



— CONDOMINIO —  
**PARQUE PINARES**

**MANUAL DEL PROPIETARIO**



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

Estimado Propietario:

Ante todo, deseamos agradecer la confianza que a través de su compra en Condominio Parque Pinares nos ha depositado. Confianza que por nuestro propio interés deseamos mantener por mucho tiempo.

Nuestra experiencia en el desarrollo y construcción de proyectos residenciales nos permite ofrecer un máximo de garantías en la calidad de todos los materiales empleados en su departamento, recordándole que para obtener el máximo de rendimiento deberá seguir los consejos de conservación que el equipo técnico de nuestra empresa ha desarrollado en este manual.

Léalos con atención y ante cualquier duda consulte con el equipo de post - venta que a partir de este instante está a su entera disposición.

Adelante pase la página, está usted en su departamento.

Un cordial saludo,

[contacto@ivmc.cl](mailto:contacto@ivmc.cl)

+56322680099





# Postventa

1. Ingresar a [www.ivmc.cl](http://www.ivmc.cl)
2. Haz click en "Postventa".



3. Ingresar RUT del titular de la vivienda.



## REQUERIMIENTOS ASISTENCIA MANUALES

Estimado Cliente, si usted tiene algún requerimiento de post venta lo invitamos a llenar el formulario adjunto y nos comunicaremos con usted a la brevedad.

Ingrese su rut de propietario\*

ej: 12.345.678-9

INGRESAR



### 3. Ingresar Nombre de proyecto / Dirección / N° de Departamento/ Observación.

(Siempre corroborar teléfono y correo de contacto)

**REQUERIMIENTOS** ASISTENCIA MANUALES

Estimado Cliente, si usted tiene algún requerimiento de post venta lo invitamos a llenar el formulario adjunto y nos comunicaremos con usted a la brevedad.

### Proyecto

Nombre del proyecto

Dirección

N° depto / casa

### Observaciones

Observación Máx. 150 caracteres

4. Recibirá un correo con un número de solicitud confirmando su requerimiento de Postventa .

5. Personal de postventa se pondrá en contacto a la brevedad.



## **I. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO.**

### **I. Estructura Soporte.**

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está constituida por un conjunto de elementos de hormigón, fierro y perfiles de acero que incluye:

- Fundaciones y sobrecimientos
- Pilares y muros.
- Vigas, cadenas y losas.
- Estructura de techumbre, constituida por cerchas, vigas, diagonales y tensores.

Estos elementos soportantes pueden estar contruidos con diferentes materiales, tales como: hormigón, albañilerías y acero.

Las dimensiones, especificaciones y ubicación de todos los elementos antes mencionados, están contenidas en el proyecto estructural de la vivienda.

### **2. Elementos Constructivos.**

Son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda y las divisiones interiores.

Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico.

### **3. Instalaciones.**

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

- Abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas.
- Electricidad y corrientes débiles.
- Abastecimiento de gas.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Extracción de aire

Todas estas redes han sido contruidas, de acuerdo con proyectos realizados por profesionales idóneos, y cuando



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

ha correspondido, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por los Organismos o Empresas de servicio pertinentes.

En el caso de edificios existe un gran número de otras instalaciones que pertenecen a espacios comunes que se detallan también en este documento, entre ellos se puede mencionar; red seca, húmeda e inerte, entre otros.

### **4. Terminaciones.**

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

### **5. Artefactos**

Conjunto de artefactos de baño, cocina, tales como: tina, lavamanos, wc, horno, cocina, campana de extracción, entre otros.

### **6. Aguas Lluvias.**

Sistema de canales, canaletas y bajadas, incorporadas a la edificación, que llevan las aguas lluvias al terreno o a los sistemas de absorción, construidos al interior del predio, de acuerdo con lo establecido por la reglamentación sobre la materia

## **2 . RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.**

El artículo n° 18 de la ley general de urbanismo y construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Estos son:

1. Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como fundaciones, sobrecimientos, pilares, muros, vigas, cadenas, losas, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.
2. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el n° 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.

### **3. AMPLIFICACIONES O MODIFICACIONES DEL DEPARTAMENTO.**

Esta vivienda ha sido construida y recibida de acuerdo con un proyecto ingresado a la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias vigentes al momento de la solicitud del permiso de construcción de:

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

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un permiso de obra menor o un permiso de alteración, reparación o reconstrucción.

En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda, o intervenir el circuito de alguna instalación.

Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la ley de copropiedad inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación para intervenir los bienes comunes.

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

- Los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.

- Los defectos o fallas que se presenten en los bienes muebles, y las cosas de comodidad u ornato de acuerdo a lo que señala el artículo 572 del código civil.

Todas las modificaciones deben ser realizadas por personal calificado.

### **4 . RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD.**

La ejecución de cualquiera de los trabajos de mantención o reparación, requieren ser realizados considerando algunas medidas básicas de seguridad, sea un trabajo realizado por personal contratado o si es el mismo usuario de la vivienda.

Algunas de las medidas recomendadas son:

- Utilizar escaleras adecuadas, en buen estado.
- Utilizar andamios en caso que no sea suficiente una escalera.
- Utilizar arnés de seguridad en trabajos en altura.
- Utilizar guantes en caso de trabajos que pongan en riesgo las manos.
- Utilizar herramientas adecuadas.
- Conocer el uso y las precauciones que se deben tomar antes de utilizar una herramienta.
- Tomar precauciones con productos inflamables.
- Tomar precauciones con el uso de productos abrasivos.
- No someterse a esfuerzos mayores para los que se está preparado.

### **5 . AHORRO DE ENERGÍA**

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



los gastos a los usuarios de una vivienda.

También se debe considerar además del ahorro de energía, el uso de energía renovable como complemento a la primera. Como usuarios de una vivienda se puede ahorrar energía en el quehacer diario, implementando simples recomendaciones.

### **I. Iluminación.**

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

Las ampolletas incandescentes pierden una parte importante de la energía que consumen en el calor que generan, utilizando una mínima parte en generar luz: a diferencia de las ampolletas eficientes de bajo consumo que utilizan un porcentaje de la energía que consumen en generar luz.

Una ampolleta clásica puede ser reemplazada por una de bajo consumo de potencia entre 4 y 5 veces menor para lograr la misma iluminación, además estas últimas tiene una vida útil mayor.

### **2. Uso de iluminación natural.**

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

### **3. Colores claros.**

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

### **4. Ubicación de las lámparas.**

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

## **6. ARTEFACTOS DOMÉSTICOS.**

### **I. Elección de un artefacto doméstico.**

Para la elección de un artefacto desde el punto de vista de eficiencia energética, se debe considerar el etiquetado del artefacto o la clasificación informada en la ficha técnica. En Chile desde la década pasada se ha incorporado la



clasificación energética de varios artefactos, como refrigeradores, calefones, secadoras de ropa, entre otros. Esta clasificación se encuentra normada. Este etiquetado fue creado para entregar información clara sobre la eficiencia energética al consumidor al momento de comprar un artefacto doméstico. Su clasificación va entre las letras "A++" a la "G", siendo la primera la más eficiente. La etiqueta dependiendo del artefacto entrega información adicional, en el caso de calefón: rendimiento medio, consumo de combustible, capacidad y tipo de encendido

## **2. Lavadora, secadora de ropa, lavavajillas.**

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

## **3. Aparatos con control remoto.**

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

## **4. Uso de calefón.**

Cuando se utilice agua caliente generada por un calefón, regule la temperatura desde el artefacto y no mezclando el agua caliente generada con el agua fría de la red.

