

## MANUAL DEL PROPIETARIO

### CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA

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



**Condominio Mirador de Curauma**  
*Av. Universidad #134, Curauma, Valparaíso*

**Diciembre de 2013**



## PRESENTACIÓN

Felicitaciones, usted ya es propietario de un departamento construido por **Francisco Lorca** el cual cuenta con 33 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 mantenimiento 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 MIRADOR DE CURAUMA** es un conjunto habitacional compuesto de 6 torres, cada uno de 6 pisos, con un total de 60 departamentos y 18 locales comerciales.

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 edificio 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 el se detallan los derechos y obligaciones de los propietarios, para así asegurar la sana convivencia de la comunidad.

## **PLANOS ENTREGADOS A ADMINISTRACION EDIFICIO**

Para su mayor comodidad, en el caso de requerirlo, la empresa ha entregado a la administración de su edificio 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 4 motobombas marca Pedrollo modelo 2CP40/180, de 7,5 hp trifásicas, el cual se ubica frente al costado sur del 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 **INSTALACIONES SANITARIAS MCF LTDA.**, fono: 02- 2533 24 82, 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 entregado a la administración del edificio.

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**



Las Torres 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 está 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 Valparaíso, recibió 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.

## **RED SECA**

Las Torres cuentan con un sistema de Red Seca que corresponde a un sistema de cañerías sin agua, de uso exclusivo de bomberos. Las redes secas se encuentran en primer piso del edificio. Desde el segundo piso existe una terminal de esta misma red seca con una llave de paso en el shaft. Al llegar personal de bomberos al lugar deberán unir el carro bomba, mediante una manguera, a la entrada de la red seca, enviando agua por medio de presión hacia los pisos superiores. El agua será liberada únicamente al abrir la llave de paso según cual sea el piso siniestrado.

## **IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA**

Cada Módulo 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 mono componente 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 de extracción de basuras en base a un ducto colectivo por cada torre, con acceso en casa piso, será responsabilidad de cada propietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dicho ducto para que sea retirada periódicamente de la sala de basura ubicada en el primer nivel del edificio. 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 edificio cuenta con una PISCINA 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 costado norponiente de la piscina.

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.

Estos equipos fueron instalados por la empresa **INSTALACIONES SANITARIAS MCF LTDA.**, fono: 02- 25332482, quienes garantizan el correcto funcionamiento por un periodo de seis meses. Dicha



garantía así como el Manual de Funcionamiento ha sido entregado a la administración del edificio.



## PROGRAMA DE MANTENCION DE LA VIVIENDA

Partida	Frecuencia		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>Instalaciones sanitarias</b>														
Estanque de agua	Cada 2 años	limpiar	x											
Planta elevadora	Cada 2 meses	mantención	x		x		x		x		x		x	
Alternado de bombas	Cada 2 semanas	alternar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hed de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Remarcadores (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	
<b>Instalación eléctrica y corrientes débiles</b>														
Tableros	Cada 2 años	reapretar		x										
Grupo generador (partida forzosa)	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										
Cilindrón	Cada año	revisar				x								
Alarmas	Cada año	revisar				x								
Extracción forzada central	Cada 6 meses	mantención	x						x					
Compartidor	Cada 2 años	mantención	x											
<b>Aguas lluvias</b>														
Techos zinc	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	
<b>Sala de lavado y secado</b>														
Limpieza frito secadora	Diaria	limpiar												
Limpieza frito lavadora	semanal	limpiar												
Secadora	Cada 2 años	mantención		x										
Lavadora	Cada 2 años	mantención		x										
<b>Jardines</b>														
Riego automático (regadores)	Cada 6 meses	revisar	x						x					
Riego automático	Cada 3 meses	programar			x		x				x			x
<b>Pavimentos y aguas lluvias</b>														
Pavimentos	Cada 3 años	revisar											x	
Sumideros	Cada año	limpiar			x									
Cámaras decantadoras	Cada año	limpiar			x									
<b>Iluminación</b>														
Luminaras (ampolletas)	semanal	revisar												

Partida	Frecuencia		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	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	alternar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hed de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x											
Rod 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	reapretar		x										
Grupo generador (partida forzosa)	Cada mes	funcionar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Grupo generador	Cada año	mantención		x										
Iluminación de emergencia (ampolletes)	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					



## **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 mas 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 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, tales como, exceso de papel higiénico o toallas higiénicas, entre otros elementos.



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 (pañños con cloro, diluyentes, etc.) y se tienen que revisar y cambiar a la mínima muestra de corrosión dado que estos se rompen y puede causar una inundación

## **INSTALACION DE GAS**

Cada departamento cuenta con una instalación de GAS destinada a abastecer los artefactos de cocina, caldera. 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 al costado oriente del edificio.

