

MANUAL DEL PROPIETARIO

CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA

Av. Jorge Alessandri Rodríguez #20191, San Bernardo, teléfono 2 726 29 00



Condominio Alto Las Cruces

Av. Litoral de Los Poetas #3800, Las Cruces, El Tabo

Marzo de 2015



PRESENTACIÓN

Felicitaciones, usted ya es propietario de un departamento construido por Francisco Lorca, el cual cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado.

Nuestro principal objetivo es que desde ya usted comience a disfrutar de su nueva propiedad, para lo cual a continuación le entregamos una serie de recomendaciones, resumidas en el MANUAL DEL PROPIETARIO, en cual se señalan aspectos que se deben considerar relacionados con la mantención general de su departamento.

Este manual es un documento desarrollado por CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, por especial encargo de Inmobiliaria San Francisco, para que los nuevos propietarios de sus departamentos, casas y oficinas tengan acceso a la información que les permitirá conocer su nuevo inmueble y disfrutar plenamente su inversión.

Vivir en un departamento tiene un sin número de ventajas y comodidades, sin embargo, también implica una responsabilidad de mantención que no debe ser descuidada y que prolongará la vida útil de su departamento. Le recomendamos que en esta mantención utilice materiales de marcas conocidas y los aplique en estricto apego a las instrucciones de sus fabricantes.

Los procesos constructivos empleados en la ejecución de un edificio están condicionados por múltiples variables. La gran cantidad de personas que intervienen en cada una de las faenas constructivas, la implementación de servicios, la gran variedad de materiales y las múltiples instalaciones hacen que el edificio sea una "máquina compleja", susceptible de presentar fallas y detalles de construcción que solo pueden ser detectados una vez que sus habitantes hacen uso de él.

Nuestro esfuerzo por una eficiente supervisión apunta a reducir al máximo esta posibilidad de fallas, sin embargo, a pesar de nuestras mejores intenciones y esfuerzos, siempre aparecerán detalles que requieran ajustes, arreglos o modificaciones.

Algunos de los puntos de este manual podrán parecerle demasiado obvios a algunas personas, pero el desconocimiento y desinformación de muchos de los usuarios produce algunas veces problemas evitables de humedad, cortes de energía eléctrica, obstrucciones de alcantarillado, etc. En este MANUAL DEL PROPIETARIO presentamos a Ud. las características principales de su departamento y las medidas de mantención que deberá considerar para evitar la mayoría de estos problemas.

En cualquier caso, CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, a través de su departamento de Atención al Cliente, está a su disposición para aclarar todas sus dudas y darle la atención requerida.



INTRODUCCIÓN

El CONDOMINIO AITO LAS CRUCES es un conjunto habitacional compuesto de 37 módulos, cada uno de 3 pisos y 12 departamentos, con un total de 444 departamentos.

El edificio se compone de una estructura soportante de hormigón armado y tabiques no estructurales. Los elementos estructurales, como pilares, vigas y muros no deben ser modificados, picados o cortados. Los elementos no estructurales (tabiques) pueden ser modificados o eliminados, sin embargo, le recomendamos que cada vez que realice alguna modificación se haga asesorar con profesionales expertos.

El edificio cuenta con diferentes instalaciones diseñadas y ejecutadas para su comodidad y seguridad. Todas estas instalaciones han sido proyectadas de acuerdo a procedimientos normalizados y reglamentaciones vigentes y cuentan con las correspondientes Recepciones Conforme de las entidades autorizadas.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Antes de efectuar la mudanza se recomienda contactar a la administración del condominio para coordinar la fecha y hora de esta, esto con el propósito de evitar primero encontrarse al mismo tiempo con otras mudanzas y el deterioro de los espacios comunes por los que se transita.
2. Es obligación por parte del propietario tomar conocimiento de lo expuesto en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, pues en él se detallan los derechos y obligaciones de los propietarios, para así asegurar la sana convivencia de la comunidad.

PLANOS ENTREGADOS A ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Para su mayor comodidad, en el caso de requerirlo, la empresa ha entregado a la administración del Condominio un completo archivo con los planos de arquitectura y de todas las instalaciones (sanitarias, eléctricas, gas etc.) Asimismo se le entregó la información de los principales contratistas y proveedores que intervinieron en la construcción de este edificio.



INSTALACIONES COMUNES

BOMBAS DE AGUA

El Condominio cuenta con un SISTEMA DE BOMBEO de AGUA a través de 3 motobombas marca Pedrollo modelo F32/160^a, de 4.0 hp trifásicas, el cual se ubica frente al edificio. Dichas bombas toman agua del estanque de acumulación y la entregan a los departamentos a una presión uniforme en todos los pisos.

Estos equipos fueron instalados por la empresa AGUABOMBAS LTDA., fono: 022 5332482, de dilatada trayectoria y prestigio en el mercado, quienes garantizan el correcto funcionamiento por un periodo de seis meses. Dicha garantía así como el Manual de Funcionamiento ha sido entregada a la administración del Condominio.

Estos equipos requieren de un servicio permanente de mantención y revisión que la Comunidad deberá contratar directamente a través de su administración quien además deberá velar por el aseo periódico del estanque de acumulación.

