

MANUAL DEL PROPIETARIO EDIFICO BONAVISTA

WALKER MARTINEZ N °3350 LA FLORIDA
SANTIAGO



1. – MANUAL DEL PROPIETARIO DEL EDIFICIO BONA VISTA

El edificio, destinado al uso habitacional, esta conformado por 80 departamentos, conserjería, sala de basura, Sala de Reuniones, Baños para personal, en Primer piso, en lo que se refiere a accesos, bodegas, todo distribuido en **11 pisos**.

Está dotado de los siguientes sistemas o elementos, que son responsabilidad de toda la comunidad del edificio, y que requieren de constante preocupación y mantenimiento para su apropiado funcionamiento y duración en el tiempo:

- 1º. - 2 ascensores marca SCHINDLER,
- 2º. - Equipo de impulsión de agua a pisos superiores por medio de sistema de Hidropack.
- 3º. - Termos para generación de agua caliente sanitaria
- 4º. - Grupo electrógeno para iluminación de pasillos y alimentación de equipos de servicios comunes básicos en caso de corte de luz, 2 ascensores y Bombas Hidropack
- 5º. - Red húmeda y Seca para combate y amago de incendios.
- 6º. - Citófonos.
- 7º.- Circuito Cerrado de TV.
- 8º. - Estanques de acumulación de agua potable.
- 9º. - Sistema colector de basuras y desechos de tipo doméstico de los departamentos.
- 10º. - Sistema de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias.



- **MANUAL DE USO DE SU DEPARTAMENTO-**



- **USO Y MANTENCIÓN.**

El objetivo de este manual es entregar a cada propietario una guía práctica para ayudar a conocer algunos aspectos técnicos generales que se relacionan con el uso y mantención de su departamento.

Se indican las principales causas de los deterioros más comunes y se sugieren medidas de prevención para evitarlos y de este modo alargar la vida útil del inmueble.

Además, se incluyen diversas recomendaciones de orden práctico que a nuestro juicio el propietario debe conocer y tener a mano para saber actuar en caso de presentarse problemas.

Aconsejamos guardar este manual junto con los demás antecedentes de su departamento y esperamos que esta información sea de utilidad para que disfrute plenamente de su nuevo departamento.

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

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

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar, como los siguientes:

a) las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento;

b) los procesos naturales, como son; la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos;

c) también el uso y las precauciones al alhajar;

d) finalmente mantención preventiva.

- **Obra Gruesa**

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

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

Por lo tanto queda prohibida toda intervención o modificación de la estructura resistente del Edificio salvo que esto cuente con la debida autorización por escrito del ingeniero calculista y del arquitecto patrocinante del proyecto quién deberá formalmente solicitar su aprobación a la I. Municipalidad quien podrá aprobarla o rechazarla.

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

A.- MODIFICACIONES

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

Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua, electricidad.

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

Los muros interiores, que el calculista defina como no estructurales, pueden ser modificados ya sea demoliéndolos o perforándolos, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas que existan en el interior.

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

Se debe tener cuidado con todas las perforaciones que se realizan en los elementos estructurales como losas, muros y tabiques y en especial con las perforaciones en el piso que pueden dañar las cañerías de agua potable y los serpentines del sistema de calefacción y redes de electricidad y corrientes débiles.

B.- HUMEDAD

B.1.- Humedad del primer año:

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

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

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para ello debe ventilarse su vivienda diariamente y en forma generosa, igualmente debe procurarse emplear calefacción seca o si no es esto posible no exagerar con el uso de estufas a parafina.

B.2.- Humedad de Condensación

Con seguridad, en los meses de otoño-invierno, usted verá que los vidrios y paredes están con condensación de agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior.

Esa agua que ve, se debe a lo que se llama "Condensación".

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 incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad.

Se favorece la humedad del aire interior usando calefacción a base de parafina y gas ocupando artefactos que produzcan vapor de agua y teniendo abiertos grifos de agua caliente en forma prolongada.

El problema que se genera con la no eliminación del agua de condensación en general, tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Ese problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el mal uso en el interior de la vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

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

- 1) Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios y Muros que amanecen mojados, también los rieles de los ventanales de PVC.
- 2) Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- 3) No tape celosías de ventilación en cielos o puertas y ventanas.
- 4) Mantenga limpias las canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas en sus marcos inferiores.
- 5) En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida mantenga en la casa una o más ventana entreabiertas para permitir la circulación de aire.
- 6) Las cocinas deben ventilarse al exterior cuando se produce exceso de vapor de agua por algún motivo.
- 7) Ventile los baños, sobretodo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- 8) No riegue en exceso plantas de interior.

- 9) Trate de no secar ropa en el interior de la vivienda y si tiene que hacerlo tenga la pieza ventilada.
- 10) No utilice vaporizadores salvo casos especiales.
- 11) No cuelgue paños de limpieza sobre flexibles de las instalaciones, **el cloro corroe estos elementos y se puede romper.**

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

B.3.- Ventilación

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

B.4.- Humedad de lluvia y otros

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso debe revisarse periódicamente el estado de los balcones del departamento y mantener las ventanas expuestas a la lluvia cerradas. Después de ventilar.

B.5.- Humedad de Maceteros:

Si en su departamento coloca jardineras o maceteros en las terrazas, debe tomar las siguientes precauciones:

- 1.-No llenar con tierra, los últimos 10 cm. del borde del Macetero o de la jardinera.
- 2.-No regar en exceso
- 3.-Verificar que las gárgolas estén limpias y funcione bien su desagüe.

B.6- OXIDACIÓN:

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

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

C.- FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. En el hormigón armado se pueden producir pequeñas fisuras de retracción, que se pueden manifestar hasta bastante tiempo después de haber sido elaborado, periodo en que se estabiliza definitivamente (aproximadamente 4 años).

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

Conscientes que esto sucede, es que se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes, para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme o en el encuentro entre distintos materiales, se utilizó un sistema de encamisado en que eventualmente podría sufrir fisuramiento. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común.

La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o alguna silicona.

Las losas pueden presentar fisuras por retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragua de dicho material. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos.

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

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

En atención a que este efecto es esperable y de ocurrencia normal, que no importa un daño a la estructura y no constituye signo de mala construcción, su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.

Recomendaciones

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta o estuco suelto en un espesor no mayor a 2 o 3mm. en profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con un material que conserve su elasticidad en el tiempo, por ejemplo siliconas, Sikaflex o similar.
- Volver a pintar.

EFFECTOS SÍSMICOS:

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

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

D.- PUERTAS Y VENTANAS

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

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

- Doble un trozo de papel lija sobre un bloque de madera y lije el borde que no ajusta.
- Si el problema es mayor o la puerta está torcida comuníquese con la administración para solicitar servicio de postventa.
- Siempre pinte o barnice las superficies lijadas o cepilladas a fin de proteger la madera de la humedad y de la posibilidad de trabarse nuevamente.
- Para corregir defectos de bisagras debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla, puesto que deteriorará el pavimento y la puerta misma.

