



Minck Group



# Life by K

## Manual de Uso y Mantenimiento



Las Camelias 1353, Temuco



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.

# INDICE

<b>INTRODUCCION</b>	<b>05</b>
<b>GARANTIA DE POST VENTA</b>	<b>06</b>
<b>COMO CONTACTARNOS</b>	<b>07</b>
<b>GENERALIDADES</b>	<b>07</b>
<b>MODIFICACIONES</b>	<b>07</b>
<b>PROCESOS NATURALES</b>	<b>08</b>
<b>EXPANSIÓN Y CONTRACCION DE LOS MATERIALES</b>	<b>08</b>
<b>PROCESOS DE ESTABILIZACION</b>	<b>09</b>
<b>HORMIGON Y ESTUCOS</b>	<b>09</b>
<b>VOLCANITAS</b>	<b>09</b>
<b>STRESS TERMICO</b>	<b>10</b>
<b>DECOLORACION</b>	<b>10</b>
<b>EFFECTOS SISMICOS</b>	<b>11</b>
<b>CONDENSACION</b>	<b>11</b>
<b>EFFECTOS ELECTRO MAGNETICOS</b>	<b>12</b>
<b>OXIDACION</b>	<b>13</b>
<b>SEGUROS</b>	<b>13</b>
<b>EFFECTOS DEL USO</b>	<b>13</b>
<b>PRECAUCIONES AL ALHAJAR LOS DEPARTAMENTOS</b>	<b>14</b>
<b>PRECAUCIONES AL INSTALAR ELECTRODOMESTICOS</b>	<b>15</b>
<b>NORMATIVA TECNICA Y ACUSTICA</b>	<b>16</b>
<b>NORMATIVA ACUSTICA</b>	<b>16</b>



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.

<b>DESCRIPCION DE LOS DEPARTAMENTOS</b>	<b>17</b>
<b>REVESTIMIENTOS DE MUROS</b>	<b>17</b>
<b>ESPEJOS</b>	<b>18</b>
<b>PINTURAS Y PAPELES MURALES</b>	<b>18</b>
<b>REVESTIMIENTOS DE PISO</b>	<b>19</b>
<b>PISO SPC</b>	<b>19</b>
<b>CERAMICA Y PORCELANATOS</b>	<b>21</b>
<b>CIELOS</b>	<b>22</b>
<b>PUERTAS Y QUINCALLERIA</b>	<b>23</b>
<b>QUINCALLERIA</b>	<b>24</b>
<b>BISAGRAS</b>	<b>25</b>
<b>CERRADURAS</b>	<b>25</b>
<b>VENTANAS Y MAMPARAS</b>	<b>25</b>
<b>ARTEFACTOS, GRIFERIA Y ACCESORIOS INSTALADOS EN BAÑOS Y COCINA</b>	<b>26</b>
<b>ARTEFACTOS DE BAÑO</b>	<b>26</b>
<b>GRIFERIA VANITORIOS, DUCHAS Y LAVAPLATOS</b>	<b>28</b>
<b>ACCESORIOS</b>	<b>29</b>
<b>ARTEFACTOS DE COCINA</b>	<b>30</b>
<b>INSTALACION SANITARIA</b>	<b>30</b>
<b>RED AGUA FRIA Y AGUA CALIENTE</b>	<b>30</b>
<b>ALCANTARILLADO</b>	<b>31</b>
<b>INSTALACION ELECTRICA</b>	<b>31</b>
<b>EXTRACCION DE AIRE DE COCINA Y BAÑO</b>	<b>33</b>



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.