## **5. Hervido de agua y cocción de comidas.**

Cuando se debe calentar o hervir agua, coloque solo la cantidad necesaria y hágalo en el momento que se va a consumir. En el caso de la cocción de alimentos, estos cocínelos con las ollas tapadas y evitando que la llama sobresalga de la base de la olla.

# **7. AISLACIÓN TÉRMICA.**

## **I. Reglamentación térmica.**

Si vivienda cumple con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo referente aislación térmica vigente al momento de solicitar el permiso de edificación. Sobrepasar la reglamentación, que es una exigencia mínima, ayudará a disminuir el consumo de energía para obtener un mismo confort.



## **2. Ventanas con DVH o dobles ventanas**

Con el fin de minimizar las pérdidas de calor a través de las ventanas, se puede reemplazar las ventanas de vidrio simple por una con Doble Vidriado Hermético (DVH) comúnmente llamado termopanel o colocar una segunda ventana. El valor de la transmitancia de un vidrio simple es 5.8 w/m<sup>2</sup>K, para un vidrio termopanel con cámara de aire de 12 mm., la transmitancia es 2.8 w/m<sup>2</sup>K y por último para una ventana doble la transmitancia está entre 2.4 y 3.6 k/m<sup>2</sup>

## **3. Control de infiltraciones de aire**

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

# **8. AGUA POTABLE**

## **1. Consumo de agua potable.**

Mantener en buenas condiciones válvulas y griferías de artefactos.

Instalar mecanismos que permiten disminuir el consumo de agua, tales como boquillas y dispersores.

## **2. Riego de jardines.**

Regar al comienzo de la noche, de la forma que el agua se infiltre en el terreno y no se pierda por evaporación. Regar los jardines con la cantidad de agua necesaria solamente, el exceso de riego perjudica su jardín y aumenta el consumo de agua.

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

# **9. USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA**

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

Debe tenerse en cuenta, además, que no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que



sean producto de un uso inadecuado del inmueble o por falta de un mantenimiento.

### **Humedad del Primer Año.**

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

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

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa; igualmente, debe preocuparse de emplear calefacción seca o, si no es esto posible, no exagerar en el uso de estufas a parafinas y gas.

#### **I. Humedad por lluvias.**

##### ***Descripción.***

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

##### ***Mantenición.***

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

##### ***Recomendaciones.***

- Las personas que suban a los techos, deben cuidar de no dañar planchas de techo, tejas o canales de aguas lluvias, al caminar sobre ellas. Es recomendable usar tablones o placas para repartir el peso, y utilizar medidas de



seguridad para evitar accidentes.

- Nunca subirse a la techumbre durante una lluvia, o cuando la techumbre se encuentre húmeda.
- Limpieza de canaletas de evacuación de aguas superficiales que llevan las aguas.

## **2. Humedad de jardineras, terrazas y logias.**

### ***Descripción.***

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

### ***Mantenición.***

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

### ***Recomendaciones.***

- Colocar una capa de ripio de canto rodado en la parte inferior de la jardinera, sobre ésta un geotextil y luego la tierra en la jardinera, con el fin de contar con un drenaje adecuado.
- Dejar al menos 10 cm. de altura libres de tierra desde el borde de la jardinera.
- No picar con herramientas punzantes los bordes de las jardineras, ya que puede dañar su impermeabilización.
- Revisar que las raíces de las plantas no topen el dren o despiche.
- El riego de jardín nunca deberá proyectarse hacia los muros y ventanas.
- Evitar humedad excesiva, en zonas de jardines adosadas a muros y medianeros de la vivienda.
- Las terrazas y logias que cuentan con despiches, son exclusivamente para evacuar eventualidades salpiques de lluvias.
- Queda expresamente prohibido baldear o manguerear las terrazas y logias, o regar en exceso las jardineras.

## **3. Condensación y humedad intra domiciliaria.**

### ***Descripción.***



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

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

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

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

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

### **Recomendaciones.**

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

## **4. Ventilación.**

### **Descripción.**

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



tual.

**Recomendaciones.**

- Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.
- Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.
- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

**5. Fisuras por retracción, expansión y contracción.**

**Descripción.**

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

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

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

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

**6. Fijaciones a muros y cielos.**

**Descripción.**

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

**Recomendaciones.**

Fijaciones en muros revestidos en cerámicas.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón, albañilerías o tabiques estucados según sea el caso.
- Para hacer perforaciones en cerámicas, estas se deben hacer con taladro sin percusión utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez perforado el primer agujero, se puede introducir una broca de diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ya que esta se trizará. En zonas húmedas (tinas y duchas), rellenarlas con silicona.

### ***Fijaciones en tabiques y cielos de yeso-cartón.***

- Para perforar tabiques de yeso cartón se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso-cartón son especiales, en el mercado se le denomina “tarugo murito” o “tarugo mariposa o paloma”.
- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso, con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.
- No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.

### ***Fijación a muros de hormigón o albañilería estucadas.***

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

### ***Fijación a losas de hormigón.***

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

## **10. USO Y MANTENCIÓN DE PISCINAS**

### ***Descripción***

Una piscina es una construcción destinada a retener agua y poder practicar el baño o la natación, normalmente están compuestas por un estanque construido en hormigón, un sistema de filtro, desagüe e iluminación.

El revestimiento de esta piscina consiste en estuco pintado con pinturas en base a resinas Acrílicas.

### ***Mantenición***

Mantenición periódica:

Consiste en la limpieza del fondo y muros, limpieza de bomba, lavado de filtros, control de nivel de cloro, pH y



relleno si es necesario. Este tipo de mantención si bien se puede optar por diversos planes de mantención que ofrecen las empresas del rubro, lo normal es realizar mantención dos veces por mes entre abril y octubre y cuatro veces por mes entre noviembre y marzo.

### ***Mantención esporádica:***

Este tipo de mantención consiste en repintar la piscina cada cierto tiempo, el plazo es variable según el recubrimiento de esta, lo habitual es realizarlo cada 5 años.

### ***Recomendaciones***

- Ejecutar periódicamente la mantención, aun cuando en invierno no se utilice.
- Para piscinas de uso público restringido es obligatoria la instalación de una reja perimetral.
- Antes de pintar una piscina debe asegurarse del material de revestimiento, ya que algunos no requieren pinturas; al contrario, un trabajo de lijado o raspado puede inutilizar el revestimiento.
- Para el caso de piscinas pintadas, antes de repintar se debe determinar el tipo de pintura que tiene y consultar a un departamento técnico de alguna empresa de pinturas, para aplicar la adecuada.

## **I I. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS.**

### **I. Hormigones.**

#### ***Descripción***

La estructura soportante en general está constituida por las fundaciones, sobrecimientos, pilares, muros, vigas, cadenas, losas, estructura de techumbre. Esta estructura ha sido dimensionada y especificada por un ingeniero estructural de acuerdo con las normas vigentes al momento de solicitar el permiso de construcción.

#### ***Recomendaciones.***

Es necesario tener presente que , al realizar ampliaciones o modificaciones interiores, bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales, como, por ejemplo, muros, pilares, vigas, losa superior o inferior, etc., sin la autorización expresa del ingeniero estructural autor del proyecto u otro que tenga a la vista el proyecto, y el respectivo Permiso Municipal de Obra Menor, además en el caso que la vivienda pertenezca a un condominio de la correspondiente autorización de la Administración del Condominio.