Recomendaciones

- 1).- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran o dañan el Marco o el muro o tabique de donde cuelgan o cierran.
- 2).- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está 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).
- 3).- En puertas y **ventanas de ALUMINIO** deben limpiarse los perfiles inferiores evitando así que se dañen. Antes de la época de lluvias, es aconsejable revisar el sellado de los marcos de aluminio. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.
- 4).- Las puertas son huecas y no están diseñadas para colgar accesorios, por lo que colgar cosas pesadas en el tirador de la puerta o en el borde superior, puede dañarlas.
- 5).- Es normal que con el tiempo puedan chirriar las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos.
- 6).- Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con WD – 40 o similar. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave seco.
- 7).- Las puertas de corredera de madera, se deben mantener limpias, libres de pintura o suciedad, lubrique periódicamente el riel superior para mantener un recorrido suave.
- 8).- Si se dificulta la apertura de la ventana debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar.
- 9).- No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan.
- 10).- Hay que familiarizarse con la cerrajería para mayor seguridad. Se recomienda no utilizar productos abrasivos, ricos en alcohol o diluyentes por cuanto afectan el revestimiento de la quincallería y cerrajería.
- 11).- Los vidrios deben limpiarse con agua y o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios sea hecha por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida.

12).- Los sellos de silicona de las ventanas se deben chequear una vez al año antes de la temporada de lluvias y si presenta fallas pedir su corrección a un especialista. Se recomienda en particular, observar el estado del sello perimetral exterior de las ventanas (firme, suelto, despegado).

Se recomienda igualmente, revisar anualmente los sellos de las tinas y duchas de los baños, pues de presentar defecto filtrarán el agua entre los cerámicos hacia el departamento inferior.

E.- PINTURAS

• EFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro, debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; las marcas de las patas de los muebles sobre el piso de madera y la alfombra; el aplastamiento de la lana de la alfombra por el tránsito, etc. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

Las pinturas que se aplican a los cielos paredes, puertas y otros elementos de madera y fierro en general son de buena calidad, pero sin embargo, tienen una duración definida y que depende del uso de la vivienda y de su mantención.

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

Es necesario entonces, si quiere mantener en perfecto estado las superficies pintadas que éstas, se sometan al **siguiente proceso de mantención.**

1) Elementos barnizados de madera: repasar todos los años, previa limpieza de polvo y manchas.

2) Cielos de zonas húmedas como baños, cocina y loggias: repintar cada 1 año.

3) Elementos metálicos: revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido. En ese caso repintar, previa limpieza, con un anticorrosivo convertidor de óxido en magnetita.

4) Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original.

Para evitar que esto suceda se deben mantener cerradas las cortinas en los momentos que la radiación solar tiene incidencia directa sobre las superficies al interior de los recintos. Por otro lado, hay que mantener cerradas las ventanas cuando llueve o hay un viento fuerte.

F.- MANUAL DE MANTENCIÓN DE PISOS LAMINADOS

Se recomienda como primera medida: dejar durante las primeras semanas de uso, estos pisos libres de alfombras de centro. Además se recomienda que los sectores frente a ventanas que reciban luz solar directa se mantengan cortinas o persianas cerradas durante las horas de mayor radiación.

Los pisos son Flotantes de modo que al pisar se pueden notar que se Hundes o mueven ligeramente.

- **DESGASTE PREMATURO:**

La zona de desgaste debe ser fácilmente reconocible o bien la capa superior debe estar desgastada al menos en una superficie superior a 2 cm².

El desgaste en los cantos de cada panel está excluido de la presente garantía

Es recomendable: Poner protectores en las patas y bases de los muebles para evitar se produzcan marcas y rallas en su piso, utilizar un limpia pies eficiente en accesos.

Para la limpieza diaria, se recomienda el uso de limpiadores especialmente formulados para el tipo de piso laminado que UD. Adquirió.

La limpieza debe realizarse con algún producto limpiador especialmente formulado para este tipo de piso utilizando un paño EXCLUSIVAMENTE SE RECOMIENDA PAÑOS SECOS, ya que la humedad provoca daños irreversibles en el Piso al entrar por las uniones de los paneles, hinchándolos y produciendo florecimiento del piso. , no usar detergentes, ceras, elementos químicos, abrasivos ni solventes. Solo pueden usarse productos especialmente formulados para pisos laminados.

Nosotros recomendamos los Productos Bona X de procedencia sueca y los productos Dr. Schutz de procedencia alemana, ambas marcas son de excelente calidad y cumplen con los requisitos

RECOMENDAMOS LIMPIAR LOS PISOS CON PAÑOS SECOS.

Es importante recalcar que **NO DEBEN UTILIZARSE CERAS NI LIMPIADORES COMUNES.**

- **CONDICIONES GENERALES**

Se debe considerar que estos pisos son un producto con componentes naturales, que debe protegerse de factores externos tales como; exceso de radiación solar, humedad, suciedad, y arrastre de muebles u objetos pesados

Existen en el mercado varios productos limpiadores, desmanchadores y abrillantadores.

El uso de abrillantadores no es recomendado ya que al usarlos se agrega una capa de un producto químico que en el tiempo puede ser muy difícil de remover del piso.

El piso instalado en su departamento es modelo KRONOTEX SMART CLIC2 CLIC e= 7 mm

Cod 62000143 de FELTREX

G.- PAPEL

El papel es de marca **COLOWALL MODELO ARPILLERA BLANCO 280 GR** Llevan papel mural todos los recintos, a excepción de los baños, clóset, cocinas.

Se trata de un papel del tipo vinílico por lo que para su limpieza basta un paño húmedo, cuidando de evitar la excesiva humedad.

El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que, por efecto del sol, se descolore. También es frecuente que se humedezca y se suelte, con el agua de condensación que chorrea desde los vidrios, en los días fríos. De ahí la necesidad de secarlos oportunamente con un papel o paño absorbente.

Estos efectos no los cubre la garantía.

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

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

Pautas de Uso y Mantenimiento

- La limpieza de las paredes pintadas solo se debe realizar con un paño húmedo y un jabón suave. Evite limpiarlas con alcohol pues puede ocasionar daños a la pintura. En todo caso se recomienda que, para evitar una aureola, siempre se limpie el muro completo, y que el trabajo sea hecho por un especialista.
- Considerando que la pintura además de tener un valor estético ayuda a proteger los materiales, se recomienda pintar los muros de cocinas, logias y cielos falsos de baños en general cada dos años.

H.- CERÁMICAS:

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.

También es importante que el propietario se preocupe de los sellos de silicona en el encuentro de los artefactos con los muros, los que con el tiempo se cristalizan y desprenden. Tanto el fragüe como la silicona debe reponerse oportunamente teniendo en cuenta que el material debe tener propiedades antihongos. Estos efectos no los cubre la garantía.