<b>INSTALACION DE CORRIENTES DEBILES</b>	<b>33</b>
<b>CITOFONO Y PORTERO ELECTRICOS</b>	<b>34</b>
<b>FIBRA OPTICA PARA INTERNET Y TELEFONIA</b>	<b>34</b>
<b>ALARMA DE INCENDIOS</b>	<b>34</b>
<b>EXTRACCION DE BASURA</b>	<b>34</b>
<b>ASCENSORES</b>	<b>35</b>
<b>LOSAS CUBIERTA DE LOCALES COMERCIAL 105 Y SOBRE RECORRIDO DE ASCENSOR</b>	<b>35</b>
<b>HORMIGON ESTAMPADO DEL ACCESO</b>	<b>36</b>
<b>PROGRAMA DE USO Y MANTENCION PERIODICA A REALIZAR POR EL PROPIETARIO</b>	<b>37</b>
<b>GARANTIAS</b>	<b>37</b>
<b>10 AÑOS</b>	<b>37</b>
<b>5 AÑOS</b>	<b>38</b>
<b>3 AÑOS</b>	<b>38</b>
<b>GARANTIA SEGÚN EL PROVEEDOR</b>	<b>38</b>
<b>CONSIDERACIONES</b>	<b>38</b>
<b>TRASPASO Y REEMBOLSO DE SERVICIOS Y CONSTRIBUCIONES</b>	<b>39</b>
<b>PROCEDIMIENTO ATENCION POSTVENTA</b>	<b>39</b>
<b>LISTADO DE PROVEEDORES E INSTALADORES</b>	<b>41</b>
<b>PLAN DE MANTENCION DE ESPACIOS COMUNES</b>	<b>42</b>

## INTRODUCCION

Siempre ha sido el interés de nuestra empresa satisfacer a nuestros compradores, acorde con las exigencias que impone la ley a los constructores; de ello pueden dar fe precisamente nuestros innumerables clientes, tanto en la calidad de nuestras construcciones, como en la respuesta en caso de eventuales problemas de posventa.

Podemos asegurar la calidad de la construcción de los departamentos que usted adquiere, producto de nuestra experiencia y de la calidad de nuestros proveedores y subcontratistas. No obstante, también es nuestro deber señalarle que resulta normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto: esencialmente una adecuada mantención que, siendo de responsabilidad del adquirente, hemos considerado importante darle a conocer, por medio de este manual, con respecto a la forma de efectuar esta mantención para así evitar deterioros que no son causados por fallas de la construcción o mala calidad de los elementos, sino, precisamente por falta de mantención.

Pensamos que el propietario no solo debe estar informado de lo que sucede al interior de su departamento, sino que también debe saber cómo funciona el Edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales tienen un porcentaje en su dominio.

Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del Edificio, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios.

De acuerdo a lo expresado, los temas de mantención se presentan en dos manuales:

El primero, dice relación con la mantención de los espacios y bienes comunes, que está en poder de la Administración, dónde habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica; se dan pautas de procedimientos que debe realizar la Administración

y recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento para que dichos procedimientos se cumplan. El segundo, indica al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales y qué prácticas deben evitarse para no deteriorarlo. Además se señalan las normas en cuanto a modificaciones que deseen introducir a su departamento.

## GARANTIA DE POSTVENTA

De acuerdo a lo establecido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo los inmuebles tienen una garantía de 10 años a partir de la fecha de la Recepción Municipal para el caso de las estructuras. Garantía de 5 años para el caso de las instalaciones y 3 años para el caso de las terminaciones.

Toda garantía se pierde en el caso de que los daños sean producto de mal uso, falta de mantención o intervención de terceros. Para que la garantía cubra las instalaciones, éstas deben haber sido mantenidas periódicamente por personal calificado de acuerdo a lo establecido en este manual. Es de su responsabilidad comprobar la realización de estas mantenciones mediante los respectivos comprobantes. Para el caso de los artefactos conectados a estas instalaciones, la garantía cubre los plazos establecidos por el fabricante.

Para el caso de las terminaciones, las garantías se detallan punto por punto en este manual.

La garantía no cubre compensaciones por gastos incurridos por algún desperfecto, tampoco la reparación o compensación por bienes muebles que no estaban incluidos al momento de la entrega de su departamento, es responsabilidad del propietario asegurar los bienes al interior de su departamento mediante pólizas de seguro.



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.

## COMO CONTACTARNOS

Para poder contactarse con nuestro equipo de posventa debe ingresar a la página [www.minck.cl](http://www.minck.cl) en posventa. El encargado de su proyecto se contactará con usted.

Al recibir una solicitud se generará un número de solicitud. Esta solicitud será evaluada por el equipo de posventa de acuerdo a los criterios definidos en este manual, lo cual no necesariamente generará una visita a su departamento. Tanto las visitas como las reparaciones en su departamento se realizan de lunes a viernes desde las 08:00 a las 18:00 horas.

## GENERALIDADES

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

- a) las posibles modificaciones que se quieran hacer en el departamento, b) los procesos naturales, como son; la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y, finalmente, también el uso; c) las precauciones al alhajar.

