado semanal del ductos y salas de basura).
- Limpieza de techumbre, canales y bajadas de aguas lluvias.
- Sistema de riego.
- Sistemas de automatización de portones.
- Revisar medidores y remarcadores de agua fría, caliente, calefacción.

La Administración del Edificio tiene en su poder todos los planos con que se construyó esta obra. Estos documentos son:

- Planos de Arquitectura
- Planos Estructurales
- Planos de Instalación Eléctrica y Corrientes Débiles
- Planos de Alcantarillado y Agua Potable
- Planos de Gas
- Planos de Calefacción
- Planos de Extracción y Presurización escala subterráneo
- Planos de Ascensores

Dentro de este capítulo, daremos a conocer aspectos que requieren ser conocidos por usted, para distinguir y entender el comportamiento de la vivienda entre algo normal y un problema que requiere ser resuelto a la brevedad.

Humedad y Filtraciones: El uso de la vivienda crea varias fuentes de humedad. Aproximadamente 20 lts. de agua al día se liberan como vapor por el empleo de la cocina, el uso del agua caliente en los baños, el lavado y secado de ropa, como también los combustibles de uso corriente en los artefactos de cocina y calefacción. Esta agua, al condensarse sobre superficies frías ocasiona deterioros. Para disminuir los problemas de humedad recomendamos:

- Ventilar la vivienda al menos dos horas diarias.
- No secar ropa al interior del departamento.
- Ventilar los baños, sobre todo después de tomar duchas calientes muy largas.
- En la cocina usar siempre la campana extractora mientras se cocina.
- Mantener limpias las perforaciones que tiene el riel inferior las ventanas.
- Secar a primera hora los vidrios que amanecen mojados.
- No regar en exceso las plantas interiores.
- Usar preferentemente la calefacción instalada en el departamento, la cual fue diseñada para cumplir con los requerimientos normales de cada departamento ,el gas y parafina liberan gran cantidad de agua producto de la combustión por lo que no se recomienda el uso de estas.
- No tapar la ventilación de la logia, ya que esta permite una buena ventilación de los artefactos que ahí se ubican.

El Humedad Retenida de la Construcción: La humedad más común de un departamento nuevo y que se debe aceptar como normal e inevitable, corresponde a la que se produce debido a la construcción, ya que, en su obra gruesa y estucos, se han utilizado grandes cantidades de agua y que por razones obvias demora largo tiempo en eliminarse totalmente, permaneciendo los muros y cimientos con humedad prácticamente imperceptible.

Esta humedad arrastra las sales solubles existentes en el cemento y ladrillo exterior, apareciendo en las partes bajas de los edificios y enchapes. El agua se evapora, quedando la sal en forma de pelusa blanca, haciendo que en el caso de la pintura se suelte y se levante. Este proceso desaparece con el tiempo (1 a 2 años) y sus efectos se atenúan con una correcta ventilación de la vivienda. Por esta razón, nuestra empresa recomienda esperar que este proceso termine por completo y reparar los daños cuando la pintura haya cumplido su vida útil. Si usted quiere repáralo con anterioridad, gustosos lo haremos, pero cumplimos en advertirle que no garantizamos la permanencia en el tiempo de la reparación, además de la diferencia de tonos de la pintura antigua con la nueva.

Filtraciones por Condensación: Aunque los muros perimetrales de los departamentos que dan al exterior del edificio se han tratado con un tabique envolvente por el interior, que cumple con la norma térmica y se han instalado ventanas con cristales termopanel, en algunos casos se puede producir condensación en el interior de los departamentos. La condensación se produce en el interior de la vivienda, 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 más acentuado en los muros que enfrenta al Sur y el Poniente de la vivienda.

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. 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 incluso pueden ser dañinos para la salud.

Filtraciones de Jardineras: Otra fuente importante de humedad en los departamentos proviene de las jardineras. Para facilitar la mantención de los departamentos y del edificio, las jardineras en la torre se han eliminado, quedando sólo sobre la losa del estacionamiento del primer subterráneo. Por lo tanto, si algún propietario quiere instalar alguna jardinera, esta tendrá que ser obligatoriamente sobrepuesta, con algún recipiente acumulador del agua de riego sobrante, de fácil accionamiento para una evacuación manual.