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

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

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

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

Se recomienda mantención del fragüe de dilatación en todos los pavimentos.

Pautas de Uso y Mantenimiento

- La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de fragüe.
- Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños, cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes.
- Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o pasarles un paño húmedo, **nunca use productos que contengan ceras.**
- Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua, teniendo el cuidado de una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.
- La cerámica es un material frágil motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas etc.
- Al igual que cualquier piso, no es recomendable que arrastre muebles u objetos pesados sobre este material.
- Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

Las cerámicas instaladas en sus departamentos son las siguientes:

Muros cocinas y baños : **CERAMICA COLOR BLANCO BRILLANTE 25x40 cm COD 144550**

Pisos cocinas y baños : **VICAR MARFIL 45x45 COD 6491102266 Cordillera**

Terraza : **VICAR GRIS 45x45 cm COD 6491100263 Cordillera**

I.- ESPEJOS:

J.- Muebles de Closet, Cocina y Baño:

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

Puertas y Módulos

- de los baños #1 y #2 con un paño húmedo con un detergente neutro. Luego del enjuague la superficie se puede abrillantar con un paño seco.
- 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.
- Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento.
- Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación cuando estos se empiezan a soltar. El reapretar periódicamente los tornillos evitara que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra provocando que las perforaciones se agranden.
- 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.
- Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado ya que el agua en exceso puede hinchar la madera.
- Si los muebles se mojan hay que secarlos inmediatamente, se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente, no realizar esta actividad producirá el hinchamiento de los muebles y la deslaminación de la madera aglomerada.
- Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.
- Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.
- Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

K.- Cubiertas de Muebles de Cocina:

Recomendaciones

- Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de cortes, piquetes o ralladuras, nunca cortar directamente sobre las cubiertas.

- Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use las cubiertas como tablas de planchar.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón ó vanitorios ya que se dañarán, mancharán o englobará
- El sellado entre la cubierta y la pared, alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se puede contraer, dejando una ligera separación. Es parte del cuidado del propietario mantener un buen sello en estas zonas, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta ó mueble base evitando su pudrición o combadura acortando así la vida útil de los muebles.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.
- No exponer las cubiertas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que pueden interactuar con la superficie de mármol y producir opacidades o manchas en esa área
- Los Muebles de cocina son de Melamina los cuales **No deben limpiarse con abrasivos.**

L.- Tabiques:

Descripción. Los tabiques verticales de las viviendas están contruidos con placas de Volcanita 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, que tienen por objeto, que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento**

Recomendaciones.

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

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura retirando superficialmente la pintura, pasta o estuco suelto en un espesor no mayor a dos o tres mm. en profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con un material que conserve su elasticidad en el tiempo, por ejemplo siliconas, Sikaflex o similar.
- Estos tabiques están diseñados para recibir como terminación final **solo papeles murales y No pinturas.**

M.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

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

Se debe tener especial cuidado con la profundidad de las perforaciones que se hagan en el cielo del departamento para instalar luminarias o rieles de cortinas, estas no podrán exceder los 20 milímetros de profundidad.

No perforara a más de 7-10 cms de centros de luz para la instalación de luminarias y con un máximo de profundidad de 2 cm , ya que por las losas hay cañerías de agua que pueden ser perforadas por dichas instalaciones .

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

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

N.- INSTALACIONES:

El edificio y por supuesto su departamento poseen sistemas que permiten su funcionamiento, en general corresponden a los servicios de transporte de agua (potable, servida, lluvia), además de los sistemas de calefacción, energía eléctrica, teléfonos, citófonos, alarmas, ascensores, etc.

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

- **Sanitarias:**
- Agua Potable Fría y Caliente

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

La administración del edificio deberá contratar el servicio de mantención de las bombas de agua y del sistema en general, con el fin de asegurar un correcto y continuo funcionamiento de estas. Todo el sistema de cañerías que satisface los requerimientos de cada artefacto sanitario, cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el paso del agua.

En corte de agua de cada baño se realiza a través de llaves de pasos para el agua caliente y otra para el agua fría (de color rojo y azul respectivamente)

En la cocina debajo del lavaplatos están las llaves que controlan el agua del lavaplatos.

Cada departamento cuenta con medidores independientes que controlan el consumo de agua, los que se ubican en la sala de medidores, en el pasillo de cada piso.

- **Termos**

Los Termos individuales para cada departamento de agua caliente sanitaria se compone del termo propiamente tal y un manifold en su parte inferior donde se encuentran las llaves de paso de agua fría y caliente. Este sistema proveerá de agua caliente sanitaria a cada departamento mediante producción instantánea a una temperatura de 45° C - 60 °C. De acuerdo a Proyecto y Especificaciones Técnicas realizados por la empresa “TEFRA”



CONSTRUMART

RUT: 96.511.460-2
FACTURA ELECTRONICA
N° 0010739347
S.L.L - UNIDAD SANTIAGO PONIENTE

CONSTRUMART S.A.
VENA DE INSTALACION E INSTALACION
DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

IDENTIFICACION CLIENTE

Razón Social: CONST Y ESTRUCT DEL SOL LTDA	Rol. Documento: 001073947	Fecha: 16-05-2014
R.U.T.: 96.511.460-2	Fecha Vencimiento: 14-06-2014	
Dirección: AV. FOEL DE BILAND 2310	Nombre de Venta: 00000000000000000000	Fecha de Venta: 14-05-2014
Ciudad / Zona: PROVIDENCIA, Santiago	Vendedor: 1410004 MARIA ROBECA FERNANDEZ	
Código: 00000000000000000000	Tipo de Venta: Magnético	
Oficina / División: EDIFICIO OBRA WALKER MARTINEZ	Código Cuentas: 66000042 TERMINACIONES CENTRA	
Compañía:	Código: 00014308	

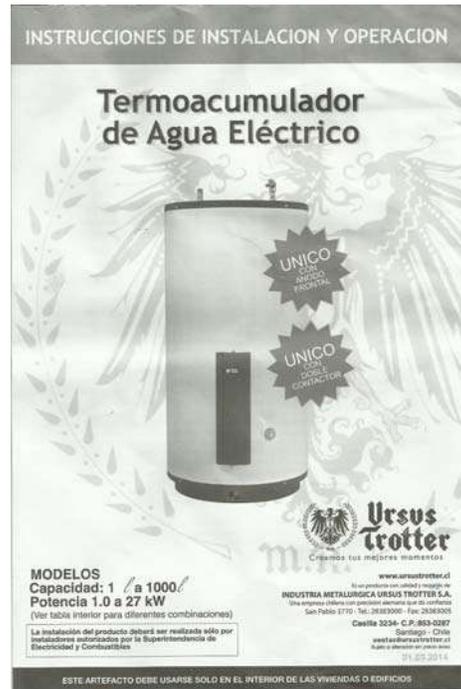
UN	CANTIDAD	UNITARIO	VALOR NETO
CIU	19,000	195.290,000	3.710.710

RECIBIDO
22 MAY 2014
DEL SOL

VEB Bonavista
17/05/2014

Nombre: Corralbarral
Venc: 05/14

MONTO NETO \$ 3.710.710
IVA 19,000% \$ 725.035
TOTAL \$ 4.435.745



1.- INSTALACION:

1-1.- Los termoacumuladores de agua eléctricos (en adelante termos) de 15, 30, 60,80 y 120 l, pueden colgarse en un muro firme, en el lugar y altura más conveniente con 4 pernos de expansión de 5/16 UNC x 3. Los termos de 120 l deben usar pernos de expansión de 3/8 UNC x 3. En caso de murallas débiles, y en general todas las capacidades superiores a 120 l deben colocarse sobre su base directamente en el piso, apernando de todas maneras sus patas a la pared para evitar su desplazamiento durante temblores.