## MODIFICACIONES

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, como de los organismos correspondientes. Además, la Administración y Junta de Vigilancia deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos. Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los

especialistas de instalaciones, ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua y electricidad.

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

Los muros interiores, que el calculista defina como no estructurales (consulte a la Administración), pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas o sanitarias que existan en el interior.

Cualquier problema que pudiese ocurrir en una zona modificada, no es responsabilidad de posventa repararla, el propietario debe reparar cualquier posventa en la zona modificada.

Si esta modificación genera problemas a algún vecino (por ejemplo una filtración) será de responsabilidad del propietario hacerse cargo las reparaciones y daños producido a alguna unidad vecina.

Las modificaciones efectuadas por un Propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuentan todos los vecinos, por lo tanto, si así ocurriera, no es responsabilidad del propietario 1° vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan.

## PROCESOS NATURALES

### EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más, y otros

menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro. Conscientes de que esto sucede, es que se dejan canterías de unión en el encuentro de materiales diferentes, para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común. La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, pinturas, o alguna silicona, por lo que no es posventa las reparaciones de fisuras en canterías.

## PROCESOS DE ESTABILIZACIÓN

Es normal que se produzcan fisuras durante el proceso de estabilización de materiales. Se recomienda esperar que este proceso termine por completo y contratar la reparación de estas fisuras cuando la pintura haya cumplido su vida útil y le corresponda repintar el departamento, (2 años posteriores a la entrega). Para disminuir la aparición de fisuras se recomienda mantener el departamento bien ventilado y evitar la humedad.

Las fisuras se producen generalmente en 2 tipos de materiales

### HORMIGON Y ESTUCOS

Debido al fraguado natural (liberación de agua) de estos elementos (que duran entre 2 a 3 años) se presentan fisuras o grietas en la superficie. Esta aparición es normal y no genera un daño estructural.

### VOLCANITAS

Las planchas de yeso-cartón, conocidas como volcanitas, son fijadas con clavos o tornillos a estructuras expuestas a dilatación y contracción. Esto produce que algunas uniones entre ellas se separen levemente, resultando a su vez en la aparición de fisuras y cabezas de tornillos o clavos.

Su departamento está formado por distintos tipo de materiales, principalmente hormigón armado, tabiquería de hormigón celular o volcanita. Debido a que los

materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, se expanden, contraen y se comportan de manera distinta ante las variaciones térmicas, la humedad ambiental y los movimientos sísmicos. Por lo tanto, siempre se producirán fisuras donde se unen distintos tipos de materiales; por ejemplo, en las uniones de molduras, tabiques, planchas de volcanita, estructuras de madera, esquinas ensambladas y en el fragüe existente entre cerámicos, cubiertas o artefactos.

Para disimular estas fisuras es que se ejecutan canterías de dilatación, se instalan pilastras y corizas, entre otros. La aparición de fisuras en estas zonas es esperable, ya que se instalan para ello.

Debido a que estas grietas no son un defecto, su reparación debe ser asumida por el propietario como parte del proceso de mantenimiento de su departamento. Se recomienda que a los 2 años de la entrega de su departamento se haga una reparación general de fisuras, la cual consiste en retapar y pintar o empapelar según corresponda.

## STRESS TÉRMICO

Los efectos del stress térmico se dan básicamente en las ventanas.

Si el propietario instala cortinas en su departamento, se recomienda dejarlas totalmente abiertas o totalmente cerradas, ya que producto de la diferencia de la temperatura en los vidrios, se podrían generar roturas de estos producto del stress térmico.

Este efecto no es garantizado por posventa. La empresa instaladora emitirá un informe respecto de la rotura del vidrio, el que debe ser reemplazado por el propietario y no por posventa.

## DECOLORACIÓN

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros, pisos y cielos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que esto suceda.

La garantía del propietario 1° vendedor no cubre los daños de decoloración.

## EFECTOS SÍSMICOS

El edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico puedan producirse fisuras en losas y muros similares a las descritas en el capítulo anterior. Cualquier fisura que se presente producto de un sismo en encuentro de distintos materiales, no será reparado por el equipo de posventa.

El daño de cristales por motivos sísmicos no está cubierto por garantía de postventa y cada propietario deberá activar su seguro.

## CONDENSACIÓN

La condensación es un fenómeno natural que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura.