Los cortes del suministro eléctrico del Condominio impiden el funcionamiento de las bombas.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

El sistema de alcantarillado colectivo de los edificios fue ejecutado en base a ductos de evacuación de PVC sanitario. Los residuos descargan gravitacionalmente a través de ductos verticales colectivos y luego a cámaras colectoras ubicadas al costado de los edificios. Estas cámaras confluyen a un estanque de acumulación de residuos y desde ahí son impulsadas mediante bomba de impulsión al sistema colector público.

Este sistema, además de requerir un cuidado y mantenimiento periódico por parte de la Administración del Condominio, requiere un adecuado control para evitar que se desagüen al alcantarillado detergentes espumosos, elementos sólidos que lo puedan obstruir o cualquier elemento que transgreda las restricciones de uso propias de estos sistemas y de acuerdo a las cuales fueron calculados y ejecutados.

Las características de esta instalación se detallan en el proyecto de instalación sanitaria, el cual fue aprobado y recepcionado por la empresa ESVAL, en conformidad a la legislación vigente. Copia de estos planos han sido entregadas a la Administración.



RED HÚMEDA

Los Módulos cuentan con un sistema de RED HÚMEDA de control de amagos de incendio. Este sistema se ubica en Shaft de medidores, sobre los remarcadores de agua potable y se encuentra rotulado con la leyenda "RED HÚMEDA."

En caso de ocurrir un amago de incendio se deberá desenrollar completamente la manguera de lona antes de dar el agua y luego dirigirse al lugar del amago. El pitón le permitirá dirigir el agua en forma de chorro o disperso.

Este sistema esta diseñado para controlar amagos y principios de incendio y en ningún caso para siniestros mayores por lo que frente a cualquier eventual peligro Ud. deberá antes que nada llamar a Bomberos.

El Cuerpo de Bomberos de EL Tabo recepcionó estas instalaciones. La administración deberá preocuparse de mantener y revisarlas periódicamente, así como de instruir a los usuarios de los departamentos en las medidas generales de seguridad del Condominio y procedimientos en caso de emergencias

IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

Cada Modulo cuenta con una CUBIERTA IMPERMEABLE que ha sido ejecutada en base a una losa de hormigón impermeabilizada con SIKALASTIC 445, que es un revestimiento impermeable de poliuretano monocomponente de alta densidad.

La estanqueidad de la cubierta fue probada rigurosamente antes de su entrega por lo que resulta fundamental evitar que esta membrana pueda ser dañada por elementos extraños y bajo NINGUNA CIRCUNSTANCIA DEBERÁ SER PERFORADA en ningún punto. Será responsabilidad de la administración restringir el acceso a la cubierta y asegurar que no se produzcan daños a la membrana impermeabilizante.

SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE BASURAS

El condominio cuenta con un sistema particular de extracción de basuras en base al acopio menor en cada módulo a través de contenedores plásticos ubicados en las cercanías de cada acceso. Será responsabilidad de cada propietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dichos contenedores para que sea retirada periódicamente. Será responsabilidad de la Administración del Condominio coordinar la recolección de basuras desde los contenedores plásticos, ya sea a través de sistemas internos o a través de la coordinación con el sistema de recolección pública.

PISCINA

El condominio cuenta con dos PISCINAS PRIVADA de uso recreacional para adultos. Los niños podrán permanecer en ella bajo estricta vigilancia de sus padres.

Los equipos de filtrado y limpieza se ubican en el sector de la Sala de Bombas, en el ala Poniente del Club House.

La piscina cuenta con un timer para programar el tiempo de operación, sin perjuicio de que también se puede hacer en forma manual.

La bomba y filtro de la piscina han sido dimensionados para una operación de 8 horas, tiempo en el cual la totalidad del agua de la piscina es filtrada.

La Administración deberá contemplar una limpieza periódica de la piscina. Una adecuada limpieza contempla un aspirado de fondo diariamente, la medición de niveles de cloro y su aplicación si corresponde y un retrolavado de filtros semanalmente.

La piscina cuenta con todos los elementos de limpieza requeridos mangueras, medidores de cloro, etc.

LAVANDERIAS

El condominio cuenta con una sala de lavandería ubicada en el primer nivel del Club House sector sur, esta cuenta con máquinas lavadoras y máquinas secadoras eléctrica. Tanto la maquina lavadora como la secadora funcionan con fichas las cuales se compran en la administración.

La administración deberá contratar al servicio técnico según el tipo de contrato que más le acomode para su mantención.

PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

Partida	Frecuencia		E	F	M	A	M	J	J	A	S	C	N	D
Instalaciones sanitarias														
Estanque de agua	Cada 2 años	limpiar	x											
Planta elevadora	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x		x		x	
Aterizado de bombas	Cada 2 semanas	atención	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Red de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Termoacumuladores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x											
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x											
Cámaras	Cada año	limpiar	x											
Planta elevadora aguas servidas	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x		x		x	
Instalación eléctrica y corrientes débiles														
Tableros	Cada 2 años	reaperturar		x										
Grupo generador (carta forzada)	Cada mes	funcionar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Grupo generador	Cada año	mantención		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 año	revisar				x								
Alarmas	Cada año	revisar				x								
Extracción forzada central	Cada 6 meses	mantención	x						x					
Compartidos	Cada 2 años	mantención	x											
Aguas lluvias														
Techumbre	Cada año	revisar		x										
Bajadas de agua	Cada año	limpiar		x										
Drenajes (Cámaras decantadoras)	Cada año	limpiar				x	x	x	x	x	x	x	x	
Canaletas y rejillas	permanente	limpiar				x	x	x	x	x	x	x	x	
Sala de lavado y secado														
Limpieza filtro secadora	Diarin	limpiar												
Limpieza filtro lavadora	semanal	limpiar												
Secadora	Cada 2 años	mantención		x										
Lavadora	Cada 2 años	mantención		x										
Jardines														
Riego automático (regadores)	Cada 6 meses	revisar	x						x					
Riego automático	Cada 3 meses	programar			x		x				x			x
Pavimentos y aguas lluvias														
Pavimentos	Cada 3 años	revisar											x	
Sumideros	Cada año	limpiar			x									
Cámaras decantadoras	Cada año	limpiar			x									
Iluminación														
Luminarias (ampolletas)	semanal	revisar												