1-2.- Los tubos de entrada y salida están atornillados y sellados dentro del estanque, por lo tanto al efectuar las conexiones de gasfitería, cuidar de no forzar estos tubos, pues pueden aparecer filtraciones por este motivo. Igualmente queda prohibido usar soplete para soldar fitting en el tubo de entrada de agua al termo. El calor conducente deforma e inutiliza el tubo de inmersión de polietileno.

1-3.- Entrada de agua fría por el tubo marcado con una flecha de entrada color azul (con válvula de seguridad). Colocar aquí únicamente una llave de paso bidireccional tipo bola, compuerta o globo que debe permanecer abierta durante el funcionamiento del termo. Cerraría sólo para cortar el agua en caso de reparaciones, etc. Entre esta llave y el arranque de la red de agua no debe existir otra llave de paso. Si fuera necesario intercalarla, solamente emplear llave bidireccional de bola, compuerta o globo. Insistimos que la llave sea de este tipo para que permita un reflujo y desahogue a la red de agua fría la natural expansión por dilatación del agua dentro del estanque al calentarse; de otra manera existe inminente riesgo que se rompa el estanque. Por la misma razón queda prohibido intercalar en el circuito de gasfitería cualquier tipo de válvula de retención.

1-4.- Salida de agua caliente por el otro tubo, marcado con una flecha de salida roja el cual está provisto por el sistema estabilizador de presión S.E.P., dispositivo patentado exclusivo de nuestra marca el cual garantiza bajo condiciones de presión en la red de agua normalizadas, mantener la presión bajo los rangos de la válvula de seguridad provista con el termo, cuando aumenta la presión en la red debido a la normal dilatación del agua producto del calentamiento de esta.

1-5.- Conectar el termo a la línea eléctrica de corriente alterna de 220V ó 380V según sea el caso, por medio de un tablero eléctrico reglamentario. Todo en concordancia con la potencia del termo y los reglamentos vigentes. Las conexiones a la borna del termo deben ceñirse al diagrama eléctrico que cada termo tiene pegado debajo de la canoa o caja protección eléctrica. La instalación de gasfitería y/o electricidad debe ser ejecutada por personal calificado en la especialidad.

1-6.- Cuando el termo eléctrico es instalado en un entretecho, closet o lugar en que mojaduras por filtraciones puedan ser perjudiciales, será necesario colocar una bandeja de desagüe de seguridad de hierro debajo del termo, de dimensiones apropiadas, con una salida al exterior de 3/4".

1-7.- UNICO termo con un ánodo de sacrificio **FRONTAL** de fácil acceso como protección extra contra la corrosión del estanque, al ser de fijación frontal es de fácil recambio. En sectores donde se sospecha que el agua es agresiva (oxidante), se recomienda hacer revisar una vez al año el estado del ánodo protector para verificar el grado de agresividad del agua y eventualmente cambiarlo. Aprovechando esa oportunidad para desaguar, baquetear el fondo liberándolo de sarros etc., por el orificio del desagüe el cual en algunos modelos de termos corresponde a la copla de fijación del ánodo. Para aguas muy agresivas recomendamos nuestros termos con estanque de acero inoxidable.
Termos de baja capacidad (15, 30, 60L) no están provistos de ánodo.
En termos sobre 300L el ánodo de sacrificio va instalado en el estanque por sobre el calefactor.

1-8.- Modelos TRIFASICOS, únicos con **DOBLE CONTACTOR**, uno de "TRABAJO" y otro de "SEGURIDAD", el cual se activa en caso de una sobretensión de agua producto de una anomalía de funcionamiento, desenergizando el sistema eléctrico y encendiendo una "luz testigo de falla" la cual pone en sobreaviso al usuario del problema. En caso de que se encienda la "luz testigo de falla" se debe llamar al Servicio Técnico para realizar una revisión del equipo.

2.- PUESTA EN MARCHA:

2-1.- Una vez instalado, primero llenar el termo de agua fría HASTA QUE REBASE en forma continua por las llaves de agua caliente, posteriormente realizar la conexión eléctrica. Hacer esta operación a conciencia, en caso contrario se fundirá el cuerpo calefactor del termo. Luego cerrar bien las llaves de agua caliente.

2-2.- El termo eléctrico Ursus Trotter una vez instalado, lleno de agua y conectado a la línea eléctrica, funciona AUTOMATICAMENTE, no requiriendo atención de ninguna clase. Para asegurar un funcionamiento económico del termo, evitar toda clase de filtraciones en las llaves de agua caliente, etc., manteniéndose siempre bien cerradas y en buen estado.

2-3.- La temperatura del agua será controlada por la operación del termostato en un rango de aproximadamente 70 °C. En caso de falla del termostato, un protector térmico desconectará el termo dejándolo fuera de servicio. En caso de ocurrir esto, deberá solicitarse la atención de personal de nuestro Servicio Técnico.

2-4.- La válvula de seguridad del termo debe operar sólo bajo condiciones de sobrepresión es decir sobre 10 bar. Se debe conectar una manguera desde la salida de la válvula a algún desagüe dado que en algunos sectores sobre todo en la noche, esta presión podría aumentar y salir un poco de agua que caería sobre la tapa superior del termo. La presión normal de la red de agua, no debe sobre pasar los 5 BAR

Para aclarar cualquier duda sobre las presentes instrucciones o funcionamiento del termo eléctrico, dirigirse inmediatamente a nuestra fábrica o representante en provincia, donde será atendido por personal técnico especializado.