En todo recinto esto ocurre y suele suceder cuando las partículas de agua, suspendidas en el aire, se encuentran con una superficie fría como son los vidrios, muros y esquinas, principalmente a nivel de piso. A mayor diferencia de temperatura, entre el aire interior y el exterior, se tienen muros perimetrales más fríos, los que condensarán con mayor facilidad. Este problema se acentúa en los muros de los recintos con orientación sur.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a pudrirse; los elementos metálicos se oxidan.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero, en el interior de un departamento aumenta con el vapor que se desprende de los baños, de las estufas de parafina y gas licuado e incluso el expelido por el cuerpo humano.

Para evitar la humedad al interior de los departamentos se recomienda:

- Mantener puertas de baños, y que estén funcionando los extractores de aire.
- Secar con un paño a primera hora de la mañana la humedad en ventanas y muros.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan corrientes de aire.
- Mantener limpios los orificios de drenaje en los rieles de las ventanas correderas.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca este en contacto con el vidrio.
- No regar en exceso las plantas de interior.
- No tapar celosías de ventilación en puertas, ventanas, muros o cielos.
- Preferir estufas que minimizan la contaminación intradomiciliaria, como calefactores eléctricos, estufas oleoeléctricas, termoventiladores. Las estufas que generan combustión al interior del departamento, como las de gas y parafina liberan gran cantidad de agua al ambiente. Si utiliza estufas de combustión al interior de su departamento, mantenga una ventana abierta, no coloque recipientes con agua sobre éstas y úselas el menor tiempo posible. Si utiliza vaporizadores o humidificadores, extreme las precauciones anteriores y duplique el tiempo de ventilación diaria.

No es responsabilidad de posventa reparar cualquier daño que se genere producto de la condensación. Cada propietario debe tomar las medidas necesarias para evitar los daños que esta produzca.

La garantía del propietario 1° vendedor excluye los efectos de la humedad por condensación.

## EFFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS

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

## OXIDACIÓN

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

Es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico, este se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de anti óxido para finalmente pintarlo con esmalte.

Todo elemento metálico debe ser mantenido por el propietario a lo menos una vez al año. Pasado este primer periodo no corresponde a posventa responder por daños en pinturas y oxidaciones en este tipo de elementos.

Es importante que el propietario realice limpieza periódica a los elementos metálicos, con un paño seco, no húmedo y que posterior a un año realice la primera mantención aplicando pintura esmalte, y un anti oxido si corresponde.

## SEGUROS

Es obligación del Propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto para el departamento, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de construcción.

Se recomienda también cerciorarse con la Administración que las áreas comunes del edificio se encuentren con seguro de incendio y adicional de terremoto.

## EFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; cambio de color de los cielos de baños y kitchenette, por la acción de la humedad. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

## PRECAUCIONES AL ALHAJAR LOS DEPARTAMENTOS

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliqué, estanterías, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

- Al instalar lámparas debe perforar dentro de un radio de 10 cm. medidos desde el centro eléctrico, utilizando tornillos o ganchos instalados mediante tarugos plásticos especiales para hormigón, y broca para concreto de diámetro igual o menor al tarugo.
- Al instalar cortinas debe perforar al cielo, próximo a la ventana al interior del departamento.
- No se deben realizar perforaciones a piso, por el riesgo de perforación de canalización eléctrica, de agua, alcantarillado u otra instalación.
- Los tabiques deben ser perforados con una broca de diámetro igual al tarugo a usar. No colgar elementos en cielos falsos.

- Los hormigones y albañilerías deber ser perforadas con brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.
- Las cerámicas deben ser perforadas con una broca especial de cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a usar. No usar taladros de percusión ya que pueden quebrar las cerámicas. Estas perforaciones deben ser selladas con silicona para evitar el ingreso de la humedad.

En el caso de que al hacer una instalación el propietario dañe alguna de las instalaciones es responsabilidad de él hacerse cargo de las reparaciones tanto de su departamento como de algún departamento vecino que se vea afectada.

SI AL PERFORAR APARECE VIRUTAS DE CUALQUIER OTRO MATERIAL QUE NO SEA POLVO DE HORMIGON O YESO, AVISAR DE INMEDIATO ALA ADMINISTRACION, PORQUE PUEDE CORRESPONDER A ALGUNA MATRIZ DE LA INSTALACION.