#### ***Elementos constructivos.***



Deben ser correctamente selladas para evitar goteras.

## **2. Techos de planchas metálicas lisas u onduladas.**

### ***Descripción***

Están constituidos por planchas lisas u onduladas de acero revestidas con una aleación protectora de zinc y aluminio, o de cobre. Las planchas lisas pueden estar instaladas sobre entablado, planchas de terciado o de madera aglomerada y las onduladas generalmente sobre costaneras.

### ***Mantenición***

- Limpiar canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella.
- Revisar soldaduras, sello de pernos si se trata de planchas onduladas y estado de las planchas, reparar si es necesario

### ***Recomendaciones***

- Evitar que las personas que suban a los techos para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.

## **3. Impermeabilización**

### ***Descripción***

Habitualmente, las losas y algunos paramentos verticales en baños, cocinas, logias, terrazas y jardineras, cuentan con un sistema de impermeabilización que cumplen con las exigencias contenidas en las especificaciones del proyecto.

### ***Recomendaciones***

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

## **4. Aislamiento térmico en techumbre.**

### ***Descripción.***

Está constituida, por materiales aislantes de distintos tipos cuyos espesores cumplen con las exigencias de la



OGUC.

## **5. Tabiques de planchas de yeso-cartón.**

### ***Descripción.***

Los tabiques verticales de los departamentos están contruidos con planchas de yeso-cartón.

En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

En los encuentros de distintos tipos de tabiques o tabiques y cielos con muros, habitualmente se diseñan un tipo de juntas denominadas canterías. Las canterías son rebajes verticales u horizontales que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición.

### ***Mantenición.***

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

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura retirando superficialmente la pintura o pasta en un espesor no mayor a dos o tres mm. de profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con una masilla o sellante de elasticidad permanente, pintable, por ejemplo, sellante acrílico elástico, masilla sellante de polietileno u otras.
- Los clavos o tornillos salidos se corrigen usando martillo o cincel, luego empaste, si es necesario lije y por ultimo realice la terminación.

### ***Recomendación.***

- No colgar elementos pesados.

## **6. Puertas de MDF.**

### ***Descripción.***

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

### ***Mantenición.***



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- Pintar periódicamente, con productos adecuados las puertas para prolongar su vida útil. Debe siempre cerciorarse que, al efectuar el repintado de mantención para puertas, éste se efectuó en los cantos no vistos, es decir superior e inferior.

### **Recomendaciones.**

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

## **7. Puertas y ventanas de aluminio**

### **Descripción.**

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

### **Mantención.**

- Revisar el sello de las ventanas en el encuentro de los marcos con muros y el sello de tornillos.
- Limpiar los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje antes de la temporada de lluvias y verificarla durante ésta.
- Revisión de carros y reemplazarlos en caso necesario.

### **Recomendaciones.**

- No golpear las puertas o ventanas al cerrarlos, ya que esto deteriora el muro o tabique que las soporta.
- Cuidar el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y mal trato.
- En las puertas y ventanas de corredera de aluminio, deben mantenerse limpios los perfiles inferiores evitando así dañar los carros de desplazamiento.
- Si es necesario, corregir algún defecto y usar sellante de silicona adecuada (no ácida).
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura.



- No pule las superficies de aluminio para no rallar la capa de protección. Mantenga limpio los rieles de los ventanales para una operación suave y así evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles.

## **8 . Instalaciones.**

### **Red de agua potable fría y caliente.**

#### ***Descripción.***

La vivienda está abastecida desde una red pública o privada de agua potable conectada a matrices de la Empresa Sanitaria. La instalación interior consta de un medidor, de cañerías de conducción y llaves de paso. El agua caliente es generada por calefont al interior de la vivienda de acuerdo con el proyecto.

#### ***Recomendaciones***

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

### **Red de alcantarillado**

#### ***Descripción.***

Las aguas servidas de esta vivienda son evacuadas mediante una red compuesta por tubos y cámaras, conectadas a la red de alcantarillado de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. El buen funcionamiento de esta red, dependerá del cuidado que se tenga con estas (evitar obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas).

#### ***Recomendaciones.***

- Evitar plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en la cercanía de la red de alcantarillado. Es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores a la vivienda) para revisar y solucionar posibles obstrucciones o tapones.
- Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los des-



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

agües de los artefactos sanitarios. Por ejemplo: algodón, toallas o pañales desechables, paños higiénicos, seda dental y juguetes de niños.

- Se recomienda no vaciar grasas al sistema de alcantarillado, ya que ésta al enfriarse se solidifica y puede generar obstrucciones. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape

### **P.E.A.S (PLANTA ELEVADORA DE AGUAS SERVIDAS)**

Esta Planta se Utilizará para Poder retirar las Aguas Servidas desde el Punto más Bajo hacia el Alcantarillado Publico, Las Recomendaciones del Instalador son las Siguietes:

- a) Verificar que exista energí Trifásica, visualizar que 3 luces piloto estén encendidas puerta exterior
- b) Revisar que los automáticos (general y control) estén arriba
- c ) Revisar que el selector de posición de las bombas este en On ( común para ambas bombas)
- d) Comprobar que el selector de los guardamotores de las bombas estén operados ( ON)
- e) Verificar que las válvulas de cada línea de descarga de bomba estén abiertas.
- f) Mientras el nivel de agua no sea el suficiente, el sistema no arranca
- g) Verificar que el interruptor de nivel ( pera ) de alarma rebase este en libre posición de flotación.
- h) En caso de rebase por sobre nivel, se activa alarma sonora ( Campanilla) Silenciar alarma
- i) Verificar los pasos a,b,c y d estén correctos
- j) Si todo esta correcto y sigue subiendo el nivel, se debe avisar inmediatamente a personal CEAGE
- k) Inmediatamente Prohibir que los servicios de aguas hacia PEAS sigan evacuando .

Además, se debe Hacer Mantenimiento Periódico según Las Recomendaciones del Instalador:

- 1) Verificar todos los puntos anteriores
- 2) Programar revisión de canastillo una vez por semana por parte de conserjes (solo inspección óptica)
- 3) Verificar que el canastillo receptor de solidos no esté más del 60-70% saturado con carga.
- 4) En caso que el canastillo este sobre el 60-70% de carga, Subirlo, vaciarlo y Volver a posicionarlo.
- 5) Programar limpieza de cámara interior PEAS cada 6 meses. Camión fosero y limpieza hidrolavado.
- 6) Contratar servicio de control mensual como indica Garantía. ( primer año CEAGE)



## **Artefactos.**

### ***Descripción.***

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

### ***Mantención.***

- Cambiar sellos de silicona de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando éste se vea dañado, se debe utilizar silicona con fungicidas.
- Limpiar o cambiar sifones de lavamanos, lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.
- Si el mecanismo del WC no corta el paso de agua correctamente, deberá regular posición del flotador para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse, puede ser necesario el cambio del flotador o del sistema completo.
- Revisar el ajuste del flapper del estanque del wc.

### ***Recomendaciones.***

- Evite golpear los artefactos sanitarios o someterlos a esfuerzos para los cuales no han sido diseñados, para evitar quiebres en los de loza o abolladuras y saltaduras del esmalte en los metálicos
- Operar la grifería en forma suave, no forzar si no cierra totalmente, en ese caso reparar
- No utilice productos que contengan cloro en el interior de los estanques de WC, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se pueden deteriorar.
- No permitir al gasfiter sellar el estanque del inodoro con “pasta de gasfiter” pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.
- No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y su limpieza no será la adecuada.