3 - RECOMENDACIONES:

- 3-1.- Hay un riesgo potencial de sufrir quemaduras con agua caliente si el ajuste del termostato es alto.
- 3-2.- Si se usan termos pequeños (15 , 30L) sólo para lavarse las manos, etc., conviene bajar la regulación del termostato prefijada de fábrica en 70°C al mínimo 60°C. Para menos temperatura consultar al servicio técnico especializado.
- 3-4.- Si se combina el termo con aparatos de uso dental, médico, laboratorio, etc., que funcionen con eyectores de Venturi, debe consultarse al fabricante de dichos aparatos su opinión. Además, los Termos para esos usos deben premunirse de accesorios de seguridad especiales.
- 3-5.- En caso de instalar el termo a la intemperie es necesario protegerlo con una caseta metálica de las variables climáticas, como es el caso de las aguas lluvia, vientos, ambientes corrosivos, etc.
- 3-6.- Por otra parte, es recomendable desaguar el termo si no será utilizado por largo tiempo.
- 3-7.- Especial cuidado debe tenerse si el termo es instalado en áreas donde la temperatura circundante a él puede llegar a menos de 0 grados, ya que el agua al interior del termo se congelará, rompiendo el estanque interior. Por lo tanto cuando queda expuesto un termo sin funcionar en esas condiciones, debe vaciarse el estanque por el tapón de desagüe. En termos de capacidad bajo 250L el desagüe es por el ánodo frontal.
- 3-8.- No permita intromisiones al termostato u otro mecanismo por manos inexpertas, su seguridad depende de ello.
- 3-9.- Antes de formular su reclamo asegúrese de que el desperfecto no se deba a fusibles quemados u otra causa ajena al termo.
- 3-10.- La válvula de seguridad de sobrepresión debe ser operada regularmente para quitar los depósitos de cal y verificar que no se bloquee.
- 3-11.- El cable alimentación debe ser sustituido por el fabricante, por el servicio técnico autorizado o por personal calificado con el fin de evitar un peligro.

4.- MANTENIMIENTO:

Sólo es necesaria la limpieza exterior del termo. Para ello usar un paño húmedo con un detergente suave, luego secar bien.
En Sectores donde se sospeche que las aguas son muy duras (con porcentaje de sales minerales alto, como calcio, magnesio y otros) es recomendable revisar el calefactor aproximadamente una vez al año, para pesquisar deposiciones de estas sales en su superficie. Estas perjudican su funcionamiento e inclusive pueden llegar a dañarlo.

El fabricante no se hace responsable por accidentes originados por la no observancia de la presentes instrucciones.

*Altura de termos no considera cañerías de entrada y salida de agua

ESPECIFICACIONES TECNICAS

Capac. lt.	Diam. cm.	Alt. cm.	Peso kg.	kW		Amperes		Diámetro cañerías Entrada/Salida	Minutos en calentarse a 70°aprox.
				220V	380V	220V	380V		
15	32	48	14	1		4.5		1/2"	41
30	32	79	28	2		9,1		1/2"	62
60	46	71	40	2		9,1		1/2"	125
80	46	90	49	2		9,1		1/2"	167
100	46	107	56	2		9,1		1/2"	209
120	46	124	63	2		9,1		1/2"	251
150	55	107	72	2		9,1		1/2"	313
180	55	125	81	2	6-9-12-27	9,1	9,1-13,7-18,2-41	1/2"	376-125-83-62-27
200	55	136	84	2	6-9-12-27	9,1	9,1-13,7-18,2-41	1/2"	453-151-101-76-34
250	55	166	110	3	6-9-12-27	13,6	9,1-13,7-18,2-41	1/2"	348-174-116-87-38
300	69	134	120	3	6-9-12-27	13,6	9,1-13,7-18,2-41	1"	418-209-139-104-46
400	69	168	139	3	6-9-12-27	13,6	9,1-13,7-18,2-41	1"	448-279-186-139-62
500	77	165	148		6-9-12-27		9,1-13,7-18,2-41	1"	348-232-174-77
600	77	193	165		6-9-12-27		9,1-13,7-18,2-41	1"	418-279-209-93
700	77	221	190		9-12-27		13,7-18,2-41	1"	325-240-108
1000	91	230	485		9-12-27		13,7-18,2-41	2"	465-348-155



POLIZA DE GARANTIA "URSUS TROTTER"

El producto Ursus Trotter que cubre esta garantía, fue diseñado y fabricado con materiales y mano de obra de la más alta categoría y perfección bajo estrictas normas de calidad, según la cual cada producto es cuidadosamente probado y revisado con su correspondiente sello de inspección, lo que asegura un excelente funcionamiento en condiciones normales de uso, indicados en el manual de instrucciones que se entrega con cada artefacto.

Conserve este documento que garantiza al **COMPRADOR ORIGINAL**, durante el plazo de **12 MESES** a contar de la fecha de factura, el correcto funcionamiento de los elementos mecánicos, además de los defectos de material y/o fabricación comprobados por el fabricante.

Nuestro compromiso bajo esta garantía significa reparar o reemplazar **SIN COSTO ALGUNO** para el **COMPRADOR ORIGINAL**, las partes que a nuestro juicio, muestren evidencia de defectos imputables a la fabricación. Esta garantía sólo tiene validez si el artefacto ha sido sometido a uso **DOMESTICO**. Nuestra garantía excluye fallas originadas en los siguientes casos específicos:

- a) Instalación incorrecta de acuerdo a las instrucciones entregadas con cada artefacto, o no observancia de las recomendaciones de mantenimiento del fabricante.
- b) No observancia de las instrucciones de uso y advertencias presentes tanto en el manual como en las calcomanías de "advertencias" adheridas al artefacto.
- c) Calidad o presión de Gas - Voltaje eléctrico inapropiado o fuera de normas.
- d) Uso del artefacto en atmósfera corrosiva o contaminada (como peluquerías, lavanderías, tintorerías, etc.).
- e) Operación del artefacto a temperaturas inadecuadas.
- f) Conectado a redes de agua con presión inadecuada o aducciones de agua contaminada, agresivas y/o duras **NO** potables. Con elementos químicos, aguas desalinizadas, con exceso de cloración u otros minerales, como agua proveniente de pozos.
- g) Cualquier otro mal uso, abuso, negligencia, accidente o intromisión de personas **NO** autorizadas por el fabricante.
- h) Acabado interior y exterior, piezas de plástico, loza o vidrio expuestas al manipuleo.
- i) Ampolleta, termostato, filtros y pilas, si las hubiera.
- j) Conectar termos de gas o calefones a cilindros de gas de 15Kg o de menor capacidad.
- k) Materiales dañados por la utilización de líquidos con ácidos solventes ácidos o soda cáustica.
- l) Daños causados por la instalación realizada por un instalador no autorizado de la marca.

Los artefactos portátiles en caso de requerir revisión, mantención o reparación, deben ser llevados por el cliente al Servicio Técnico autorizado de su zona.

Para solicitar atención, sírvase llamar a nuestro Servicio Técnico Autorizado correspondiente a su domicilio.

En casos de duda, consulte a su distribuidor "Ursus Trotter", o directamente a nuestra fábrica. Atenciones fuera del radio urbano de la ubicación del Servicio Técnico Autorizado deben ser pagadas dependiendo de la distancia, aún durante el período de garantía, de lo contrario el cliente deberá llevar el artefacto al Servicio técnico Autorizado más cercano.