-Muebles u objetos muy pesados posados sobre el piso SPC pueden provocar desnivel del mismo o la separación de las tablas del piso SPC. No es garantía de posventa hacer reparaciones el piso SPC por daños de este tipo.

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

## PRECAUCIONES AL INSTALAR ELECTRODOMESTICOS

Al instalar sus electrodomésticos hágalo con instaladores calificados. Instalaciones defectuosas pueden producir filtraciones y generar graves daños a su

propiedad y a la de sus vecinos. Cualquier daño que se genere producto de una mala instalación (como por ejemplo una filtración) será de cargo del propietario y no es de garantía de posventa.

El propietario debe hacerse cargo de las reparaciones en su departamento y en los departamentos vecinos que pudieran haberse afectado. Revise trimestralmente el estado de los flexibles y conexiones de sus electrodomésticos, pues todos estos daños no los cubre la garantía, en caso de falla de alguna de las instalaciones, es responsabilidad de él hacerse cargo de las reparaciones tanto de su departamento como de algún departamento vecino que se vea afectada.

## NORMATIVA TECNICA Y ACUSTICA

**Normativa Térmica** Los muros exteriores son de 20 cm. de espesor o más. Estos llevan por el exterior un revestimiento térmico con sistema EIFS con poliestireno de 50 mm.

La techumbre y losas de techumbre están aisladas con lana mineral de 25kg/m<sup>3</sup> de 140 mm. Y losa local comercial es de 12 cm de espesor .

Todas estas soluciones están certificadas para el cumplimiento de la normativa térmica, según Art. 4.1.10 de la O.G.U.C.

### NORMATIVA ACUSTICA

Las losas del edificio son de 12 cm. de espesor, las que por sí solas cumplen con los requisitos de aislación acústica de la norma, según Art. 4.1.6 de la O.G.U.C.

En los baños se consideró losa de 12 cm. y revestimiento cerámico y porcelanato.

En departamentos y pasillos se consideró losa de 12 cm. De espesor, y piso SPC de 8 mm.

En muros, la reducción acústica se logra con muros de hormigón de al menos 20 cm. de espesor. En el edificio se han considerado muros de entre 20 y 25 cm.

No es garantía de posventa observaciones respecto al ruido que se pueda escuchar desde pisos superiores, departamentos vecinos o pisos inferiores. Tampoco respecto de los ruidos que provienen del exterior, ya que toda solución constructiva está de acuerdo a lo especificado y al “Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Acústico” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, texto aprobado por Resolución Exenta N°1434 (V. y U.) del 07 de marzo de 2014, se cumple con lo establecido en el Art. 4.1.6 de O.G.U.C-

## DESCRIPCION DE LOS DEPARTAMENTOS

### REVESTIMIENTOS DE MUROS

Antes que todo, conviene saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos del edificio, que tiene la Administración, se pueden apreciar que hay algunos más delgados, que corresponden a tabiques de volcometal o tabiques vidriados y otros más gruesos que son de hormigón armado u hormigón celular. Es importante tenerlo presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

La estructura de los tabiques interiores de zonas secas es de Volcometal de 6 cm. de espesor, con relleno de lana de vidrio de 50 mm. En su interior, y revestimiento de placa de yeso-cartón estándar de 10 mm. Y yeso carton RH de 12,5 mm por el interior.

Los tabiques interiores de zonas húmedas son de Volcometal de 6 cm. de espesor, con relleno de lana de vidrio de 50 mm. En su interior, y revestimiento de placa de yeso cartón RH de 12,5 mm. Por ambas caras.

En los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y hay que cuidar de no dañar alguna instalación en su interior. Para colocar una fijación en un tabique de volcanita se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como “tarugo mariposa o paloma”, usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. En el caso de tabique de hormigón celular se recomienda usar tarugos Fisher S-4, S-6, S-8, S-

10, S-12 dependiendo de la fuerza que deberá soportar, usando una broca de menor tamaño que el diámetro especificado del tarugo.

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica ya que puede trisarse. Si al perforar aparece otro material que no sea yeso, avisar a Administración.

No es garantía de posventa cubrir cualquier tipo de daño producto de perforaciones en el muro, ni daños en los departamentos como en departamentos vecinos que puedan haber sido afectadas.

## ESPEJOS

Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, que se venden en el comercio.