Partida	Frecuencia	E	F	M	A	M	J	J	A	S	C	N	D
---------	------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Instalaciones sanitarias

Estarque de agua	Cada 2 años	limpiar	x										
Planta elevadora	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x			x	
Alterado de bombas	Cada 2 semanas	alterar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Red de agua potable	Cada 2 años	revisar	x										
Demarcadores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x										
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x										
Cámaras	Cada año	limpiar	x										
Planta elevadora aguas servidas	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x			x	

Instalación eléctrica y corrientes débiles

Tableros	Cada 2 años	reparar		x									
Grupo generador (carga forzada)	Cada mes	funcionar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Grupo generador	Cada año	mantención		x									
Iluminación de emergencia (apoyetas)	Cada mes	revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Iluminación de emergencia baterías	Cada año	revisar		x									
Otofonía	Cada año	revisar				x							
Alarmas	Cada año	revisar				x							
Extracción forzada central	Cada 6 meses	mantención	x					x					



INSTALACIONES Y CARACTERISTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS

Es importante recalcar que el propietario debe mantener su vivienda según lo expuesto en el "Manual de uso y mantención de la vivienda" de la Cámara Chilena de la Construcción.

INSTALACIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

Cada departamento cuenta con un remarcador de agua ubicado en el hall de cada piso (al interior del Shaft de medidores) para conocer su consumo particular, el cual será cobrado directamente por ESVAL a cada propietario. Las fallas más comunes en la instalación de agua tienen que ver con llaves que no cierran bien, filtraciones, etc. Las cañerías de agua (y de gas) corren por la losa por lo que las eventuales filtraciones de su departamento comúnmente se manifiestan en el departamento inmediatamente inferior. Por lo anterior Ud. NO DEBE perforar el piso de su departamento sin antes asesorarse sobre la ubicación de cañerías de agua y gas para evitar perforaciones accidentales. En caso de filtraciones o cualquier contratiempo la mayoría de los artefactos cuenta con una llave de paso que permite el corte rápido del flujo de agua. Si no es factible encontrar esta llave se deberá cortar la llave de paso en el remarcador correspondiente del departamento, ubicado en el hall según se indicó anteriormente.

Toda la instalación de agua potable cuenta con llaves de buena calidad, de marcas reconocidas, diseñadas para trabajar con un mínimo de esfuerzo por lo que no deben ser forzadas y deben ser revisadas periódicamente para verificar el desgaste de suelas y gomas propio de estos elementos.

Las filtraciones no deben confundirse con la humedad por condensación. En este sentido es importante saber que los recintos húmedos (baños y cocinas) por su uso requieren que los propietarios los ventilen abundantemente a diario de forma de evitar la acumulación de humedad que daña pinturas y artefactos. Los WC cuentan con una llave de paso inferior que las surte de agua. Se recomienda no forzar ni abrir totalmente estas llaves ya que estos artefactos no requieren de presión para su funcionamiento. De esta forma se evitará filtraciones y eventuales inundaciones del baño.

La instalación de alcantarillado incluye las descargas de todos los artefactos del departamento. Dicha instalación permite exclusivamente la descarga de desechos propios del sistema de alcantarillado por lo que cada propietario deberá evitar desechar cualquier material u objeto que pueda obstruir o dañar los ductos.

Todas estas llaves se conectan a la red por medio de flexibles los cuales estas revestidos por una malla de acero, para asegurar el buen funcionamiento de estos no se pueden exponer a solventes (pañales con cloro, diluyente, etc.) y



se tienen que revisar y cambiar a la mínima muestra de corrosión dado que estos se rompen y puede causar una inundación.

INSTALACIÓN DE GAS

Cada departamento cuenta con una instalación de GAS destinada a abastecer los artefactos de cocina, calefont. La instalación de gas fue ejecutada en cañerías de cobre que corren por la losa de su departamento. Por lo anterior Ud. NO DEBE perforar el piso de su departamento sin antes asesorarse sobre la ubicación de estas cañerías. De ser necesario cortar el suministro de gas, Ud. encontrará el medidor y la llave de paso en el nicho de medidores de gas correspondiente de su departamento, ubicado en el primer nivel en el nicho de medidores.

El suministro de gas, en el caso del Condominio Alto Las Cruces, lo realiza la empresa GASCO, quienes podrán informarle de las características del gas que suministran. De igual forma dicha empresa realiza el cobro del consumo de gas directamente a cada departamento; el teléfono de emergencias de GASCO es el teléfono: 600 600 77 99.