Lavado de Terraza y Logias: Está estrictamente prohibido lavar las terrazas y las logias con agua ya que después el agua chorrea por las gárgolas hacia abajo. Esto molesta al copropietario de abajo y ayuda a ensuciar la fachada del edificio. Solamente se pueden limpiar con un trapo húmedo. Se deberá cuidar que las gárgolas de desagüe estén limpias de modo que permitan una fácil evacuación de las aguas que provengan de la lluvia o rebalses accidentales.

Filtraciones Producidas por Lluvias: Este tipo de filtración puede manifestarse a través de las cubiertas y hojalaterías y para evitarla debe hacerse una mantención al menos una vez al año, de la cubierta del edificio. Esto si bien es responsabilidad de la administración, Ud. como propietario, especialmente del piso 7, debe exigir que la mantención se haga una vez al año, antes del invierno. Dicha mantención consiste básicamente en limpiar hojas y ganchos de árboles y de otros elementos, las lima hoyas, canales, cubetas y bajadas de agua lluvias.

También es necesario revisar el estado que se encuentre la hojalatería, ya que es absolutamente normal que debido a los bruscos cambios de temperatura ocurridos en el otoño, algunas soldaduras se cristalicen y se quiebren.
La filtración de lluvia también se puede producir a través de los ventanales, a veces se producen pequeñas separaciones por donde es posible se produzcan filtraciones hacia el interior de la vivienda. Por lo tanto, una vez al año debemos revisar el sello de las ventanas y en caso de ser necesario corregir cualquier problema.

Filtraciones Producidas por Artefactos Sanitarios: Todas las tinas y cubiertas de muebles en general llevan un sello de silicona en la unión con los muros, el que es frecuentemente dañado con la limpieza de estos elementos, iniciándose una infiltración permanente de humedad hacia el interior de los muebles y muros, produciéndose problemas de olores y de humedad. Se recomienda instruir a la persona encargada de la limpieza para que esto no ocurra y además se debe revisar en forma periódica para que no acurran daños producidos por la falta de este sello.

En el caso que Ud. tenga problemas y quiera recurrir a un especialista recomendamos hablar con la administración. No limpie los flexibles de WC con cloro o similares, pueden dañarlos produciendo filtraciones inconvenientes no sólo en su departamento

Recomendaciones para Evitar Humedades

Para evitar mayores problemas con la humedad, recomendamos realizar las siguientes tareas:

- Recordar a la administración de hacer la revisión especializada de la cubierta, limpieza de limahoyas, canales, cubetas, etc.
- Revisión de sellos de siliconas en marcos y ventanas.
- Revisión de Instalaciones Sanitarias y sus sellos, siliconas de los artefactos y cubiertas, en caso de aparecer hongos o desprendimiento debe cambiarse el sellado.
- No use calefacción a parafina y gas en exceso y evite el uso de estufas en la noche mientras duerme. Si es posible utilice sólo la calefacción instalada en su departamento.
- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- Ventile abriendo ventanas que produzcan alguna corriente, en forma diaria por varias horas.
- No tape las celosías de ventilación de los cielos en especial de los baños y logias.
- No riegue en exceso plantas en el interior.
- No secar ropa al interior de la vivienda. Y si tiene que hacerlo tenga la pieza ventilada.