Se debe evitar la condensación sobre los espejos. Una vez que termine utilizar el baño se debe ventilar muy bien y luego secar todo rastro de humedad del espejo.

Si instala alguna lámpara cerca de un espejo, preocúpese de no instalarla muy cerca para evitar un recalentamiento, ya que puede quebrarlo.

En el caso de que el espejo tenga sellos de silicona a su alrededor, estos deben ser revisados trimestralmente por el propietario y mantenidos a lo menos una vez al año.

Posterior a este periodo si el espejo presenta oxidaciones, no es garantía de posventa.

## PINTURA Y PAPELES MURALES

Las pinturas y papeles murales no son solamente estéticas, sino que además protegen al elemento en donde se encuentran. Las pinturas y papeles murales tienen una duración limitada, por lo tanto deben tener mantención periódica.

Los elementos pintados con óleo y/o esmalte al agua, pueden ser limpiados con un paño húmedo. Nunca usar solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca, ya que estos provocan deterioro inmediato en la pintura. Nunca utilizar cepillos de cerdas

duras, paños abrasivos o limpiadores. Se debe tener presente que las marcas de lavado se verán más fácilmente en pinturas opacas que en pinturas brillantes. El resto de las pinturas, como el látex, deben ser repintadas en caso de suciedad, ya que cualquier limpieza empeorará la zona afectada.

En la entrega de su departamento el propietario revisará todas las pinturas y papeles murales. El propietario es responsable de la mantención de las pinturas y papeles de forma periódica. La decoloración por efectos del sol o elementos atmosféricos no es responsabilidad de posventa. Se recomienda a lo menos una vez al año pintar y cambio de papel cada dos años según corresponda.

En puertas, marcos interiores y pilastras se usó esmalte al agua.

## REVESTIMIENTOS DE PISO

A continuación indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de los pavimentos.

### PISO SPC

El piso SPC vinílico de SPC, es de Comercial MK – modelo sakai white, Laminado con Bisel en sus cuatro lados. Se instala en departamentos. El piso se instala sobre una espuma niveladora, por lo que es normal que el piso baje algunos milímetros al pisarse.

Recomendaciones: Se deberá efectuar una limpieza periódica del pavimento preocupándose de la eliminación del polvo, la cual se debe realizar en seco con una escoba o aspiradora. En caso de utilizar mopa o paño húmedo, éste debe estar bien estrujado.

Huellas, pisadas y suciedad adherida pueden ser limpiadas con un paño levemente húmedo, bien estrujado, pasándolo en dirección longitudinal de los paneles.

No lavar o encerar pisos, ya que puede causar englobamiento del piso, separaciones en las uniones y deformaciones en las tablas (curvaturas). No pasar virutillas ni aplicar cera.

Se recomienda instalar bases de goma o fieltro en las patas de los muebles para evitar rayas y piquetes.

Para sacar pequeñas manchas persistentes, tales como pintura, alquitrán, esmalte de uñas o huellas de zapato se podrá limpiar con pequeñas dosis de disolventes que contengan alcohol, como acetona o bencina blanca. Se deberá probar este método de limpieza en una pequeña zona del piso.

No arrastrar mobiliario, ya que esto podría producir rayas en el piso. Se recomienda levantar los muebles para su traslado o adherirles a la base algún adhesivo o materialidad suave que ayude al desplazamiento del mueble y al cuidado del piso.

Los pisos SPC se deforman debido a variaciones de temperatura y de humedad, por eso es que se dejan dilataciones a los muros para que no se levanten. Las uniones de las palmetas pueden presentar separaciones producto de ajustes y dilataciones.

Si alguna vez se requiere hacer cambio en las palmetas del piso, estas presentan distintos tonos respecto del original. Una mantención inadecuada hace que el piso se vuelva opaco.

No es garantía de posventa los daños producidos en piso SPC como por ejemplo: piquetes, rayas, daños producto de humedades, daños producto de mala limpieza, separación en piso por instalación de algún mueble muy pesado, daños producidos por uso de materiales de aseo, daños causados por orinas de mascotas, entre otros. El propietario debe hacerse cargo de estas reparaciones.