La instalación de agua caliente ha sido implementada con calefón de 13 Litros marca Splendid, el teléfono de su servicio técnico es (035) 215 584. Estos elementos cuentan con una garantía de 1 año por parte del fabricante. Sin perjuicio de lo anterior todo calefón requiere de un servicio de mantención por parte del proveedor o técnico autorizado por lo menos una vez al año para asegurar su correcto y seguro funcionamiento. Para solicitar este servicio técnico, así como para hacer valer la garantía correspondiente Ud. debe dirigirse directamente a los proveedores.

Los calefón se encuentran conectados a un ducto de evacuación de gases generados de la combustión, el cual es hermético para evitar filtraciones que pongan en riesgo su salud, por lo que NO DEBE SER PERFORADO bajo ninguna circunstancia. El ducto de su departamento, así como todos los ductos y la instalación de gas del edificio, han sido revisados por un inspector autorizado siendo aprobados sin observaciones y obteniendo SELLO VERDE de parte de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles SEC.

Todos los artefactos a gas (cocinas, calefón y calefactores) requieren por norma una ventilación. En el caso del Condominio Alto Las Cruces, estas ventilaciones han sido instaladas al costado superior del ventanal del Living y puerta del estar comedor. Estas ventilaciones no deben taparse ni obstruirse por ningún motivo ya que impediría la correcta ventilación de estos recintos.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA



Cada departamento cuenta con una instalación eléctrica para abastecer los requerimientos de energía eléctrica correspondientes a una vivienda de este tipo. La instalación se ejecutó a través de la losa del cielo y los muros y tabiques de su departamento.

El suministro eléctrico es proporcionado por la empresa COMPAÑÍA ELECTRICA EL LITORAL, quien realiza directamente el cobro de consumo a cada propietario mediante la lectura de los medidores eléctricos instalados en la sala de medidores en cada piso. Si Ud. desea un aumento de capacidad para su departamento podrá realizar la gestión directamente con la empresa que suministra el servicio.

La instalación de cada departamento esta dividida en circuitos con disyuntores térmicos que se activan frente a eventuales sobreconsumos y arcos eléctricos (cortocircuitos) cortando automáticamente la energía. Para reponer la energía Ud. debe bajar y levantar el disyuntor correspondiente del tablero general ubicado tras la puerta principal del departamento.

BAÑOS

Todos los baños se encuentran revestidos con cerámicas y los cielos pintados con esmaltes. La alta producción de humedad que se produce en estos recintos hace necesario que cada propietario los ventile adecuadamente. Una adecuada ventilación permitirá una mayor vida útil de pinturas de cielos y puertas y evitará la acumulación de humedad y frecuentes apariciones de hongos, favorecidas por el factor climático de la zona.

A lo anterior se agrega la importancia de repasar los sellos de silicona presentes tanto en los lavamanos como en las tinas por lo menos una vez al año, esto con el objeto de eliminar la posibilidad que se produzcan filtraciones por desprendimientos naturales de estos.

PISO FLOTANTE, PAPEL MURAL Y ALFOMBRA

En caso de que su departamento cuente con piso laminado se recomienda:

A1 Deben usarse solo productos especialmente formulados para la limpieza de este tipo de pisos. De ninguna forma use paños húmedos pues con el tiempo estos provocan deformaciones no deseadas.

A2 Este tipo de pisos no puede estar expuesto a humedad directa, como por ejemplo agua lluvia, derrame excesivo de líquidos, etc., pues se producen estas dañan de forma irreparable el piso.

A3 De requerir servicio de post venta por deformaciones de piso flotante la



constructora enviara al departamento técnico de su proveedor para que realice un diagnostico del origen de los daños.

Por lo anterior las garantías estarán sujetas al dictamen de la empresa proveedora.

B PAPELES MURALES

Los papeles murales instalados en los departamentos son lavables, para ellos se deben utilizar detergentes suaves. La constructora no se hace responsable por daños causados por el propietario tales como piquetes producidos por mudanzas o movimientos de muebles, etc.

Se debe tener una mínima distancia con los muebles, de manera que no deterioren el papel mural.

De requerir servicio de post venta por problemas con el papel mural la constructora enviara al departamento técnico de su proveedor para que realice un diagnostico del origen de los daños.

Por lo anterior las garantías estarán sujetas al dictamen de la empresa proveedora.

C ALFOMBRA

C1 Es recomendable proteger las alfombras del desgaste y daño que puedan producir los muebles dispuestos sobre ellas, para ello se recomienda el uso de protectores rígidos en las bases de estos.

C2 De requerir servicio de post venta por problemas en la alfombra la constructora enviara al departamento técnico de su proveedor para que realice un diagnostico del origen de los daños.

Por lo anterior las garantías estarán sujetas al dictamen de la empresa proveedora.

Al final de este manual se adjuntan los instructivos de mantención del piso flotante y alfombra. Es indispensable que conozca y aplique dicha información para prolongar la vida útil de estos productos.

VENTANAS

Todas las ventanas de su departamento han sido ejecutadas en perfiles de aluminio color Mate.



Todas las ventanas cuentan con un sello de silicona interior y exterior que asegura la impermeabilidad de la ventana por lo que no deber ser retirado. Estos sellos son de larga duración, sin embargo, es necesario que cada propietario los revise y repare periódicamente por eventuales deterioros.