Agrietamiento y fisuras: En general, la ocurrencia de fisuras en los departamentos es normal y no revisten ningún riesgo de tipo estructural. Existen diferentes causas que producen las fisuras y es importante que usted las conozca.

a) Materiales en Proceso de Estabilización: Por ser un departamento nuevo, los materiales utilizados también lo son, y por lo tanto requieren de estabilizarse con el paso del tiempo (2 a 3 años). Se pueden distinguir fisuras en los estucos y elementos de hormigón que conforman la vivienda producto de la retracción del cemento, que consiste en una disminución de volumen a causa del proceso químico propio de este material. También se pueden advertir fisuras o cabezas de tornillos en tabiques y cielos de volcanita, que, aunque se construyen atornillados a las planchas a perfiles metálicos, estos perfiles se afianzan a una estructura de madera o metálicas, que requieren también de tiempo para estabilizarse. Este tipo de fisuras son de común ocurrencia y absolutamente inevitables en un departamento nuevo. Para disminuir sus efectos se recomienda mantener la casa bien ventilada y evitar las humedades para alcanzar una gradual estabilización del material.

b) Materiales con diferentes comportamientos: Su departamento está formado por distintos tipos de estructuras como son los muros principales y losas de hormigón armado, tabiques de volcometal, afinado de piso de hormigón y los cielos de yeso. Debido a que estos materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, se comportan distintos ante las variaciones térmicas y los movimientos sísmicos (muchas veces imperceptibles), por lo tanto, siempre se pueden producir fisuras o grietas donde se unen los distintos tipos de estructuras.

c) Pisos: Las matrices del sistema de calefacción de los departamentos van embutidas en la losa. Se pudiera dar en algunos casos que la cerámica se fisura por la gran variación de temperaturas de este elemento. Queda estrictamente prohibido perforar los pisos, ya que probablemente se produciría una rotura en el sistema de calefacción, con el consiguiente daño a los materiales y/o elementos del propio departamento e inferiores

Pinturas y Barnices: Los muros interiores de los departamentos están pintados con esmalte al agua. Todos los cielos de los departamentos están pintados con Látex. Por lo tanto, los muros pueden ser limpiados con paño húmedo en forma muy suave, no se pueden usar solventes fuertes, ya que esto provoca deterioro inmediato de la pintura.

Se debe considerar que la pintura no cumple solo una función estética, sino que también cumple la función de prolongar la vida útil de los materiales.

Para pinturas interiores se sugiere pintar al menos una vez cada dos años.

Hay que tener presente que debido al proceso de envejecimiento de las pinturas, a los seis meses después de aplicadas tienen un tono diferente al original. Por lo tanto, recomendamos que en caso de repintar una zona después de algún tiempo, se haga por piezas completas o a lo menos por muros enteros.

Todos los marcos, puertas y pilastras han sido barnizados. Para su mantención se recomienda limpiar con un paño húmedo en forma suave. Por ningún motivo utilizar solventes ni elementos punzantes ya que dañaría el barniz.

Campana Extractora, Horno y Cocina Encimera: Para los artefactos de cocina, encimera, campana y horno se han elegido marca Teka, por su calidad y duración. Se adjuntan los folletos respectivos en el anexo correspondiente y ante cualquier problema llamar al Servicio Técnico de Teka al 438-6000. Los modelos de los equipos son los siguientes: Horno empotrable modelo HBB-605 SS Inox; Cocina encimera Vitrocerámica modelo TB-6415; Campana extraíble TL-6310 inox.

Todos estos equipos cuentan con sus respectivas garantías, por lo cual en caso de producirse algún desperfecto se debe hacer efectiva. No intervenga el aparato ya que invalida la garantía del fabricante. Recomendamos mantener estos equipos según lo indicado por el fabricante en el manual de instrucciones y utilizar productos especializados en su limpieza.

Calefacción: El sistema de calefacción de los departamentos es a través de tuberías matrices incorporadas a la losa, por ella circula agua a 60˚ (grados Celsius) en un sistema de circuito cerrado que alimenta a los radiadores instalados en los departamentos de los diferentes recintos. Para evitar problemas recomendamos lo siguiente:

a) No perforar por ningún motivo los pisos, en caso de tener que hacerlo consultar a la administración y a los especialistas.

b) La regulación de la temperatura ambiental se hace a través del termostato ubicado a 1,50 mts. de altura, según corresponda.