El suministro de gas, en el caso del Condominio Mirador de Curauma, Valparaíso, 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 caldera de tiro forzado marca ANWO MAXI MAIN (240 F) de 20,600 Kcal/hr, el teléfono de su servicio técnico es 02-23417500. Estos elementos cuentan con una garantía de 1 año por parte del fabricante. Sin perjuicio de lo anterior toda caldera 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.

Las calderas se encuentran conectadas 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, calderas y calefactores) requieren por norma una ventilación. En el caso del Condominio Mirador de Curauma,

estas ventilaciones han sido instaladas en la puerta vidriada de la cocina. Estas ventilaciones, al igual que el vano de la loggia, 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 CHILQUINTA, 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.

## **EQUIPAMIENTO COCINA**

La inmobiliaria ha implementado para su comodidad, el equipamiento de su cocina con muebles, mesones y estantes a medida en colores y diseños modernos, cocina encimera a gas, horno eléctrico empotrado y campana extractora de aire.

Se adjunta al final el Manual de Campana Extractora, Manual de Instrucciones y Mantenimiento del Horno Eléctrico de Empotrar y el Manual de Instrucciones y Mantenimiento de Cocina Encimera.

Lea y siga todas las instrucciones del fabricante para el buen uso y una correcta mantención de cada artefacto ya mencionado.

Si presenta algún problema con algún artefacto debe llamar al número de servicio a cliente indicado en la garantía del artefacto.



El hecho que su artefacto este aún dentro de los plazos de garantía esto no significa que no se requiera mantención.

## **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.

## **SISTEMA DE CITOFONIA**

El Condominio Mirador de Curauma cuenta con un sistema de citofonía Marca Sharfstein el cual conecta directamente cada departamento con la portería del Condominio.

## **PISO FLOTANTE, PAPEL MURAL Y ALFOMBRA**

### **A- PISO FLOTANTE**

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 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**

A1- 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.

A2- 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 blanco.

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.

## **CERÁMICAS**





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 8:30 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.

## **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](mailto:bsuazo@cfl.cl) o [recepcion@cfl.cl](mailto: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](http://www.cfl.cl) el Manual del Propietario y el Reglamento de Copropiedad del Condominio:

### **Ruta de acceso:**

1. [www.cfl.cl](http://www.cfl.cl)
2. Hacer Click en Servicio al Cliente.

Luego de hacer este último click encontrara ambos documentos correspondientes al Condominio Mirador de Curauma.

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.

<b>GASCO EMERGENCIAS</b>	<b>600 600 7799</b>
<b>CHILQUINTA</b>	<b>600 600 5000</b>

<b>ESVAL</b>	<b>600 600 60 60</b>
<b>MCF LTDA.</b>	<b>02 - 2533 24 82</b>

**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.
- j) Trate de no secar ropa en el interior de su casa.

Por otra parte es importante mencionar que Condominio Barrio Golf Santo Domingo, 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.



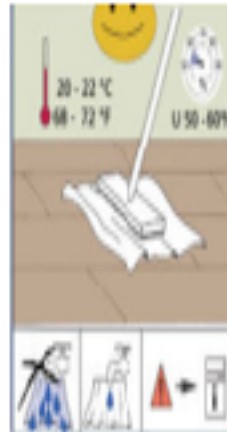
## INSTRUCTIVO MANTENCIÓN PISO FLOTANTE

### PISO FOTOLAMINADO ETERWOOD



#### MANTENCIÓN Y LIMPIEZA

- Use un limpiador en la entrada de la casa para evitar elevadas cantidades de arena y otras partículas duras.
- Ponga protectores de fieltro 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 lepidos a 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 23171, San Bernardo - Sgo  
Teléfono 2 726 29 00 - [www.CFL.cl](http://www.CFL.cl)

## **INSTRUCTIVO MANTENCIÓN ALFOMBRA**

# INSTRUCTIVO DE MANTENCIÓN



Como ETERSOL entendiendo que sus clientes desean que las características originales de 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 a mano. 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 eliminar polvo, suciedad, pelo de animales, pelusas, etc. la alfombra se ve afectada por diferentes agentes que la deterioran. En general, el mayor daño de apariencia y durabilidad es causado por la suciedad y el desgaste por el tráfico, ya que las fibras se desgastan por el roce. Por lo tanto, para la alfombra estar en el mejor estado posible, es necesario aumentar considerablemente la cantidad de limpieza. Es necesario aspirar todos los tipos de alfombras, sólo es necesario instalarlas. Antes de aspirar absorbiendo así mayor cantidad de suciedad, se recomienda usar una aspiradora eléctrica con potencia mínima (1000 a 1100 w), con un cepillo aplicable y motor con, dejando y cuidando los pelos de su alfombra. Si después de un cierto tiempo se puede observar pérdida de su brillo, es necesario aspirarlo en forma profesional, como mínimo una vez al año dependiendo del tráfico, de la fibra y del color escogido. En ocasiones de alta calidad se recomienda una mantenimiento profesional. En los casos de alfombras de fibra a pelo, que están con los pelos y la depuración.