## **Grifería.**

### ***Descripción***

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



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### ***Mantenición.***

- Cambiar las gomas cuando el cierre no sea total.
- Limpiar aireadores.
- Evitar la limpieza de grifería y artefactos con productos abrasivos o corrosivos.
- 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.

### **Instalaciones de gas.**

#### ***Descripción.***

El Edificio está abastecido por una red de gas compuesta por un medidor, cañerías de cobre y llaves de paso, el abastecimiento es de una red de gas natural, existe una llave de paso (válvula) por edificio y una en acceso del condominio.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el medidor hacia el interior de la vivienda; la compañía abastecedora de gas es responsable por las filtraciones desde el medidor hacia el exterior.

Bajo ninguna circunstancia deben intervenir las instalaciones de gas. El Edificio cuenta con una certificación (sello verde), exigida y otorgada por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles (SEC). El propietario deberá preocuparse de mantener vigente esta certificación. Así mismo, en caso de requerirse alguna modificación, ésta deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente.

#### ***Mantenición.***

- Se debe hacer mantención de los artefactos a gas de acuerdo a las exigencias reglamentarias.

#### ***Recomendaciones.***

- Conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal.
- Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, en caso de sismo, cerrar la llave de paso principal y llamar inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas y ventilar el recinto.
- Nunca utilizar fósforos para verificar la existencia de escapes.
- Las celosías de ventilación no deben obstruirse bajo ninguna circunstancia.



## **Electricidad.**

### ***Descripción.***

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

El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la fase tierra para que, en el caso de una eventual descarga eléctrica, la corriente se conduzca hacia la malla a tierra y evite daños a las personas o artefactos.

### ***Mantenición.***

- 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.

### ***Recomendaciones.***

- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos.
- Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito al que corresponda y su zona de alcance.
- Cuando se desactiva un interruptor automático, éste queda abajo, se debe revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas al circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados en funcionamiento respecto de la capacidad instalada.
- En el caso que efectuado este procedimiento el automático vuelva a saltar, es recomendable revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas al circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que este provocando el corte de energías, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados respecto de la capacidad instalada.
- Para realizar alguna modificación al sistema eléctrico, contratar un instalador eléctrico autorizado por la SEC, que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema y declare dichas modificaciones en la SEC.
- Cuando el corte de energía eléctrica sea externo bajar los automáticos, con el fin de que una vez que se reponga el suministro los artefactos, no se dañen ante el golpe de corriente.
- Si tiene niños pequeños en su vivienda, instalar tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enseñe a los niños a no tocar las salidas de electricidad, los soquetes, los centros de alimentación de la luz y todo artefacto que funcione con corriente eléctrica.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- La instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el suministro de energía eléctrica de los enchufes en caso de falla.
- No conectar artefactos eléctricos de mayor consumo que la capacidad del circuito.

### **Corrientes débiles.**

#### ***Descripción.***

La vivienda puede contar con una red de ductos y cajas que permiten la instalación y conexión de Telefonía, Internet y de TV cable.

#### **Citofonía.**

#### ***Descripción.***

La vivienda cuenta con un sistema de citófono que comunica cada vivienda con la conserjería.

#### ***Mantenición.***

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

#### ***Recomendaciones.***

- No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

### **Extracción forzada de baños.**

#### ***Descripción.***

Con el objeto de mantener adecuada ventilación de los recintos de baños sin ventana al exterior; los edificios cuentan con un sistema de extracción eólica central y con extractores independientes en los baños.

#### ***Mantenición.***

- Mantener limpias las rejillas en el caso de extracción centralizada.
- Limpiar cuidadosamente los extractos individuales.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### **Recomendaciones.**

- No modificar las aperturas de las rejillas, ya que estas corresponden a una calibración que permite el funcionamiento adecuado de los sistemas.

### **Portón.**

#### **Descripción.**

El acceso vehicular al edificio, está compuesto por un portón automático accionados por un control remoto.

#### **Mantenición.**

- Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado
- Revisar ajuste del portón, limpiar zonas de ruedas, cambiar si los rodamientos se encuentran en mal estado.

#### **Recomendaciones.**

- Si la cerradura se endurece, coloque lubricante de silicona. No use aceite.

### **Terminaciones.**

#### **Pinturas.**

#### **Descripción.**

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

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

#### **Pinturas exteriores.**

#### **Mantenición.**

- Pintar muros con pintura para exteriores, antes retirar toda la pintura suelta o humedecida.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### **Recomendaciones.**

- Es normal que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia a fin de mantener los muros secos y protegerlos de la absorción de humedad, en especial los muros de orientación sur.
- Utilizar pintura de acuerdo a recomendación de especialistas.

### **Pinturas interiores.**

#### **Mantenición.**

- Pintar muros con pinturas recomendadas para cada uso, antes retirar toda la pintura suelta o humedecida.

### **Recomendaciones.**

- En caso de pintura lavables, las manchas se pueden lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evitar los limpiadores y paños abrasivos, o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.

### **Pintura de elementos metálicos.**

#### **Mantenición.**

- Las estructuras deben pintarse con anticorrosivo y esmalte sintético, previa limpieza de óxido.

### **Recomendaciones.**

- Revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido, en ese caso repintar previa limpieza de elementos con un anticorrosivo.

### **Papeles murales.**

#### **Descripción.**

Los papeles murales que cubren muros y tabiques interiores son vinílicos y se encuentran pegados a la superficie con pegamentos solubles en agua.

#### **Mantenición.**

- Revisar y pegar puntas de papel levantadas.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- Limpiar manchas con una esponja húmeda y secar posteriormente sin frotar.

### **Recomendaciones.**

- Revise si la condensación al interior de la vivienda ha afectado al papel mural. En este caso séquelo evitando así el riesgo de la aparición de hongos o que el papel se despegue.
- Separar muebles de la pared, para permitir ventilación atrás de ellos y evitar la humedad en el papel mural.
- En invierno evitar que los alfeizar de las ventanas se mojen por condensación en las ventanas.

### **Cerámicas, Porcelanatos y fragües.**

#### **Descripción.**

Los pisos de baños, cocinas y terrazas están recubiertos con palmetas de cerámicas de colores inalterables y de fácil limpieza y mantención.

Para obtener una mejor terminación del piso se ha colocado “fragüe”.

#### **Mantención.**

- Revisar y re fraguar cuando éste se haya quebrado y permita el paso de agua a través del recubrimiento a los muros, tabiques o pisos.

#### **Recomendaciones.**

- Las palmetas de cerámicas son un material frágil, que sometido a caída de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.
- Los pisos de cerámica son fáciles de mantener, por lo que deben ser simplemente aspirados cuando sean necesario. Ocasionalmente, pasar un paño húmedo.
- La colocación de fragüe (pasta con la que se rellenan las separaciones entre cerámicas) no sostiene las cerámicas y colabora a la impermeabilización del muro. Las grietas que se producen en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe nuevo.
- Las cerámicas instaladas en paredes de la vivienda se pueden lavar con jabón abrasivo, detergente o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado y pueden terminar manchándolo.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### **Pisos flotantes.**

#### ***Descripción.***

Los pisos flotantes utilizados en la vivienda están constituidos por palmetas machihembradas de madera aglomerada revestida con una película plástica. El cuidado diario de estos pisos es el objetivo principal. Con cuidado y la mantención adecuada estos pisos le darán años de servicio y satisfacción, reteniendo su belleza natural.