Marcos y Puertas: Las puertas de acceso a los departamentos e interiores son enchapadas de madera. Las puertas deben ser operadas con suavidad. Por lo cual recomendamos instruir a las personas de la casa en cómo deben ser tratados estos elementos y evitar portazos, producto de corrientes de aire mediante el empleo de fijaciones o cierrapuertas hidráulicos. 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 de la vivienda producida por condensación (ver capítulo de humedad) es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente 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).
En el caso de problemas con alguna bisagra recomendamos sacar la puerta, pero nunca exigirla, puesto que ocasiona deterioro en la puerta misma, como en los marcos y también el pavimento.

Quincallería: La marca usada al interior de los departamentos es Odis. Las cerraduras deben ser tratadas con suavidad, deben reapretarse si se sueltan por el uso y deben ser limpiadas con productos NO ABRASIVOS. Las bisagras son de 31/2 x 31/2 Cromo Satín de Odis. Las cerraduras de los departamentos Odis con manillas y cilindros. Las cerraduras de las bodegas son ODIS 201 ET SS.

Vidrios y Ventanas: La marca de las ventanas es EUROVENT quienes utilizaron perfiles importados marca Deceuninck, color Ash Black. Estas son de PVC con cristales Termopaneles, instalados de acuerdo con las normas vigentes. Recomendamos especialmente antes del invierno mantener limpios los rieles y revisar el sellado de los marcos. Si es necesario corregir un defecto, se debe usar sello de silicona o similar. Adicionalmente deben limpiarse los desagües de los rieles (perforaciones).

Recomendamos familiarizarse con el funcionamiento de cerraduras, topes y pestillos.

Necesariamente se debe abrir y cerrar las ventanas jalando desde las manillas y no de otro punto.

Muebles de Cocina, Closet, Muebles de Baño: El uso indebido acorta la vida útil de los muebles, por lo tanto, sugerimos lubricar periódicamente los rieles de cajones con lubricante, limpiar solamente con productos especializados no abrasivos, es decir lustra muebles para los elementos de madera y con detergente líquido suave (Glassex o similar) los muebles de cocina, y baño. También es importante reapretar los tornillos a medida que se sueltan producto del uso.

Si desea hacer alguna modificación como agregar cajoneras al closet, agregar accesorios, modificar un closet o reparar algún elemento que ha presentado problemas por su uso indebido, sugerimos comunicarse con los fabricantes de estos elementos, indicado en anexo. Las cubiertas de cocina son con estructura de melamina blanca salvo donde la estructura queda a la vista que son de melanina madera marca Masisa modelo Acacia Arena MDP M046 Softwood. Mueble bajo Vanitorio es ejecutado con melamina madera modelo Acacia Arena MDP M046 Softwood marca Masisa.

Instalación Eléctrica: Como recomendaciones generales en las instalaciones eléctricas informamos:

- No es conveniente usar ampolletas de 100 watts.
- No recargar los enchufes con triples o con varios transformadores.
- Tratar de no enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.
- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, lavavajillas, planchas, microondas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos consultar al administrador.

Mantención: Se debe revisar el estado de interruptores y enchufes, cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o no funcionen correctamente sus interruptores.
Se deben reapretar las conexiones del tablero eléctrico
Mantener la rotulación de los tableros en la contratapa de estos.

El Instalación Sanitaria: Las llaves y grifos de agua caliente y fría y las llaves de paso se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste y cierre 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 esta. El efecto es roturas de gomas y las prensas topan en las llaves. Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe cambiar.

Mantención:

- Cambiar las gomas cuando el cierre no sea total.
- Limpiar aireadores.