Se recomienda mantener los rieles de las ventanas de correderas libres de suciedad, para evitar que estas se traben. La mantención de los rieles y rodamientos también evitará forzar las hojas de los ventanales al cerrar o abrir, produciendo deformaciones y descuadres de las mismas.

PUERTAS

Las puertas de su departamento son de placa terciada. Como todas las puertas, estas sufren deformaciones producto de la humedad y cambios de temperatura. Por lo anterior es recomendable que exista una huelga entre marco y hoja que evite que las puertas se aprieten en el tiempo y es absolutamente normal que en las noches crujan.

Las puertas deben ser recorridas y repintadas periódicamente.

Las cerraduras y bisagras son marca Assa Abloy y han sido reguladas para un accionamiento suave. Es recomendable que cada propietario las lubrique periódicamente para mantener esta característica. Se recomienda además tener particular cuidado en mantener libre de cualquier objeto extraño el marco de puerta para evitar su deformación al cerrar.

Se debe tener en cuenta no golpear las puertas al minuto de cerrarlas ya que estas se comienzan a deteriorar, dañando las bisagras y cerraduras que las afianzan.

Tampoco utilizarlas como herramientas para apretar o romper cosas entre la hoja y el marco que la sostiene.

PINTURAS

Se debe tener en cuenta que tanto las pinturas como los barnices, a parte de cumplir una función estética poseen una función mayor, la cual es proteger la vida útil de los materiales, estas pinturas poseen características necesarias para soportar las condiciones para las cuales fueron especificadas, sin embargo todas las pinturas poseen una duración definida, la cual va a depender del uso y de la mantención que se realice al departamento.

CERAMICAS



Los pavimentos cerámicos están diseñados para transitar sobre ellos, no estando preparados para recibir caídas de objetos pesados tales como herramientas metálicas o de otro material. Se recomienda, por lo tanto al realizar trabajos sobre ellos, protegerlos con alfombras o cartones de tal forma de evitar dañarlos.

PERFORACIÓN DE TABIQUES Y MUROS

Las perforaciones que Ud. requiera en tabiques y/o muros se deberán realizar lejos de enchufes e interruptores para evitar perforar estas instalaciones con riesgo de cortocircuitos. Si requiere colgar elementos deberá utilizar tarugos adecuados en cada caso, de hormigón en caso de muros (fischer) y de volcanita (paloma) en caso de tabiques. Los tabiques están diseñados para soportar solo pesos menores como adornos, cuadros, etc.

Si tiene dudas acerca de la perforación a realizar, consulte los planos eléctricos que han sido puestos a disposición de la administración del Condominio.

BARANDAS METÁLICAS

Estos elementos han sido tratados con dos manos de antióxido y dos manos de esmalte de terminación, sin embargo frente a golpes o raspaduras se puede dañar la pintura de protección. Por lo anterior es necesario que cada propietario de adecuada mantención a estas pinturas para evitar oxidaciones en el tiempo.

FISURAS Y GRIETAS

Tal como se explicó en la introducción, su departamento esta construido en base a una estructura resistente que corresponde a los muros de hormigón, losas, vigas y pilares, así como muros de Hormigón celular estucados, y tabiques no estructurales, de Volcanita, Covintec y otro materiales.

Las fisuras que suelen aparecer en los departamentos, en general, se pueden calificar de normales y no son signos de fallas en la construcción sino que del comportamiento propio de los diferentes tipos de materiales utilizados.

Ayuda a la aparición de fisuras el hecho de que el departamento está continuamente sometido a sismos muchas veces no perceptibles y bruscos cambios de temperatura. En general estas fisuras no deben preocuparle, no implican riesgo de daños estructurales en la edificación y deben entenderse como una forma que tiene la estructura de liberar tensiones.

Otro tipo de fisura corresponde a las que se produce en la unión de tabiques con



elementos estructurales. En la mayoría de estos encuentros se han diseñado juntas especiales denominadas canterías que tienen por objeto recibir y dirigir las eventuales fisuras que se presentarán con el tiempo.

En caso que las fisuras tengan un efecto estético importante, puede proceder a taparla después de un tiempo prudente de su aparición utilizando un sellante elástico sobre el que se pueda pintar.

PROBLEMAS DE HUMEDAD

Materiales como el hormigón, los ladrillos y los morteros ocupan en su aplicación gran cantidad de agua. Esta humedad contenida demora un largo tiempo en eliminarse en un 100%. Por lo anterior es necesario que durante el primer año, a lo menos, se favorezca el secado mediante una diaria y generosa ventilación y no se exagere el uso de calefacciones que producen humedad, como estufas a parafina y gas.

Paralelamente en los meses de otoño e invierno, producto de la condensación, usted verá que interiormente por los muros escurre gran cantidad de agua, con mayor frecuencia y cantidad en los días más fríos.

La condensación se produce debido a que la humedad del aire se condensa al contacto con las superficies frías de muros y especialmente vidrios de ventanas, donde puede llegar a producir un verdadero "chorreo" que se intensifica hacia el lado sur.

La condensación manejada incorrectamente produce problemas complicados, mancha y deteriora las pinturas, desprende papeles murales y favorece la aparición de hongos.

La condensación no es un problema de construcción o diseño, sino una consecuencia de un uso de la vivienda con prácticas comunes de calefacción y poca ventilación. Para minimizar sus efectos usted debe secar permanentemente los vidrios humedecidos, ventilar en forma diaria y abundante y minimizar la producción de humedad.