#### ***Mantención.***

- Limpiar periódicamente con paño ligeramente húmedo.

#### ***Recomendaciones.***

- Respetar rigurosamente las indicaciones de uso y mantención recomendadas por el fabricante.
- Barrer diariamente o según necesidad. Limpiar el piso con un paño seco.
- Limpiar periódicamente su piso con el producto recomendado por el fabricante, para remover todo residuo o película opaca de suciedad.
- No encerar; no utilizar virutilla ni jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso, no usar productos con amoníaco.
- No dejar caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos.
- Colocar protectores a patas de sillas y muebles en general para evitar dañar cuando éstos se mueven.
- Limpie periódicamente los protectores para sacar la arenilla que se pueda haber acumulado.
- Usar limpia pies en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de estos pisos.

### **Quincallería.**

#### ***Descripción.***

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

#### ***Mantención.***

- Lubricar periódicamente para prolongar su vida útil.



***Recomendaciones.***

- Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención. Sin embargo, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, y ocasionalmente puede ser necesario apretar sus tornillos.
- Limpiar con productos no abrasivos.

**Muebles de closet, cocinas y baños.**

**Puertas, módulos y cajoneras.**

***Descripción.***

Los muebles de closet, cocinas y baños están contruidos en madera aglomerada enchapada, en baños y cocinas las cubiertas son de granito.

***Mantención.***

- Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación.
- Revisar y apretar tornillos de rieles de cajoneras.
- Cambiar rieles si los rodamientos están malos.
- Revisar y cambiar enchapes de borde de puertas o paneles cuando estén saltados o despegados.

***Recomendaciones.***

- Para el cuidado de sus muebles de cocina (puertas y módulos), de superficies (laminadas) utilizar un paño húmedo, no utilizar detergentes abrasivos o virutillas.
- Secar el exceso de agua en las superficies y revisar periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.
- La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo con el fin de evitar el desajuste de las bisagras.

**Cubierta de muebles de baño y cocina.**



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### ***Mantenición.***

- Cambiar sellos de silicona de la cubierta con paredes y de artefactos cuando estén dañados o sueltos.

### ***Recomendaciones.***

- Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de corte, piquetes o ralladuras.
- Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use las cubiertas como tablas de planchar, ya que desprenderá el revestimiento de su base.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón o sanitarios ya que se dañarán, mancharán o englobará.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar paño limpio con algún limpiador no abrasivo.
- El granito, sus variedades y otras piedras naturales pueden ser sensibles a la acción de los ácidos. No exponer las cubiertas al cloro, limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que pueden interactuar con la superficie y producir opacidades o manchas en esa área.

### **Espejos.**

#### ***Descripción.***

Son elementos pegados directamente al muro con silicona o huinchas adhesivas especialmente fabricadas para estos fines.

#### ***Mantenición.***

- Revisar, reparar o cambiar sello de borde del espejo cuando este dañado o suelto para impedir la humedad entre la pared y el vidrio.

#### ***Recomendaciones.***

- No cargar los espejos al limpiar y no apoyar en ellos, ya que solo parte de la superficie se encuentra adherida al muro, en el resto hay espacios libres.
- Para limpiar espejos use líquidos limpia vidrios, cuide la caída de líquidos limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios y cubiertas de mármol pues alguna formulas pueden deteriorar su acabado.
- Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cerca de ellos, ya que un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se quiebre.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### **Artefactos de cocina.**

#### **Descripción.**

Los departamentos están equipados con cocina tipo encimera a gas, horno eléctrico y campana extractora eléctrica.

#### **Mantenición.**

- Limpiar quemadores periódicamente, en especial después de derrames de líquido.
- Se debe hacer una mantención preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.
- Cambiar filtro a campana según recomendación del fabricante.

#### **Recomendaciones.**

- Seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto.
- El hecho que un artefacto este aun dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención.
- La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad.
- Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpase de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía de ellos.

### **Patios.**

#### **Nivelación de terreno.**

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

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

#### **Mantenición.**

- Verificar que se mantengan las condiciones de proyectos del terreno.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- Verificar el estado de canaletas y drenajes de aguas, reparar en caso necesario.

### **Recomendaciones.**

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

### **Cierros perimetrales.**

#### **Descripción.**

El terreno correspondiente al edificio está delimitado con un cierre perimetral tipo placa pandereta

#### **Mantenición.**

- Verificar plomo de los medianeros; son aceptables pequeños desplomes, en especial en medianeros de placas, por su sistema de empotramiento de los pilares que es flexible para evitar quiebres por sismos.
- Verificar que árboles no estén presionado el medianero.
- Fisuras que se presenten son normales y no revisten riesgos estructurales, reparar con materiales flexibles y pintar.
- Revisar y corregir si es necesario riegos que mojen constantemente el medianero.

### **Recomendaciones.**

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

### **Jardines.**

#### **Descripción.**

Los jardines son una combinación de zonas de césped, plantas, arbustos, árboles y elementos decorativos.

#### **Mantenición.**

- Regar de acuerdo a la época del año, fumigar, cortar césped, podar árboles y reemplazar plantas de esta-



ción cuando corresponda.

**Recomendaciones.**

- Debe contarse con personal calificado para la mantención de áreas verdes, que además tenga conocimiento del cuidado que debe tenerse con las instalaciones subterráneas.
- Dadas las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de áreas verdes depende de la oportunidad y cantidad del riego, especialmente durante la época de verano.

**8. PREVENCIÓN DE INCENDIOS AL INTERIOR DE LA VIVIENDA.**

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

**Recomendaciones.**

**Extintores.**

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

**Manejo de estufas.**

Cuidar el manejo de todo tipo de estufas respecto de:

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

**Sobrecarga de circuitos eléctricos.**



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

## **9. USO Y MANTENCION DE ESPACIOS COMUNES.**

La mantención y recomendaciones se encuentran en el Manual de Uso y Mantención de Espacios Comunes en Condominios.

### **Instalaciones sanitarias.**

#### ***Descripción.***

Las instalaciones sanitarias del edificio están compuestas por un sistema de agua potable formado por dos estanques de almacenamiento, planta elevadora, matrices y redes internas de cada vivienda, un sistema de alcantarillado de agua servidas normalmente compuesto por una red de cañerías y cámaras.

Además de estos sistemas generales, el edificio cuenta con baños de personal, cuyas instalaciones se deben tratar como si fueran de una vivienda y su descripción, mantención y recomendaciones según lo visto anteriormente.

### **Estanque de agua potable.**

#### ***Descripción.***

Los estanques de agua potable en un edificio son estructuras de hormigón y su objetivo es almacenar agua para el uso del edificio, alimentados desde la red pública.

En general, se proyectan dos estanques contiguos de forma tal de abastecer a los usuarios mientras se efectúa mantención en uno de ellos.

### **Planta elevadora.**

#### ***Descripción.***

El edificio cuenta con una planta elevadora para el abastecimiento de agua potable a los departamentos y servicios comunes, compuesta por 3 bombas y una en stand by, 2 estanque hidroneumático, un tablero de comando, manifold, válvulas de corte y/o retención y manómetros.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### **Red de agua potable.**

#### ***Descripción.***

Los edificios cuentan con una red que abastece desde el estanque de acumulación a cada departamento, esto se hace por medio de una matriz vertical que se encuentra a la vista en la sala de mediadores, desde esta matriz se alimenta a cada departamento previo paso por un remarcador).