Recomendaciones:

- No utilizar en la limpieza de la grifería y flexibles productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloros.
- El cierre de la grifería debe ser suave; no forzar si no cierra totalmente, ya que esto indica que requiere cambio de gomas o limpieza.
- El teléfono de las duchas debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte.
- No estirar la manguera de la ducha para evitar su daño.
- Evitar someter a esfuerzos flexibles de conexión de artefactos

La grifería y sanitarios son marca Roca y los modelos los siguientes:

Baños

Receptáculo in Situ
Columna Trento
MK

WC
Gala City 01
Atika

Vanitorio
Modelo Delfos
MK

Baños 2

Tina
Modelo RC20134SA
MK

WC
Gala City 01
Atika

Vanitorio
Modelo Delfos
MK

Cocina

Lavaplatos Grande
Bahía 1C
TEKA

Lavaplatos Simple
E50/18 CR Johnsin
MK

Logia

Lavadero
Llave Lavadora Doble 1/2x3/4
NIBSA

Teléfonos de proveedores

MK	Magaly de la Barra	+56 2 2678 9019	+56 9 8888 5508
Comercial Hispano Chile	Ana Llamas	+56 9 6455 8460	
Atika	Magaly de la Barra	+56 45 2214968	+56 9 9016 7391
NIBSA	Laura Toledo	+56 2 2489 8110	

Recomendaciones Importantes

Humedad del primer año en la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan, en general, el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc., que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente, estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.
Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año, favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa; igualmente, debe preocuparse de emplear calefacción instalada (calefacción Seca).

Condensación y humedad intradomiciliaria descripción:

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

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

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

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

De no ser esto posible, no exagerar en el uso de estufas a parafina y gas y mantener los recintos debidamente ventilados.

Cuando se produzca una filtración de agua, llamar de inmediato a un técnico y buscar la causa y la solución del problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo debe tener presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema, ya que se evitan picados innecesarios. Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavatorios ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.

Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo, debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema para evitar picados innecesarios.
Es necesario conocer el tipo de material usado para la construcción de las redes de su vivienda, ya que podrían ser de cobre, PVC, PEX u otro, y que sus sistemas y equipos de reparación son absolutamente diferentes y requieren personal especializado.

Conocer la ubicación de las llaves de paso.

Citofonía: Los departamentos se entregan con un citófono, uno en la cocina. Estos aparatos están comunicados con el conserje. Para ingresar al edificio es necesario contactarse con el conserje quién autorizará abriendo la puerta de reja y mampara de acceso del edificio, previa consulta al departamento solicitado.

Telefonía: Para la instalación de la telefonía y TV cable del edificio se recomienda consultar a la administración.

MANTENCIÓN Y CUIDADOS

Pisos vinílicos: En los departamentos han sido instalados pisos vinílicos de procedencia Kupffer y Kupffer, modelo TekFloor Deco Dum Medium canto recto de 1220 x 180 x 6 mm. Recomendamos el uso diario de aspiradoras y en caso de manchas utilizar los materiales adecuados, cuidar de no arrojar fósforos ni cigarrillos encendidos en ellos. El piso vinílico se puede limpiar con un trapo seco, el utilizar trapos húmedos puede dañarlo. Este piso incluye un aislante acústico IXPE incorporado

Pisos Cerámicos y Porcelanatos: Los pisos cerámicos y/o porcelanato son los siguientes:

- Pisos de baños y cocinas: Modelo Town White 60 x 60 cm de Atika
- Pisos de terrazas: Modelo Town Sabbia 60 x 60 de Atika
- Pisos acceso y pasillos 1er. piso: Modelo Street Marfil 60x120cm, de MK.
- Pisos recintos interiores 1er. piso: Modelo Street Marfil 60x60cm, de MK
- Piso terraza piscina: Modelo Gres Stein Light Grey Antislip 45x90cm, de CHC.

Revestimientos de Muros: Los revestimientos de cerámicas y/o porcelanato son los siguientes:

Muros Baños: cerámica blanca mate 30x60 cm, marca Atika.

Alarma:

a) **Alarma en las puertas de acceso:** Todos los departamentos tienen alarmas en la puerta de acceso, el comando de la alarma se encuentra en el costado del muro de acceso en cada depto. Ver Folleto. Esta alarma está conectada a la portería.

b) **Alarma de incendio en cada piso que se encuentra conectada a la portería.** Existen detectores de humo en cada hall de piso del edificio.

c) En el 2º piso existen instalados **un sistema exterior perimetral de seguridad,** consistente en contactores en todas las ventanas perimetrales de los departamentos.