Al final de este manual se adjunta un instructivo que explica en extenso el problema de la condensación.

FILTRACIONES

No es un problema que se presente habitualmente, pero si existe la posibilidad que se produzcan filtraciones, estas pueden ser causadas por cañerías perforadas o uniones imperfectas.



Si efectivamente se trata de filtraciones se debe dar aviso oportuno a la empresa para coordinar la revisión y reparación de ella. En el caso que una filtración afecte a otro departamento (llámese estacionamiento o bodega) pero la reparación deba realizarse a través de su departamento (estacionamiento o bodega) agradeceremos su comprensión y le solicitaremos nos de las facilidades para solucionar dicho problema. No obstante lo anterior, esta materia está reglamentada en el Reglamento de Copropiedad, establecida en la ley de copropiedad inmobiliaria, a la cual esta acogido su edificio y que pena al propietario que obstruye el trabajo de reparación de filtraciones al pago de los daños y perjuicios que ocasione la demora en la reparación.

El horario para efectuar trabajos y reparaciones en general será en día hábil de lunes a viernes entre las 8:00 AM y las 18:00 PM.

EMERGENCIAS

La constructora ha definido e identificado todos los elementos de seguridad con que cuenta el edificio y ha instruido a la administración en su correcto uso. Se han definido las vías de evacuación en caso de emergencias y cómo actuar ante ellas. Todas las cuales han sido presentadas de manera de que la administración y la comunidad sepa actuar ante una emergencia.

En caso de incendio, la constructora considero la instalación de una "red húmeda" en todos los pisos con manguera y pitón y una "red seca", para uso exclusivo del cuerpo de bomberos. Además en el edificio están dispuestos sensores de humo en todos los pasillos comunes de los departamentos y alarmas conectadas a una central en primer piso.

SEVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE Y POST VENTA

Antes de llamar a Post Venta:

- Debe confirmar que el desperfecto a reparar este cubierto por nuestra garantía.
- Que este producido por una falla de material y no por una mala manipulación de algún miembro de la familia.

Recuerde que las garantías de los fabricantes fueron entregadas a cada propietario en el momento de recepcionar su departamento por lo cual se debe contactar con ello de manera inmediata en el momento que sufra algún desperfecto que los involucren.

Mantenciones periódicas



Para mantener su vivienda en perfecto estado deberá realizar las mantenciones periódicas necesarias al inmueble.

CÓMO CONTACTAR AL SERVICIO DE POST VENTA DE CFL:

Usted puede contactar a este Departamento de las siguientes formas:

- Enviando un correo electrónico con sus solicitudes a bsuazo@cfl.cl o recepcion@cfl.cl.
- Vía telefónica al (02) 27 26 29 00.

La solicitud debe indicar su número de departamento, nombre del condominio, su teléfono de contacto y e-mail, para comunicarnos con usted y así programar la fecha de evaluación en terreno de su reclamo y la ejecución de dichos trabajos si corresponde.

También están disponibles en nuestra página www.cfl.cl el Manual del Propietario y el Reglamento de Copropiedad del Condominio:

Ruta de acceso:

www.cfl.cl

Hacer Click en icono Servicio al Cliente

Hacer Clic en icono Manual del Usuario.

Luego de hacer este último clic encontrara ambos documentos.

En la fecha y hora la cual fue programada, nuestro personal deberá presentarse en su vivienda debidamente identificado, con uniforme corporativo de Constructora Francisco Lorca.

Para una mejor atención es imprescindible que el propietario nos haga llegar una solicitud de atención por escrito a nuestro correo.

En caso de emergencia fuera de los horarios establecidos, si usted tiene un problema o falla con algún servicio del tipo básico, le sugerimos llamar a los siguientes teléfonos ya que estas empresas fueron las que realizaron las instalaciones de estos servicios y son ellas las que pueden dar una solución definitiva algún problema existente.



GASCO EMERGENCIAS	600 600 7799
COMPAÑÍA ELECTRICA EL LITORAL	600 730 7630
ESVAL	600 600 60 60

Serán causales eximentes de responsabilidad para la sociedad vendedora por fallas o defectos constructivos que se presenten, aún en el ámbito de la Ley N° 19.472, además de las que correspondan según las reglas generales, o por efecto de concurrencia de culpas, las siguientes:

- **Dolo o culpa grave** del primer comprador afectado.
- **Mal uso por parte del comprador afectado** del inmueble adquirido, ya sea porque se le dio un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación original, o porque el uso no se adecuó al Reglamento de Copropiedad o a la Especificación del Uso declarada, si la hubiere.
- **Modificaciones o alteraciones estructurales**, u otras que impliquen obras de cualquier especie al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del Propietario Primer Vendedor.
- **Las fallas, vicios o defectos** que sean consecuencia del desgaste producido por el uso y el paso del tiempo, incluyendo especialmente los componentes que por especificación tiene un vida útil de menos de cinco años.

La responsabilidad de la sociedad vendedora, de llegar a existir y declararse como tal, se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el reclamante pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral ni en general otras prestaciones dinerarias, como en caso alguno se extenderá a las mejoras o bienes muebles existentes en el inmueble.

La responsabilidad que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones se va radicando en cada fabricante de los distintos elementos que participan en la construcción.