### **Remarcadores.**

#### ***Descripción.***

El edificio cuenta con re marcadores de agua potable; éstos se ubican en salas de mediadores en los pasillos de los pisos.

### **Red de alcantarillado de aguas servidas.**

#### ***Descripción.***

El edificio cuenta con una red de aguas servidas que las recolecta de los departamentos y los entrega a la red pública; estas redes son de PVC.

### **Plantas elevadoras de aguas servidas (PEAS)**

#### ***Descripción***

El proyecto consta de dos plantas elevadoras de aguas servidas, construidas en hormigón armado, además de contar con sistema de impulsión, válvulas, tablero de comando, para su correcto funcionamiento, las cuales conducen las aguas servidas desde los terrenos con menor pendiente hacia el colector de la empresa de los servicios sanitarios.

### **Cámaras.**

#### ***Descripción***

Las cámaras son registro del sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos. Estas cámaras son de ladrillos estucados con una tapa de hormigón.



## **Instalaciones eléctricas y corrientes débiles.**

### ***Tableros.***

#### ***Descripción***

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

## **Iluminación de emergencia.**

### ***Descripción.***

Los edificios cuentan con un sistema de iluminación de emergencia. La reglamentación vigente establece que cada luminaria debe ser energizado en forma independiente por baterías, de forma que aún con el grupo electrógeno fuera de funcionamiento, ante una emergencia el edificio pueda ser evacuado con seguridad.

## **Citofonía.**

### ***Descripción.***

El edificio o condominio cuenta con una central de citofonía que permite la comunicación desde cada vivienda; accesos peatonales, acceso vehicular, con conserjería. En algunos edificios o condominios la comunicación desde los accesos es directo con las viviendas.

## **Red inerte.**

### ***Descripción.***

El edificio cuenta con una red inerte en todos los niveles de los edificios con el fin de ser utilizada por bomberos en caso de un siniestro y con ello cumplir lo establecido en la normativa de incendios para edificios de este tipo.

## **Instalaciones de prevención de incendio.**

### **Red Húmeda.**

#### ***Descripción.***

El edificio cuenta con una red húmeda. Esta consiste en mangueras conectadas a la matriz de agua potable en cada piso y accionadas por una válvula de apertura y corte rápido.

Este sistema funciona con la presión del sistema de agua potable del edificio.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

### **Red Seca.**

#### ***Descripción.***

El edificio cuenta con una red seca, la cual se encuentra en cada uno de los niveles de los edificios los cuales a su vez constan de una alimentación desde su exterior a la cual, se conectará bomberos para combatir el siniestro.

### **Extintores.**

#### ***Descripción.***

Los extintores son equipos de extinción de fuego, para ser utilizados en el inicio de un incendio por el personal del edificio o un residente.

Cada edificio cuenta con un extintor ubicado en la sala de basura

### **Basuras.**

#### **Sala de basuras.**

#### ***Descripción.***

Cada edificio cuenta con una sala para almacenamiento de basura, a la cual llega un ducto que las recolectan desde cada piso.

La sala cuenta con contenedores con ruedas para su traslado.

La sala cuenta con muros y pisos en cerámica, los que son lavables y cuenta con un desagüe para recibir las aguas producto de la limpieza de la sala.

La sala de basura tiene un punto de agua con una válvula, conexión para manguera y un extintor.

### **Aguas Lluvias.**

#### ***Techumbres y bajadas de agua.***

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

#### **Sumideros aguas Lluvias.**

#### ***Descripción.***

El sistema de aguas lluvias del edificio considera un sumidero en el sector de estacionamientos.



## **Iluminación.**

### **Luminarias.**

#### **Descripción.**

El edificio cuenta con un sistema de iluminación de estacionamientos, y pasillos exteriores, de acuerdo a proyecto.

## **10. REPARACIONES Y SERVICIOS POST VENTA.**

- Su vivienda ha sido construida con materiales que cumplen las especificaciones de calidad del proyecto, con la participación de trabajadores especializados.
- Todo el trabajo ha sido bajo nuestra supervisión con el fin de obtener los mejores resultados posibles.
- Eventualmente pueden producirse fallas o no conformidades que es recomendable consultar a la empresa.
- Para estos efectos la empresa cuenta con un Servicio de Atención al Cliente o Post Venta, que reciben y atienden las consultas o solicitudes de atención respecto de fallas que afecten el buen uso de la vivienda, de acuerdo a un procedimiento que debe ser explicitado al momento de la entrega de la vivienda. Favor comunicarse a través de nuestra web <http://www.ivmc.cl> sección post-venta.

ii A continuación, para poder ubicar su departamento debe digitar el Rut del propietario y realizar el requerimiento correspondiente.

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

## **11. CONDOMINIOS**

### **Descripción.**

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

La ley n° 20.168 (modificación de la ley n° 19.537) y el D.S. Minvu n° 46/1998 consagran el régimen de copropiedad inmobiliaria y regulan los establecimientos de condominio integrados por inmuebles sobre los cuales varios propietarios tiene dominio exclusivo, manteniendo bienes bajo dominio común. Se contemplan tres órganos de administración con facultades específicas y complementarias: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración y el Administrador.



- La Asamblea de Copropietarios es la autoridad máxima y la componen todos los copropietarios. Las decisiones que se relacionan con el condominio son tomadas bajo el principio de las mayorías y deben ser respetadas por toda la comunidad.
- El Comité de Administración sirve de nexo entre la asamblea y el administrador, posee obligaciones y facultades propias que lo convierten en una pieza importante para el funcionamiento del condominio.
- El Administrador, persona natural o jurídica, es designado por la asamblea. Es responsable del cuidado de los bienes de uso común, de la administración del condominio y de la preservación de estos bienes.

Preservar los bienes muebles y sus instalaciones mediante un programa de mantenimiento definido y permanente en el tiempo puede asegurar el valor de los mismos bienes.

### **Obligaciones de los Copropietarios y del Administrador. Facultades del Comité de Administración.**

Son obligaciones del Copropietario.

- Conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamento de copropiedad.
- Cumplir con los acuerdos de las asambleas.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el comité de administración.
- Asistir a las reuniones de asambleas.
- Pagar oportunamente los gastos comunes.
- Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común.
- Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.
- Dar facilidades para reparaciones que afecten a otros departamentos o los bienes comunes del usuario.

### **Son obligaciones del Administrador.**

- Cuidar los bienes comunes, realizándoles mantenimiento preventivo y correctivo necesario, tales como: áreas verdes, aguas lluvias, sistemas de seguridad.
- Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

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

### **Son facultades del Comité de Administración.**

- Reemplazar a la junta de vigilancia del anterior cuerpo legal (ley n° 6071, modificada por la ley n° 19537, la que a su vez fue modificada por la ley n° 20168).
- Designar un Administrador; siempre que tenga la representación de la asamblea con todas sus facultades.

### **Espacios comunes en edificios (Bien Común).**

#### ***Bienes comunes.***

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

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

#### ***Gastos comunes.***



## **MANUAL DEL PROPIETARIO**

Cantidad mensual de dinero que deben pagar todos los copropietarios por concepto de administración, mantenimiento, reparación y uso de los bienes comunes.

El monto está determinado en proporción al condominio descrito en el reglamento de copropiedad.