Esta Póliza es válida en el territorio nacional chileno sólo junto con la Factura o Boleta de compra. Conserve ambos documentos a mano, ya que serán solicitados por el Técnico Autorizado "Ursus Trotter".

En caso de duda, consulte a su distribuidor "Ursus Trotter", o directamente a nuestra fábrica (02-28383000).

Recomendaciones:

1.1) Las llaves o grifos de agua fría y caliente 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 ésta. El efecto es rotura de gomas y las prensas estopa de 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 proceder a cambiarla.

Por lo tanto, le recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica, ya que los artefactos requieren mantención., así como resellar CON SILICONA periódicamente (cada 3 meses) Tinas, Lavaplatos y receptáculos.

En el caso de colocar lavadora se debe conectar a llaves y desagüe dejado en cocina



1.2) Cuando se produzca una filtración (agua) por pequeña que sea, **consultar de inmediato a un técnico** y llamar a la empresa TEFRA quien ejecuto las instalaciones 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, ya que se evitan picados innecesarios. **Hay que cerrar en caso de filtraciones de forma inmediata la llave de paso general ubicada en el Shaf de cada piso.**

1.3) Periódicamente se recomienda **limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios**, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.

1.4) **Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC., Lavatorios, etc.** Por ejemplo algodón, y toallas y papeles desechables, paños higiénicos, etc.

GARANTÍA

La propuesta contempla la Garantía por el buen funcionamiento de los **EQUIPOS** instalados y la buena ejecución de los trabajos ofrecidos, además del empleo de materiales de primera calidad. La empresa Ursus Trotter se compromete a reparar cualquier desperfecto que pueda ocurrir en el funcionamiento e instalaciones estipuladas en el presente contrato por el lapso **de un (1) año** a contar de la fecha de compra de los termos, **siempre que la instalación tenga su mantenimiento preventivo indicado anteriormente.**

Los termos se compraron a la empresa Construmart a la Srta. Rebeca Hernandez 09/9490747 224276053 / rebeca.hernandez@construmart.cl y se despacharon en junio 2014

Será posible que contactes a Lorena Gómez URSUS TROTTER para que coordinen de forma directa la visita. Al 2 2838 3000

Se anulará la garantía en caso de intervención de personal no calificado, reparaciones o cambio de piezas en período de garantía, mala operación de las unidades, desconexión de alimentación eléctrica, razones de fuerza mayor, catástrofe naturales o situaciones fuerza de uso normal y falta de mantenimiento o limpieza de los diversos sistemas.-

• **ALCANTARILLADO**

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

En el caso de los registros para las instalaciones, éstos se encuentran en el tabique de shaft respectivo ubicado a proximidad de la cocina y/o baño respectivamente.

• **ELÉCTRICAS:**

2.1) En lo que se refiere a instalaciones eléctricas, se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada al amperaje de cada automático.

2.2) Desde el punto de vista económico, se sugiere no colocar ampollitas de más de 40 Watts.

2.3) No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.

2.4) Los equipos de mayor consumo (lavadoras etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto en la logia o recinto especialmente acondicionado para la instalación.

Se EXIGE además que se empleen ampollitas del tipo empavonadas R-63 (40W) o ampollita de Bola pequeña de máx. 40 W en todos los focos , tanto en el interior de los departamentos, terrazas, baños y hall de espacios comunes de buena calidad, para No producir calentamiento y cortes en los cables de alimentación de estos, las que a pesar de ser más caras, presentan mayor vida útil por lo que en el tiempo resultan ser más baratas.

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

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

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

Los medidores eléctricos de cada departamento se ubican en la sala eléctrica en subterráneo -1

De mantener en funcionamiento en forma simultánea artefactos de potencia alta, es factible que la capacidad eléctrica del departamento sea sobrepasada y salten los disyuntores termo magnético . Por lo que se sugiere no sobrecargar los enchufes con extensiones.

- **EFFECTOS ELECTRO-MAGNÉTICOS:**

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

Mientras duren estos fenómenos se recomienda desenchufar los artefactos que se vean afectados.

Si se transforma en un problema permanente hay que llamar un técnico que estudie el problema y proponga una solución.

- **EQUIPO ELECTRÓGENO:**

El edificio cuenta con un Equipo Electrónico de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte de esta. Este equipo entrega energía a los siguientes puntos de consumo:

El grupo electrógeno respalda el equipo de Elevación de agua potable, 2 ascensores y algunos circuitos de iluminación de pasillos y cajas de escala, Bombas de agua. No respalda circuitos de departamentos.

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

- **EXTRACCIÓN DE AIRE DE BAÑOS:**

Todos los baños Mediterráneos cuentan con un sistema de extracción de aire forzado mediante un extractor de aire eléctrico activado por el interruptor del recinto.

Los extractores de baño también deben mantenerse en forma periódica, limpiando su tapa de celosía, extrayendo con un paño seco el polvo y suciedad acumulados. No intente destaparlo, pues es un artefacto conectado a la red eléctrica. En general, sus aletas deben estar completamente despejadas para dejar pasar libremente el aire.

- **INSTALACIÓN DE TELÉFONO y TV CABLE**

Como es de su conocimiento, el departamento adquirido por usted, esta provisto de los ductos y conductores necesarios para instalar una línea de teléfono, TV-cable y banda ancha que debe ser contratada individualmente por cada propietario de departamento.

- **INSTALACIÓN DE CITÓFONOS:**

El departamento cuenta con un citófono el cual se comunica con el conserje.

Para acceder desde la calle se instaló un citófono de llamado al mesón del conserje, de tal manera que éste controle el acceso al edificio de cada persona o a través de una llave por el exterior lado izquierdo.



CITOFONIA DIGITAL CONSERJE

LLAMAR A UN DEPTO:

Levantar el auricular

Marcar el número del Depto.

Apretar botón con símbolo de campana, Hablar y Colgar.

LLAMAR DESDE UN CITÓFONO DE DEPTO A CONSERJERÍA:

CITOFONO EN COCINA:

Botón símbolo campana: Llamado a conserje, levantar auricular y presionar botón



Levantar el auricular apretar botón con símbolo de campana.

- Si la línea está desocupada, sonará un tono continuo.
 - Al recibir llamado sólo levantar auricular de citófono
- La comunicación será instantánea y privada.

Nota: La comunicación en todas sus formas es privada.

Cualquier persona que desee comunicarse con su departamento desde el exterior, lo deberá hacer vía el conserje desde el mesón de conserjería del primer piso.

El sistema Incluye en cada Departamento un citófono, comunicación al conserje y viceversa. Cada Citófono de cada Departamento podrá comunicarse con el Citófono de Conserjería y viceversa, es decir que la Conserjería podrá comunicarse con cada uno de los Departamentos.