No obstante lo anterior es necesario informar que puertas, ventanas, grifería, etc. tienen las siguientes garantías:

PINTURAS Y PAPELES MURALES :	1 AÑO
CERAMICAS DE PISO Y MURO :	2 AÑOS
ALFOMBRAS :	1 AÑO
VENTANAS DE ALUMINIO :	2 AÑO

PUERTAS Y QUINCALLERIA : 2 AÑO
MUEBLES DE COCINA Y CLOSET: 2 AÑO

GARANTIAS INSTALACIONES SANITARIAS

GRIFERIAS : 2 AÑO
CALDERA : 2 AÑO
REDES DE AGUA FRIA, CALIENTE,
GAS Y ALACANTARILLADO Y REDES
DE ESPACIOS COMUNES : 3 AÑOS

Cuando las fallas estén relacionadas con los espacios comunes, se deberá avisar a la administración quien actuara en representación de la Comunidad.

INFORMATIVO SOBRE LA CONDENSACIÓN

En la construcción de su departamento, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, 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 en eliminarse en un 100%.

Por lo anterior, es fundamental durante el primer año favorecer el secado de los muros, para ello debe ventilar su casa diariamente.



Por otra parte la presencia de personas que simplemente se mueven o respiran, al igual que la acumulación de vapor de agua que se produce al cocinar, calefaccionar y secar ropa son también generadores de humedad al interior del departamento

Con seguridad, estos problemas se hicieron notorios al comenzar el otoño o el invierno; periodo en el cual usted empezó a notar que los vidrios se encontraban colmatados de pequeñas gotas de agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama "CONDENSACION".

La condensación se produce en el interior de su casa, 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.

El problema que se genera con la condensación en general tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de zonas con hongos. Ese problema NO es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso de la casa 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:

- a) Trate de no secar ropa en el interior de su casa.
- b) Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para lograr airear los rincones.
- c) Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- d) No tape celosías de ventilación existentes en la cocina.
- e) Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos inferiores.
- f) En lo posible durante el día si se tienen la calefacción encendida, se recomienda mantener en alguna parte de la casa, una ventana entre abierta para permitir circulación de aire.



- g) Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas sin campana o extractor.
- h) Ventile los baños, sobretodo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- i) No riegue en exceso plantas de interior.

Por otra parte es importante mencionar que Condominio Alto Las Cruces, cumple con las exigencias en lo que respecta al "acondicionamiento térmico de viviendas" según lo dispuesto por la Ordenanza de Urbanismo y construcción.

Además, se debe considerar que los muros perimetrales del edificio están conformados por una serie de capas las cuales se encargan de impedir el paso de humedad desde el exterior.

En su parte central se ubica un muro hormigón armado en cuya dosificación se considero la adición de un aditivo Hidrófugo (impermeabilizante) el cual obstruye los capilares existentes en la pasta y proporcionan un efecto tensoactivo impermeabilizante que evita la absorción de agua por los capilares del hormigón. A esta le sigue una capa de estuco Térmico.

Finalmente el muro consta de una tercera capa de pintura la cual es impermeable.

Todo lo anteriormente expuesto ha sido extensamente estudiado por organismos tales como la Cámara Chilena de la Construcción, Instituto Chileno del Cemento, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otros, todos los cuales avalan y recomiendan medidas de mitigación similares a las expuestas en el presente documento.

INSTRUCTIVO MANTENCIÓN PISO FLOTANTE

PISO FOTOLAMINADO ETERWOOD



MANTENCIÓN Y LIMPIEZA

- Use un impudor en la entrada de la casa para evitar elevadas cantidades de arena y otras partículas duras.
- Ponga protectores de feltro debajo de las patas de los muebles que tienen contacto directo con el piso.
- Evite productos químicos de limpieza. No emplear limpiadores abrasivos agresivos.
- NO use grandes cantidades de agua para la limpieza, basta con un paño húmedo.
- Coloque limpiapiés o lepuadosa los sitios más propensos a ensuciarse. Si se trata de una empresa, es imperativo que toda persona que ingrese pase por un limpiapiés.
- Secar enseguida los líquidos derramados. Como los suelos de madera, el contacto con líquido puede ocasionar daños irreparables.





CONSTRUCTORA
FRANCISCO LORCA
Desde 1920

Av. Pte. Jorge Alessandri Rodríguez 23471 - San Bernardo - Chile
Teléfono 2 726 29 00 - www.CFL.cl

INSTRUCTIVO MANTENCIÓN ALFOMBRA



INSTRUCTIVO DE MANTENCIÓN



Como ETERSOL entendiendo que sus clientes desean que las características originales del producto que adquirió se mantengan en el tiempo, ponemos a su disposición todo el fruto de nuestra larga experiencia en el mercado de alfombras para el hogar. Gracias al apoyo de toda la gente de ETERSOL, esperamos que usted encuentre en esta información una guía para mantener su alfombra ETERSOL de la mejor manera posible.

Al definir como se debe cuidar y mantener una alfombra, hay que recordar que estas son textiles y requieren de un cuidado especial al igual que usted lo hace con su ropa. Ello, además de una cuestión de higiene, es la única forma de garantizar la apariencia, calidad y durabilidad de una alfombra.