**PROGRAMA MANTENCIÓN ESPACIOS COMUNES**

PARTIDA FRECUENCIA			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>														
Estanque de agua	Cada 6 meses	Limpiar	x						x					
Planta elevadora de aguas servidas	Cada 6 meses	Mantención	x						x					
Red de agua potable	Cada 2 años	Revisar	x											
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	Revisar	x											
Red de alcantarillado	Cada 1 año	Revisar	x											
Cámaras	Cada año	Limpiar	x											
<b>INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES</b>														
Tableros	Cada 2 años	Reapretar		x										
Iluminación de emergencia (ampolletas)	Cada mes	Revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Iluminación de emergencia (baterías)	Cada año	Revisar		x										
Citofonía	Cada mes	Revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Termo eléctrico	Cada 1 año	Mantención											x	
Alarmas	Cada mes	Revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Automatización portones	Cada mes	Revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>INSTALACIÓN PREVENCIÓN INCENDIO</b>														
Red seca	Cada 1 año	Revisar	x											
Red húmeda	Cada 1 año	Revisar	x											
Extintores	Cada 6 meses	Mantención	x					x						
<b>BASURAS</b>														
Sala de basura (aseo profundo)	Cada mes	Aseo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>AGUAS LLUVIAS</b>														
Techumbre	Cada año	Revisar			x									
Bajadas de agua	Cada año	Limpiar	x											
Drenajes (cámaras decantadoras)	Cada año	Limpiar	x											
Canales y rejillas	Permanente	Limpiar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x



**MANUAL DEL PROPIETARIO**

PARTIDA FRECUENCIA			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>JARDINES</b>														
Riego por goteo	Cada 3 meses	Revisar			x			x			x			x
Corte y mantención especies en verano	Cada 2 semanas	Mantención	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Corte y mantención resto del año	Cada mes	Mantención	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>PAVIMENTOS Y AGUAS LLUVIA</b>														
Pavimentos Sumideros	Cada 3 años	Revisar											x	
<b>ILUMINACIÓN</b>														
Luminarias (ampolletas)	Cada mes	Semanal	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>PISCINA</b>														
Mantención periódica	Cada mes	2 veces por mes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mantención periódica	Cada mes	4 veces por mes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mantención periódica	Cada 5 años												x	
<b>CARRO GOLF UTILITARIO</b>														
Mantención periódica	Cada mes	Revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mantención esporádico	Cada 1 año	Mantención	x											

*Nota: Este programa es solo una proposición, el administrador deberá adecuarlo según su experiencia, además de ajustarlo según lo observado en los primeros meses de uso.*



## **INFORMACIÓN PROYECTITAS, SUBCONTRATOS Y PROVEEDORES**

### **PROYECTISTAS**

- ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA
- EMPRESA: MACROS ARQUITECTOS SPA
- RUT: 76.397.888-5
- REPRESENTANTE LEGAL: MANUEL MUÑOZ RAMOS
- RUT: 10.881.387-3
- FONO: (32) 2534687
- DIRECCIÓN: SANTIAGO 710 OF 038, VILLA ALEMANA.
  
- ESPECIALIDAD: CÁLCULO
- EMPRESA: DELLA VALLE BACIGALUPO CONSULTORES LTDA
- RUT: 76.010.828-6
- REPRESENTANTE LEGAL: LUIS DELLA VALLE
- RUT: 10.787.257-4
- FONO: (32) 2814327
- DIRECCIÓN: CALLE SIETE 420, CONCÓN
  
- ESPECIALIDAD: MECÁNICA DE SUELOS
- EMPRESA: SOCIEDAD COMERCIAL GEOESTRATA LIMITADA
- RUT: 76.256.791-1
- REPRESENTANTE LEGAL: ESTEBAN JAMETT QUEZADA
- RUT: 10.922.378-6
- FONO: (2)32233366
- DIRECCIÓN: BROWN NORTE 100, OF. 711, ÑUÑO A, SANTIAGO
- ESPECIALIDAD: AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO



- EMPRESA: CONSULTORA JUAN PABLO AGUILAR BAZIGNAN E.I.R.L.
- RUT: 76.135.771-9
- REPRESENTANTELEGAL: JUAN PABLO AGULAR BAZIGNAN
- RUT: 10.976.576-7
- FONO FAX: (32) 24 999 28
- DIRECCIÓN: MATURANA N°31 OF 3B,VILLA ALEMANA
  
- ESPECIALIDAD: EVACUACIÓN DE BASURAS
- EMPRESA: CONSULTORA JUAN PABLO AGUILAR BAZIGNAN E.I.R.L.
- RUT: 76.135.771-9
- REPRESENTANTELEGAL: JUAN PABLO AGULAR BAZIGNAN
- RUT: 10.976.576-7
- FONO FAX: (32) 24 999 28
- DIRECCIÓN: MATURANA N°31 OF 3B,VILLA ALEMANA.
  
- ESPECIALIDAD: ELECTRICIDAD
- EMPRESA: ELECTRYTEL INGENIERIA SPA
- RUT: 76.891.079-0
- REPRESENTANTELEGAL: RONNIE ORTIZ HENRIQUEZ
- RUT: 14.272.889-3
- FONO: 9 8137 9956
- DIRECCIÓN: SENDERO LA CONSQUISTA N° 1223,VALPARAISO
  
- ESPECIALIDAD: CORRIENTES DEBILES
- EMPRESA: ELECTRYTEL INGENIERIA SPA
- RUT: 76.891.079-0
- REPRESENTANTELEGAL: RONNIE ORTIZ HENRIQUEZ
- RUT: 14.272.889-3



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- FONO: 9 8137 9956
- DIRECCIÓN: SENDERO LA CONSQUISTA N° 1223, VALPARAISO
  
- ESPECIALIDAD: GAS
- EMPRESA: GASVALPO SPA.
- RUT: 96.960.800-6
- REPRESENTANTE LEGAL: LUIS KIPREOS ALMALLOTIS/JORGE MATAMALA BOZZO
- RUT: 7.828.254-1/8.908.790-2
- FONO: (32)2277000
- DIRECCIÓN: CAMINO INTERNACIONAL 1420, VIÑA DEL MAR
  
- ESPECIALIDAD: PISCINA
- EMPRESA: VVB ARQUITECTURA Y WELLNESS LTDA.
- RUT: 76.338.785-2
- REPRESENTANTE LEGAL: LAURA ROJAS VARAS
- RUT: 21.148.945-6
- FONO: (32)2277000
- DIRECCIÓN: ANTONIO VARAS N° 303 OF 1107, PROVIDENCIA SANTIAGO
  
- ESPECIALIDAD: URBANIZACIONES ELÉCTRICAS
- EMPRESA: M & A INGENIERIA MONTAJES ELECTRICOS LTDA
- RUT: 76091229-8
- REPRESENTANTE LEGAL: MAURICIO LEIVA VARGAS
- RUT: 15063857-7
- FONO: 88697785
- DIRECCIÓN: ANIBAL PINTO N° 258, QUILLOTA

### 13.SUBCONTRATOS



- ESPECIALIDAD: TABIQUERIA
- EMPRESA: JOSE MENDEZ GUITIERREZ
- RUT: 15081229-1
- REPRESENTANTE LEGAL: JOSE MENDEZ GUITIERREZ
- RUT: 15.081.229-1
- FONO: 88044082
- MAIL: josemendez\_2904@hotmail.com
  