Red de Incendio:
El edificio posee una red de incendio que consiste en lo siguiente:

Una matriz de red seca, con alimentación para los bomberos ubicada del acceso vehicular del edificio y tomas ubicadas en el nichos o closet de medidores del acceso a la escala de servicios de todos los pisos. En todos los pisos se considera conexión para la red seca de bomberos.

Un gabinete de red húmeda por cada piso con manguera de 30 mts. de largo, ubicado también en el mismo nicho o closet. Los subterráneos cuentan con sus respectivos carretes de incendio.

Red eléctrica inerte, con enchufes en cada hall de piso, ubicado al costado oriente del muro que enfrenta a los ascensores.

Sistema de TV cable: Cada departamento tiene enchufes especiales para sistema de TV – Cable, ubicados en dormitorio y living

Sistema de Iluminación de Emergencia: El edificio cuenta con un sistema de iluminación de emergencia, el mismo que permite en caso de corte de energía mantener iluminados los espacios comunes.

Circuito Cerrado de Televisión: El edificio cuenta con un total de 29 cámaras de circuito cerrado de televisión, enfocando sectores del subterráneo, fachadas y accesos en primer piso e interior de cabinas de ascensores, las cuales proyectan imágenes secuenciales en monitores ubicados en el mesón de conserjería. Si se requiere mayor seguridad las imágenes captadas por ellas, podrían con la incorporación de un equipo adecuado, quedar registradas en sistemas magnéticos, los cuales estarían en poder de la Administración.

Sistema de Basuras: En el hall de cada piso se ubica un closet que contiene una tolva para depositar los desperdicios y basura. Esta debe botarse en bolsas plásticas cerradas, de tamaño adecuado para entrar por la tolva. Está contraindicado botar botellas o elementos de vidrio (ya que pueden causar accidentes al personal de aseo), ni cajas de cartón o elementos que puedan tapar el ducto. Adicionalmente se han instalado en el mismo closet, unas repisas para depositar los elementos de vidrio (botellas) y/o que no se pueden botar en la tolva.

Ascensores: Los ascensores instalados en este edificio son de última generación, marca Kone Cuentan con luz, citófono y cámaras de seguridad ante eventuales fallas. Los ascensores están conectados al grupo electrógeno de emergencia en caso de falta de energía. El personal de la Administración está capacitado para actuar en caso de emergencia.

Otras Consideraciones: Es conveniente contar con un extintor de polvo químico (para incendios por problemas eléctricos) y uno de agua a presión. Estos extintores deben colocarse en la zona de la cocina o servicios y en un lugar vistoso y de fácil acceso. Se recomienda instruir a todo el grupo familiar el correcto uso del extintor. Hay que revisar la carga de los extintores periódicamente y renovarlos si es necesario.

Como medida general se recomienda el uso de pisos de goma en las tinas y duchas.

También el uso de protectores de enchufe eléctricos, especialmente cuando hay niños.

No usar estufas eléctricas orientadas hacia las puertas y alfombras.

Responsabilidades indicadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones

El artículo Nº 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Éstos son:

Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural

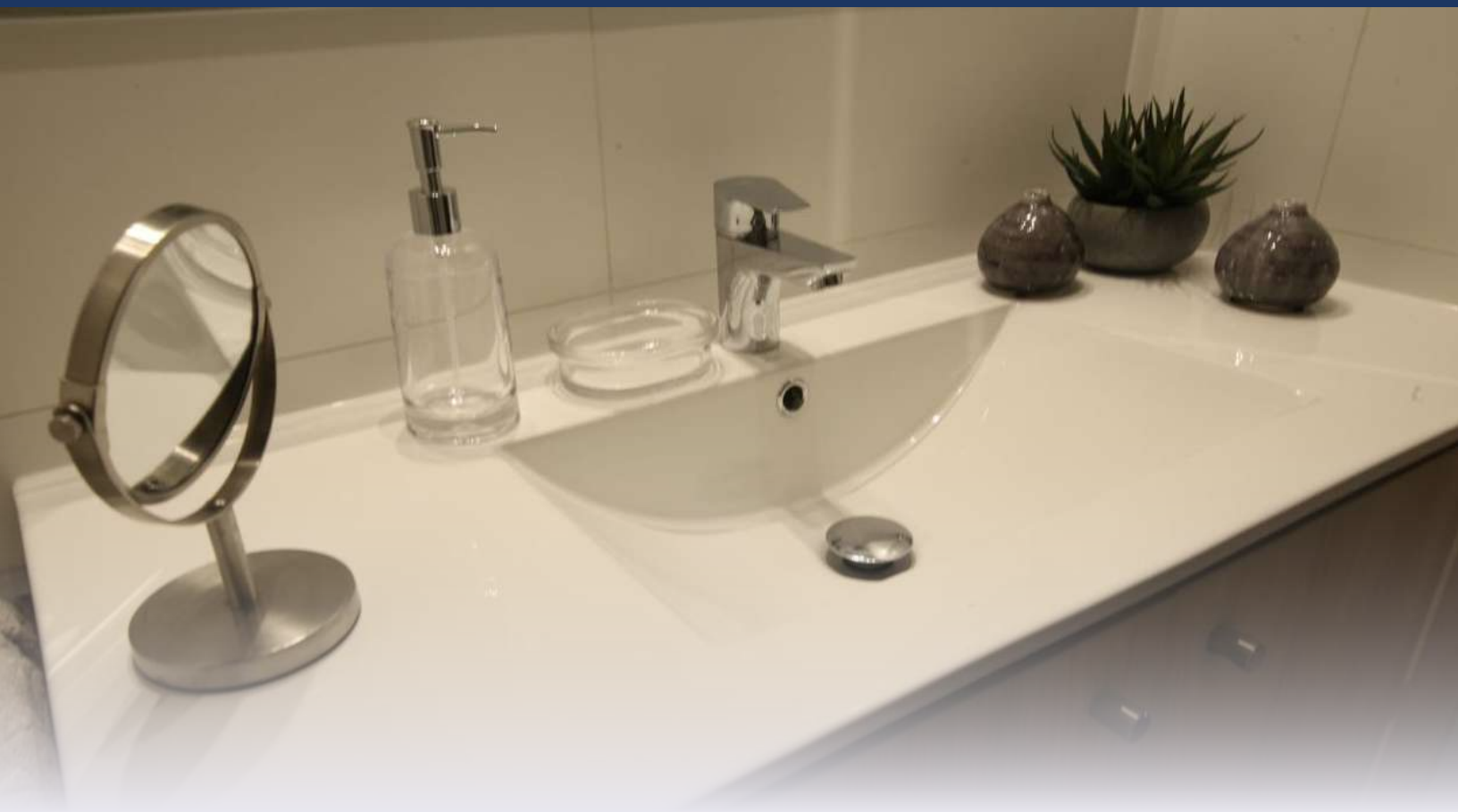
Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

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

Portería

La portería controla el acceso al edificio, toda persona que ingresa, que no sea propietario o residente tiene que ser autorizado para ingresar a él. El portero solicitará la identificación de la persona y llamará al departamento para recibir la autorización correspondiente. La persona que visita tendrá que esperar fuera de la puerta principal.

Las boletas de servicio de agua, luz y gas serán recibidas en la portería y distribuidas por el personal del Edificio. Las suscripciones a revistas o diarios también serán distribuidas por el personal del edificio.
El acceso de maestros, técnicos, mensajeros, etc., será estrictamente controlado. Estas personas deberán dejar en la portería su cédula de identidad y se le entregará una credencial en que se indicará el piso, número del departamento y especialidad o actividad que desempeñe.



Servicios Públicos

Como indicamos al comienzo de este manual, familiarícese con la ubicación de las llaves de paso de agua, gas, el tablero eléctrico y sus automáticos. Si detecta una situación relacionada con escapes de agua, gas o un cortocircuito, desconecte lo antes posible los suministros y avise a portería. La administración calificará la situación y le dará las indicaciones preliminares antes que llegue el técnico de servicio.