### Eliminación de Manchas

- Actuar inmediatamente.
- Talar la mancha desde sus bordes hacia el centro.
- Absorber todo el líquido excedente con un paño seco o pano.
- Las manchas secas deben ser aspiradas antes de tratarlas.
- Frotar con agua limpia y fría, usar una esponja para limpiar en el sentido de la frecuencia de tejido. Repetir el procedimiento de limpieza cuantas veces sea necesario.
- En caso de manchas grasas, tipo aceite, usar la cantidad mínima necesaria para sacar la mancha, como siempre siguiendo las instrucciones del producto.
- Luego de lavar el tejido, enjuague con agua limpia, seque al aire libre. Recomendamos consultar nuestra tabla de manchas.

TABLA QUITAMANCHAS	
Tabla para todos los tipos de alfombras que sean de fibra a pelo sintético	
Tipos de manchas	Tratamiento
Bebidas, líquidos, agua, vino, café, té, mermelada, jugos, dejenados.	Disuolva agua 1:30 ó 55:70 y 5% de desengrasante en frío. Genérico. Si la mancha es grasosa, usar frotar sobre la mancha o con frotamiento.
Alimentos, grasas, mantequilla.	Con un paño húmedo o humedecido lavar con agua sucia, en frío o tibia.
Grasa, tipo de grasa.	Con un paño húmedo en alcohol, frotar sobre la mancha o con frotamiento.
Asfalto, pegamento, resaca, moqueta, cemento.	Con un paño húmedo en acetona, benceno, o cualquier otro líquido de limpieza (10 a 25:75) y 5% de desengrasante. Usar un paño húmedo, frotar sobre la mancha o con frotamiento.
Bebidas.	Con un paño húmedo en agua o en agua con un paño húmedo en agua, frotar sobre la mancha o con frotamiento.

### Algunos consejos fundamentales

- 1. Manchas:** Siempre alfombras en la presencia de manchas, que mantenga la calidad de su alfombra que se recomienda limpiar por la entrada de su zona en los cambios de pavimento y aspirar diariamente su alfombra para evitar la acumulación de suciedad. Nunca aplique detergentes a una alfombra sin antes haber aspirado su superficie, esto produce manchas negras por suciedad del resto de la alfombra.
- 2. Quemaduras:** Primero limpiar las fibras quemadas, luego utilizar un aspirador eléctrico y una esponja con agua. Si el daño es muy profundo deberá contactar a un profesional para reemplazar el área dañada. Teniendo en cuenta siempre el costo de reemplazar algún cambio o reemplazo de un área, que es otra una diferencia de cantidad del producto al efectuar el cambio.
- 3. Hechuras:** Los mohos y hongos se forman por contaminación de las fibras de pelo de la alfombra. Las causas más frecuentes e instaladas son: la alfombra húmeda, las manchas de los muebles, arena o cenizas, los bordes duros. No caminar con zapatos pesados, sino paños, o caminar en el piso sobre las fibras. Si tiene problemas con moho, por alguna protección anti-moho en su casa. Las alfombras se limpian con un paño o esponja para quitar el moho.
- Las fibras sintéticas y de pelo son más susceptibles al desgaste natural del producto. Tiene especial cuidado de efectuar la limpieza oportunamente, con el uso de productos químicos su alfombra en un área con moho, para evitar el crecimiento de moho, usar un paño o esponja para quitar el moho.
- 4. Enganches:** Los objetos con bordes agudos pueden enganchar algunas fibras de la alfombra, lo que causa una fibra más alta que las otras. En caso de una alfombra pelo cortado o un borde de una alfombra bouclé, cuando ocurre esto como el enganche, inmediatamente se debe cortar antes de que éste aumente.
- 5. Sembrado de pelo:** El pelo de la alfombra puede ser dañado por el uso de la alfombra del pelo en algunas zonas de la alfombra, es muy importante la renovación de todas las zonas de pelo cortado, no conviene volver a cortar de la alfombra. Se puede recurrir a este efecto de la alfombra al lavar sobre un paño o esponja húmeda, sin aplicar la fibra en el sentido general de los pelos.
- 6. Guarde este instructivo** que contiene información fundamental para su correcta cuidado de su alfombra.

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](mailto:bsuazo@cfl.cl)  
FONO: 27 26 29 00