- Si la línea está desocupada, sonará un tono continuo.
- Al recibir llamado sólo levantar auricular de citófono, la comunicación será instantánea y privada.

Frente a cualquier desperfecto o mal funcionamiento contactarse directamente con la empresa Ovalle y Compañía Ltda con el Sr. Andres Ovalle Palacio Fonos 4475400-4475414

O.- CONSIDERACIONES IMPORTANTES A TENER PRESENTE:

- **Terminaciones:**

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

- **Equipos:**

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

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

- **Instalación eléctrica:**

Ubique la caja del tablero eléctrico dentro de la cual están los protectores automáticos y enseñe a los miembros de su familia como desconectarlos en caso de emergencia. (Se encuentra en Muro costado puerta de Acceso)

- **Instalación de agua:**

Ubique la llave de paso principal de la red de distribución de agua y enseñe a todos los miembros de la familia como cerrarla en caso de emergencia. (Esta se ubica junto al medidor de agua potable en el closet sanitario de cada piso).

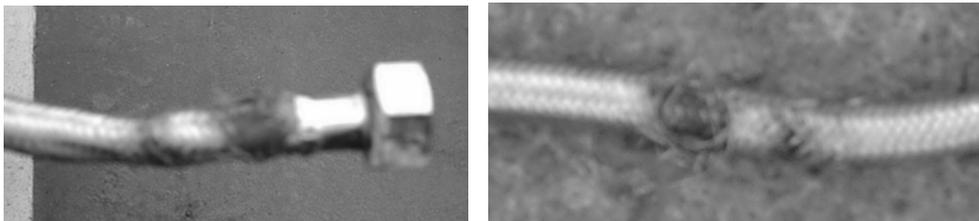
- **Pisos:**

Coloque dispositivos debajo de las patas de los artefactos y muebles pesados a fin de proteger sus pisos tales como cerámicos, vinílicos, madera o laminados.

P.- Recomendaciones varias:

- Al salir de su Departamento, asegúrese de dejar llaves de agua bien cerradas, calefacción, aparatos de música y televisor, plancha, luces, desconectadas.
- No cargar en exceso muebles de cocina. Le sugerimos repartir uniformemente la carga en estos muebles.
- No usar estufas eléctricas, o parafina, ya que producen problemas de Condensación y Hongos en los papeles Murales.
- Evitar el uso de aparatos eléctricos en forma simultánea (microondas, planchas, aspiradoras, etc.)
- Le sugerimos contar con un extintor de buena calidad, en un lugar visible y conociendo su operación.
- Limpiar 1 vez a la semana los sifones de lavaplatos y lavadoras, para así evitar futuras inundaciones a los departamentos.

- Se recomienda secar muy bien los lavaplatos y muebles continuos, si no se extrema esta medida, se podrán englobar las puertas de estos o los recintos de placas enchapadas, por exceso de Humedad.
- Los PVC de las ventanas, lavaplatos tinas y receptáculos se deberán RESELLAR a lo menos 2 veces al año por todo sus contornos para así poder mantener la estanqueidad necesaria de estos elementos.
- No colocar Maceteros en alfeizar de Ventanas.
- No regar las terrazas.
- Se deberán revisar y limpiar constantemente gárgolas de terraza...
- En caso de instalar mallas de protección contra caídas de niños o elementos en terrazas y ventanas, las fijaciones en muros y antepechos deberán ser selladas con sellos adecuados de modo de evitar filtraciones de aguas lluvias hacia el interior de departamentos.
- **No dejar nunca colgado de los flexibles paños de limpieza que tengan cloro u otro abrasivo esto produce que a futuro de rompan las llaves angulares.**



Rotura de flexibles por colgar paños con cloros sobre estos

Q.- SEGUROS

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

R.- Actividades de Mantenimiento preventiva,

Las que, prolongarán la vida útil de su departamento.

1. Instalaciones Eléctricas:

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

Advertencia

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

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

Pautas de uso

La energía eléctrica llega a su departamento a través del tablero, que está próximo a la entrada, En este tablero se ubican varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los cuales están identificados en una placa en la puerta del tablero, en donde, además se indica el amperaje total que admite cada uno.

La función de los interruptores automáticos es la de proteger las instalaciones de las sobrecargas producidas por un exceso de consumo, cortando el flujo de energía hacia el interior del departamento. Estos sobre consumos pueden ocurrir en las siguientes situaciones:

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimiento preventiva

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

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

2. Instalaciones Sanitarias y Artefactos Sanitarios:

Introducción

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

Advertencia

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

Pautas de uso y mantenimiento

Agua potable

Precauciones:

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

Mantenimiento:

- Controlar el buen funcionamiento de las llaves y de las válvulas de paso de los estanques de los WC y eliminar oportunamente las posibles goteras en caso de encontrar desperfectos, dando aviso a la administración para que solicite servicio técnico.
- Limpiar periódicamente los aireadores de las llaves, porque retienen piedrecillas e incrustaciones con el tiempo.
- Si el monomando se pone rígido, es porque algo lo está obstruyendo. No forzarlo para no dañarlo y avisar a la administración para que solicite servicio técnico.
- Limpiar la grifería utilizando un detergente suave con agua tibia, no usar detergentes en polvo.
- La grifería requiere de mantención periódica y debe ser efectuada por un gáster experimentado, siendo una operación simple si se efectúa oportunamente. Las llaves o grifos de agua fría o caliente y las llaves de paso se deterioran frecuentemente debido a que las gomas o "suelas" de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causantes de goteras y filtraciones, el daño se produce normalmente por efecto la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de esta. El efecto es la rotura de gomas y las prensa-estopas de las llaves.

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

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

1.- Cierre la llave de paso.

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

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

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

Artefactos Sanitarios y desagües.

Los artefactos sanitarios se pueden clasificar de acuerdo a su fabricación, como artefactos de loza (WC, lavatorios) y artefactos esmaltados (tina).

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

Sifones:

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

- Si en su departamento existe una instalación que no sea usada frecuentemente se recomienda hacerla funcionar periódicamente, con el objeto de reponer el agua evaporada y mantener el nivel del sifón.
- No bote por los desagües del alcantarillado pelos, grasas, pelusas, basura, pañales desechables, no bote toallas de uso intimo femenino. Estos elementos pueden causar serios bloqueos del sistema de alcantarillado. Ellos deben eliminarse en la basura.

- No utilice soda cáustica para destapar los sifones. No use el sopapo con productos químicos para limpiar el sifón.

S.- PREVENCIÓN INCENDIOS:

Descripción. 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

En los espacios comunes

El edificio cuenta con un sistema de red húmeda en cada piso y claramente

Señalizado, que es una manguera conectada a la red de agua del Edificio para ser usada por los moradores abriendo la llave de paso y en su operación debe considerarse lo siguiente:

- Colocar el carrete en posición de desarrollo.
- Estirar la manguera.
- Abrir la llave de la válvula.
- Dirigir el chorro de agua a la base del fuego.
- Conservar la calma y actuar con serenidad.