Si usted piensa dejar el departamento por algunos días, es altamente conveniente el corte de todos los servicios básicos.

Si tiene dudas solicite el apoyo de la administración.

Advertencia “Disposiciones legales prohíben la intervención en los medidores a toda persona ajena al servicio respectivo”.

Anexo Especialistas

Inmobiliaria	Inversierra S.A	+56 2 2580 7000
Arquitecto	Lira Arquitectos Asociados	+56 2 2233 2825
Constructora	Proyecto y Contrucciones Tasco LTDA	+56 2 2580 7000

Instalaciones

Calculista	Eduardo Soperer
Instalaciones Eléctricas	Carlos Hermosilla
Instalaciones Sanitarias	Constructora CyP (Ricardo Campo)
Ascensores	Fabrimetal
Citofonía, Alarmas y Portones	Integral Security (Richard Rebolledo)
Calefacción	Araucanía Consultores (Juan Carlos Carrillo)
Ventanas	Eurovent (Eduardo Worner)
Muebles de Cocina	FINSA (Dario Acevedo)
Artefactos Sanitarios	Atika
Piscina	Hidrelec (Luis Torres)
Pisos Vinílicos	Kupfer y Kupfer
Granitos y Ostone	ECEC Rennova SPA (Giacomo Opazo)
Equipo Hidroneumático	ESINCO LTDA (Robert Lepique)
Puertas	ITMA GALAZ (Andrés Alfaro)

Obligaciones de los copropietarios y del administrador.

Facultades del comité de administración

Son obligaciones del copropietario:

Conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamento de copropiedad.

Cumplir con los acuerdos de las asambleas.

Cumplir con las indicaciones que imparta el comité de administración.

Asistir a las reuniones de asambleas.

Pagar oportunamente los gastos comunes.

Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común.

Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de sismo e incendio.

Dar facilidades para reparaciones que afecten a otros departamentos o los bienes comunes del usuario.

Son obligaciones del administrador:

Cuidar los bienes comunes, realizándoles mantenimiento preventivo y correctivo necesario, tales como: áreas verdes, aguas lluvias, sistemas de seguridad.

Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.

Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio.

Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguro.

Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del condominio.

Velar por la seguridad y limpieza de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios de un condominio de esta naturaleza.

OBLIGACIONES

Gastos comunes:

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

Departamento de Postventa

Como Empresa Constructora contamos con un Departamento de Post Venta, atento a fallas de construcción principalmente los vicios ocultos señaladas en este documento. En caso de existir un requerimiento de post venta, se deberá enviar un mail a **postventapae@parquestebanez.cl** / **postventa@grupotasco.cl,** indicando lo siguiente:

- Número del Departamento
- Nombre completo del propietario
- Rut
- Requerimiento, lo más detallado posible

Una vez enviado este mail, el equipo se contactará con usted a la brevedad posible, en donde en conjunto se agendará la fecha y hora para la visita inspectiva;

El horario de atención será de 8.30 a 17.30 de lunes a Viernes a excepción de festivos

En caso de eventos de mayor envergadura, recomendamos actuar con rapidez, avisando además telefónicamente y simultáneamente al conserje o administrador.

En caso de la ocurrencia de algún desperfecto sugerimos corregirlo de acuerdo con este documento, lo que le será de mayor utilidad.

Le recordamos que el trabajo de Post Venta está sujeto a visitas de inspección, situación climática, ejecución, en caso dado a la respuesta de proveedores e instaladores y razones de fuerza mayor.

Es importante que después de cada trabajo el propietario o quien verifique el trabajo deberá recibirlo con o sin observaciones, en caso de no hacerlo se podrá complicar las visitas posteriores.

También hay que tener especial cuidado con pedir trabajos que no correspondan al personal de mantención sin avisar a las personas encargadas de postventa.

Las visitas que claramente no correspondan a una falla nuestra serán cobradas al propietario, al igual si le pide a nuestro personal otras tareas que no estén informadas y con orden de trabajo.