MANTENCIÓN DIARIA

Aspirado Diario

Como en alfombra pelo, suciedad, pelo de animales, pelusas, etc. La alfombra se ve afectada por diferentes agentes que la dañan. En general, el mayor daño de apariencia y salud es causado por la suciedad y el de desgaste por el tráfico, ya que las fibras se desgastan por el roce. Por tanto para la aspiradora estándar y el uso diario más sobre todo en los salones, aumenta considerablemente la vida útil de la alfombra, es necesario aspirar todos los tipos de alfombra, con o sin estar recién instaladas. Aspire después absorbiendo así mayor cantidad de suciedad. Siempre use una aspiradora eléctrica con potencia mínima 1100W a 1100W cc, con un cable apto para su potencia, evitando y evitando de los pelos de su alfombra. Si después de un cierto tiempo se pone opaca reduciendo su brillo, es necesario aspirarla en forma profunda, como mínimo una vez al año dependiendo del tráfico de la fibra y del color escogido. En salones de alto tráfico se recomienda una mantenimiento profesional trimestral. El lavado de alfombra debe ser en aquellos que están en los salones y la deponer seca.

Eliminación de Manchas

- Actuar inmediatamente.
- Trabe la mancha desde sus bordes.
- Absorber todo el líquido excedente con papel seco o paño.
- Las manchas oscuras deben ser aspiradas antes de tratarlas.
- Frotar con agua limpia y fría, usar una esponja para limpiar en el sentido de la fibra.
- En caso de manchas oscuras, usar un agente blanqueador.
- En caso de manchas oscuras, usar un agente blanqueador.
- Después de lavar el objetivo, seque a temperatura ambiente.
- Conozca siempre las instrucciones del producto.
- Después de lavar el objetivo, seque a temperatura ambiente.
- Conozca siempre las instrucciones del producto.

TABLA QUITAMANCHAS

Utile para todos los tipos de alfombras que sean de fibra artificial sintética

Tipos de manchas	Tratamiento
Cerveza, limón, café, jugo, vino, leche, mermelada, azúcar, depositos	Disueltos en agua a 30-35°C 3 g/l. de detergente en polvo. Con un cepillo de cerdas duras se eliminan los depósitos sobre la mancha o todo el tejido.
Acido, vinagre, limón, azúcar, alcohol	Con un paño húmedo en donde haya un detergente suave, eliminar la mancha.
Café, jugo de cítricos	Con un paño húmedo en alcohol, hacer toques sobre la mancha o todo el tejido.
Cuero, perfume, aceites, mantequilla, mantequilla	Con un paño húmedo en alcohol, hacer toques sobre la mancha, luego lavar con agua tibia a 35°C 3 g/l. de detergente en polvo, secar a temperatura ambiente.
Merla	Hacer toques con un detergente en polvo con un paño húmedo en alcohol, luego lavar con agua tibia a 35°C 3 g/l. de detergente en polvo.

Algunos consejos fundamentales

- 1. Manchas:** Después de limpiar una alfombra de manchas, que mantenga la calidad de su alfombra, lavar con agua limpia y fría a la entrada de su casa o en los caminos de pavimento y aspirar diariamente su alfombra para evitar la acumulación de suciedad. Nunca aplique detergente a una alfombra sin antes haber aspirado su superficie, esto produce que las fibras se dañen por la suciedad del resto de la alfombra.
- 2. Quemaduras:** Primero retirar las fibras quemadas, luego un aspirador eléctrico y una esponja con agua. Si el daño es muy extenso deberá contactar a un profesional para reemplazar el área dañada. Teniendo en cuenta siempre el tipo de alfombra que se está utilizando, que podrá ser necesario efectuar algún cambio de alfombra.
- 3. Hendiduras:** Los muebles ligeros y móviles pueden comprimir las fibras de pelo de la alfombra, las carpetas frecuentes e instalar sobre los muebles los tipos de las alfombras, evitar quemaduras. No arrastre los muebles pesados, eso puede causar un daño mayor en las fibras. Si tiene muebles con ruedas, ponga una protección anti-ruedas en las alfombras que tiene en el área preparada para recibirlos.
- 4. Enganches:** Los objetos con bordes agudos pueden enganchar algunas fibras de la alfombra, hágale un uso firme más alto que las orlas en caso de una alfombra pelo cortado o un tipo de alfombra bouclé, cuando ocurre esto como el enganche, inmediatamente retire el objeto evitando que éste aumente.
- 5. Sembrados:** El efecto de sembrados puede ser el resultado de una alfombra de fibras de pelo cortado, no contacte directamente con la alfombra. Se puede ocurrir este efecto si usted usa un paño de algodón para limpiar la alfombra, en el sentido general de las fibras.
- 6. Guarde este instructivo** que contiene información fundamental para un correcto cuidado de su alfombra.



CONSTRUCTORA
FRANCISCO LORCA
Desde 1920

Av. Pte. Jorge Alessandri Rodríguez 23471 - San Bernardo - Chile
Teléfono 2 26 29 00 - www.CFL.cl

Si Ud. requiere mayor información respecto de este o cualquier otro tema, CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA, a través de su Servicio de Atención al Cliente y Post Venta, estará gustosa de atenderlo y orientarlo. Es nuestro interés que al habitar su nueva vivienda Ud. se encuentre cómodo y satisfecho por su inversión

BERNARDO SUAZO REYES
GERENTE DE ATENCIÓN AL CLIENTE
bsuazo@cfl.cl

FONO: 02-27 26 29 00