Además cuenta con un sistema de Red Seca, y adicionalmente de extintor en la sala de basura.

La sala de basura cuenta además con un sistema independiente de ducha de agua. La operación de este sistema debe ser conocida por todos los empleados de la administración del edificio.

En Cada Departamento

Extintor

- Se recomienda contar con un extintor de polvo químico, 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.

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
- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.

T.- PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLA

- El Propietario debe considerar que su departamento recién construido, sufrirá de un algunos de ajustes, los cuales podrán parecer anomalías o defectos, éstos podrán estar dentro o fuera de las garantías. Es deber de la constructora conocer estas anomalías mediante una visita inspectiva.
- La constructora, a través de su propio personal de postventa o de sus proveedores autorizados, tomará las medidas adecuadas para reparar o reemplazar cualquier parte o partes deficientes, tanto por materiales como por fabricación, sin costo para el propietario.
- Cuando Ud. necesite realizar una solicitud a postventa, diríjase por escrito al departamento de Post Venta de la Constructora a la administración del edificio, esta se contactará con el servicio de postventa de Construcciones y Estructuras DEL SOL.
- Si su edificio aún no cuenta con Administración, se adjuntan copias del formulario y el teléfono de fax donde enviarlo.
- Una vez recibida su solicitud se coordinará una visita inspectiva en donde se evaluará la situación y se coordinarán las fechas de inicio de trabajos.
- Una vez resuelto su problema y esté conforme se solicita que firme y devuelva al personal de posventa su solicitud original de servicio de posventa.

Los equipos complementarios, como Cocinas encimeras. Hornos eléctricos y campanas de cocina tendrán una garantía de 1 (un año) a partir de la Recepción Municipal del edificio, siempre y cuando la falla no haya sido por mal uso.

Una vez expirado este período, la reposición de piezas o reparación de estos equipos, será de exclusiva responsabilidad de cada propietario.

U.- EXCLUSIONES A LA GARANTÍA

La garantía sobre un elemento o Sistema caducará cuando se efectúen cualquier tipo de modificaciones, remodelaciones, ampliaciones por cuenta del propietario.

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

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

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

Todo el equipamiento y el mobiliario que no haya sido fabricado en obra, por ejemplo; Encimera a gas, Horno eléctrico, ampolletas, tubos fluorescentes, Campana de extracción, etc. Los cuales podrán contar con garantías globales.

En este caso el propietario deberá contactarse directamente con los servicios técnicos autorizados por los distribuidores.

Las pinturas y papeles murales (que no sean objeto de falta de mantenimiento) deterioro a causa de mal uso, serán mantenidos por la constructora de acuerdo a los plazos que los fabricantes indiquen, nunca inferior a un año.

Están fuera de la garantía los siguientes puntos:

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

V.- PROGRAMA DE MANTENCIÓN OBLIGACIÓN DE LA COMUNIDAD Y CADA PROPIETARIO

.- MANTENCIÓN PREVENTIVA

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

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

Será responsabilidad de cada Propietario la Mantenición de su Departamento; para lo cual deberá seguir las recomendaciones dadas en este Manual, siguiendo las pautas indicadas en el cuadro que se entrega más adelante y entregar anualmente en la fecha que la administración lo solicita la ficha firmada donde se detallen las mantenciones efectuadas.



- **RESUMEN MANTENCION.**

Diaria Verano	Evitar que el sol de directamente sobre pisos flotantes, muebles de cocinas y papeles murales.
Diaria Invierno	Secar vidrios, PVC y muros con agua de condensación
Mensual	Revisar instalación de gas Filtro campana cocina Desgrasar la campana de cocina Limpieza de bodegas
Trimestral	Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera Resellar Tinas, lavatorios, receptáculos, Wc y lavaplatos.
Semestral	Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de los muebles de cocina Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de closet Limpieza de desagües de artefactos sanitarios Limpieza chayas de duchas aireadores de grifería
Anual	Limpieza de alfombras Lubricación de chapas y bisagras de puertas Sellos de ventanas Regulación de cajoneras y ajuste de puertas de muebles de cocina y closet. Pintar baranda de terrazas Revisar sistema de riegos (administración)
Cada dos años	Repintar, especialmente cielos de baños y cocina

EDIFICIO		
MANTENCION	departamento #.....	FECHA DE MANTENCION
Mensual	Filtro de Campana	
	Desgrasar Campana de Cocina	
	Limpieza de Bodeags	
Trimestral	Limpieza y lubricacion de riel de Ventanas	
Semestral	Limpieza y lubriacacion de rieles de cajoneras de Cocina y Closet	
	Limpieza de desagues y sifones de artefactos sanitarios	
	Limpieza de chayas de duchas , aireadores de griferias	
Anual	Limpieza de alfombras	
	lubricacion de chapas y bisagras de Puertas	
	Sellos ventanas exteriores	
	Sellos de costados de tinas	
	Sellos de silicona artefactos y Muebles	
	Pintar Barandas de Terraza	
Cada dos Años.	Repintar especialmente Cielos de Baños y Cocina	
Diaria Verano.	Evitar que el sol de directamente sobre pisos flotantes,muebles de cocina y Papeles Murales.	
Diaria Invierno.	Secar Vidrios, aluminios y Muros con agua de Condensación.	
Firma del Usuario o Propietario del departamento y Fecha de entrega	_____	fecha de entrega



EMERGENCIA EDIFICIO BONAVIDA

FILTRACIÓN MATRIZ DE AGUA FRÍA

- 1) CORTAR VÁLVULA QUE SE ENCUENTRA EN SALA ESTANQUE DE AGUA HIDROPACK UBICADA BAJO SALA USO MULTIPLE.



Válvula de corte en sala de bombas

- 2) CORTAR INTERRUPTORES DE ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA DE BOMBAS DE AGUA EN TABLERO ELÉCTRICO UBICADO EN LA SALA DE BOMBA BAJO SALA USO MULTIPLE Y CENTRO ENTRE AUTOMÁTICO Y MANUAL.



EMERGENCIA EDIFICIO BONAVIDA

FILTRACIÓN AGUA FRÍA INTERIOR DE DEPARTAMENTO

- 1) FILTRACIÓN DE AGUA FRÍA EN EL INTERIOR DE UN DEPARTAMENTO CORTAR LLAVE DE PASO, UBICADA EN EL SHAF DE CADA PASILLO (PEDIR LLAVE EMOS A ADMINISTRACION O UTILIZAR LLAVE INGLESA PARA DICHO CORTE).
- 2) FILTRACIÓN DE AGUA CALIENTE EN EL INTERIOR DE UN DEPARTAMENTO CORTAR LLAVE DE PASO, UBICADA EN EL MANIFOLD DEL TERMO



Medidores Agua Fría y llaves de paso



SU EDIFICIO.....