- ESPECIALIDAD: INSTALACIÓN DE PISO FLOTANTE
- SUBCONTRATO: JUAN PABLO MONTECINOS LOBOS
- RUT: 13.993044-4
- REPRESENTANTE LEGAL: JUAN PABLO MONTECINOS LOBOS
- RUT: 13.993044-4
- FONO: +56968351655
- MAIL: barymon.montecinos@gmail.com
  
- ESPECIALIDAD: HOJALATERÍA
- EMPRESA: GALVANIZACIONES ADRIANNE LTDA
- RUT: 10.375.380-5
- REPRESENTANTE LEGAL: JRGE ARIEL VALDES ROJAS
- RUT: 10.375.380-5
- FONO: 2865919
- MAIL: info@adrienne.cl
  
- ESPECIALIDAD: REMATES HUMEDOS
- SUBCONTRATO: JOSE PABLO FUENTES VAZQUEZ
- RUT: 11.444.272-0



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- REPRESENTANTE LEGAL: JOSE PABLO FUENTE VAZQUEZ
- RUT: 11.444.272-0
- FONO: 71478604
- MAIL: jp\_fuentes@live.com
  
- ESPECIALIDAD: MUEBLES
- EMPRESA: PATRICIO DEL TRANSITO FLORES ALLENDE
- RUT: 9.694.585-K
- REPRESENTANTE LEGAL: PATRICIO DEL TRANSITO FLORES ALLENDE
- RUT: 9.694.585-K
- FONO: 56076170
- MAIL: pflores@carpinteriafyg.cl
  
- ESPECIALIDAD: SALA DE BOMBAS
- EMPRESA: CHRISTIAN ALBORNOZ G. INGENIERIA PROY.Y CONSTRUCCION E.I.R.L.
- RUT: 76.491.525-9
- REPRESENTANTE LEGAL: CHRISTIAN ALBORNOZ GUTIERREZ
- RUT: 9.850.060-K
- FONO: (32)2672497/(09)88053746
- MAIL: christian@ceage.cl
- ESPECIALIDAD: VENTANAS
- SUBCONTRATO: SOCIEDAD COMERCIAL ARQUITECTNIA CHILE LTDA
- RUT: 76.787.852-4
- REPRESENTANTE LEGAL: JAIME ANDRES RUIZ ZUÑIGA
- RUT: 12.623.148-2
- FONO: 32 2944182
- MAIL: rbarrazap21@gmail.com / j.ruiz@arquitectniachile.cl



- ESPECIALIDAD: ESTRUCTURAS METÁLICAS
  - SUBCONTRATO: SGI SERVICIOS LTDA
  - RUT: 77072055-9
  - REPRESENTANTELEGAL: Paulina Soledad Gomez Aliaga
  - RUT: 16874700-4
  - FONONO: 978180001
  - MAIL: sgi.servicios.generales.ind@gmail.com
- 
- ESPECIALIDAD: PINTURA INTERIOR Y EXTERIOR
  - SUBCONTRATO: CHRISTIAN ALEGRIA BRAVO
  - RUT: 11.487.842-1
  - REPRESENTANTE LEGAL: CHRISTIAN ALEGRIA BRAVO
  - RUT: 11.487.842-1
  - FONONO: 9 8891 2193
  - MAIL: cristian.alegria.bravo@hotmail.com
- 
- ESPECIALIDAD: AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, RED SECA Y RED HÚMEDA
  - SUBCONTRATO: CONTRATISTAS EN CONSTRUCCION INGETOB LTDA
  - RUT: 76.581.725-0
  - REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ZAMBRANO MONSALVE
  - RUT: 16.499.339-6
  - FONONO: 999522365



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- MAIL: Ingetob.if@gmail.com
  
- ESPECIALIDAD: ELECTRICIDAD
- SUBCONTRATO: ELECTRYTEL INGENIERIA SPA
- RUT: 76.011.673-4
- REPRESENTANTELEGAL: RONNIE ORTIZ HENRIQUEZ
- RUT: 14.272.889-3
- FONO: 9 8137 9956
- MAIL: electrytel@gmail.com
  
- ESPECIALIDAD: PROVISION E INSTALACION DE CUBIERTAS DE MUEBLES
- SUBCONTRATO: PATRICIO DEL TRANSITO FLORES ALLENDE
- RUT: 9.694.585-K
- REPRESENTANTE LEGAL: PATRICIO DEL TRANSITO FLORES ALLENDE
- RUT: 9.694.585-K
- FONO: 56076170
- MAIL: pflores@carpinteriafyg.cl
  
- ESPECIALIDAD: CALZADAS ESTACIONAMIENTOS Y ACERAS
- SUBCONTRATO: CONSTRUCCIONES SUSANA MARCELA TORREJON PINILLA E.I.R.L
- RUT: 76.764.568-6
- REPRESENTANTE LEGAL: RODRIGO GONZALEZ
- RUT: 13.247.224-6
- FONO: 963735606
- EMAIL: constructragc66@gmail.com



- ESPECIALIDAD: PISCINA
- EMPRESA: VICTOR LORENZO NAVARRO ESCOBAR
- RUT: 10.725.226-6
- REPRESENTANTE LEGAL: VICTOR LORENZO NAVARRO ESCOBAR
- RUT: 10.725.226-6
- FONO: 9 7345 9594
- MAIL: victornavarro.piscinas@hotmail.com



#### I 4. PROVEEDORES

- MATERIAL: PORCELANATOS, CERAMICAS, GRIFERIA Y MUEBLE VANITORIO.
- PROVEEDOR: COMERCIAL DUOMO LTDA.
- CONTACTO: ALEJANDRA MUJICA
- FONO: 954030762
  
- MATERIAL: PISO FLOTANTE.
- PROVEEDOR: FCA PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS BUDNIK HNOS S.A.
- CONTACTO: MAGDALENA RUZ.
- FONO : (56 2)23980100
  
- MATERIAL: PUERTAS DE ACCESO E INTERIORES Y MOLDURAS.
- PROVEEDOR: PATRICIO DEL TRANSITO FLORES ALLENDE
- CONTACTO: PATRICIO FLORES
- FONO: 956076170
  
- MATERIAL: CENTRO DE PUERTAS.
- PROVEEDOR: DIMASA S.A
- CONTACTO: ROBERTO GUTIERREZ CASTILLO
- FONO: 32 2555400
  
- MATERIAL: GUARDAPOLVOS.
- PROVEEDOR: DIMASA S.A
- CONTACTO: ROBERTO GUTIÉRREZ CASTILLO.
- FONO: (32) 2555400
  
- MATERIAL: QUINCALLERÍA.



## MANUAL DEL PROPIETARIO

---

- PROVEEDOR: DAP DUCASSE.
  - CONTACTO: MARÍA JOSÉ FUENTES
  - FONONO: 56 32 2993 801
- 
- MATERIAL: ARTEFACTOS SANITARIOS.
  - PROVEEDOR: MOSAICO.
  - CONTACTO: SOLEDAD COMMENTZ.
  - FONONO: 56 9 8479 4248
- 
- MATERIAL: PAPEL MURAL (EDIFICIOS A,B,C)
  - PROVEEDOR: DECOMURAL S.A..
  - CONTACTO: FEDERICO MUENCKE
  - FONONO: 9 92501802
- 
- MATERIAL: PAPEL MURAL (EDIFICIOS D Y E)
  - PROVEEDOR: CARPENTER PRODUCTORA IMPORTADORA Y DISTR DE ART PL
  - CONTACTO: JORGE FUENTES
  - FONONO: 9 83605719