## CERAMICA Y PORCELANATO

DEPARTAMENTOS DESDE PISO 2 AL 9		
RECINTOS	DESCRIPCION	DISTRIBUIDOR
PISOS DE BAÑO	PORCELANATO 60*60 DISTRIC GREY MATE 60*60	MK
PISOS BALCON	CERAMICA 51*51 KIEL GRIS OSCURO	CHC
MUROS BAÑO	CERAMICA 33*55 CIPRE 1 CUADROS RELIEVE MATE O BRILLANTE	MK

Los zócalos falsos de los baños están conformados por volcometal y revestidos con la misma cerámica de muro, según corresponda.

Para la limpieza de pavimentos con Porcelanato basta aspirarlos o, a lo más, pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un detergente especial para Porcelanatos, teniendo el cuidado de, una vez removida la suciedad, secar bien la superficie. No deben usarse elementos abrasivos que puedan rayar el material.

El Porcelanato es un material frágil, motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como herramientas, sillas etc.

Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños cada vez que se mojen.

Es normal que el fragüe con el tiempo se oscurezca debido a su uso, lo mismo que puede presentar grietas producto a los cambios de temperatura. El fragüe puede desprenderse si es limpiado de forma incorrecta. Se debe ventilar periódicamente. Una mala ventilación generara aparición de hongos. Si esto ocurre limpie con un paño húmedo con agua con cloro.

Si aparecen grietas en el fragüe, o este se desprende, debe rellenar con fragüe de acuerdo a las instrucciones del fabricante. Debe tener en cuenta que el nuevo fragüe puede tener un tono distinto al original.



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.

En el caso de que se deba reemplazar una palmeta de cerámica es muy probable que tenga un tono distinto al original.

Los fragües deben ser mantenidos por el propietario a lo menos una vez al año. Posterior a este periodo cualquier filtración producto de fragües sueltos no es garantía de posventa.

Por ningún motivo debe retirarse el fragüe, ya que se pueden presentar filtraciones.

Toda perforación que se realice en una cerámica y se dañe, es de responsabilidad del propietario.

Al momento de la entrega se revisarán las palmetas; que no presenten fisuras, piquetes, lo mismo que los fragües se encuentren en perfecto estado. Si al golpear la cerámica se siente hueco en algunas zonas, esto no significa que las cerámicas estén sopladas y que sea necesario reponerlas. Una cerámica soplada es aquella que no posee adherencia al muro o piso en un 100% de su superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse.

Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y reparación de fisuras, rayas y saltaduras en las cerámicas que no hayan sido anotadas en el acta de entrega.

Por ningún motivo se debe retirar el material de fragüe ya que podría producir filtraciones. Estos daños no cubre la garantía de posventa.

## CIELOS

Los cielos del departamento son de losa enlucida en yeso y pintadas con oleo en baños y el resto del departamento con látex, color blanco.

LA INMOBILIARIA NO SE RESPONSABILIZA POR DETERIOROS PROVOCADOS POR INSTALACIONES DE FIJACIONES DE CUALQUIER TIPO,

POR LO QUE SOLICITAMOS QUE REALICE CUALQUIER CONSULTA PERTINENTE A LA ADMINISTRACION.

Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños, debido a la humedad que hay en estos recintos.

### PUERTAS Y QUINCALLERÍA

Deben ser operadas con suavidad y evitar golpes muy fuertes. Se deben evitar portazos debido a corrientes de aire. Estos portazos pueden dañar ensambles de marcos, pilastras, producen grietas y desprendimientos en las uniones con muros y tabiques, daños en molduras y bisagras.

Instruya a los usuarios a no colgarse de las manillas de las puertas y no columpiarse; esto afloja los herrajes y hace que las puertas se arrastren. Los daños antes mencionados no están cubiertos por la garantía.

Debido a la naturaleza de los materiales que componen una puerta, estas pueden sufrir eventuales contracciones o combaduras. Se debe determinar la causa de este problema, las cuales pueden ser producto de la humedad, descuadres por golpes o desmontes de bisagras. Es muy común que la madera se hinche y la puerta se apriete ante presencia de humedad. En estos casos no se recomienda rebajar – recorrer la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca la puerta estará en su estado normal nuevamente.

Cuando su departamento permanezca deshabitado se recomienda mantener las puertas abiertas, así se evitan daños debido a las diferencias de temperatura que se presentan en ambas caras de la puerta.

Cualquier observación posterior a la entrega de su departamento respecto a las puertas no está cubierta por la garantía de posventa.

Para limpiar las puertas basta un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño húmedo, cuidando de secarlo bien al terminar de limpiar, pues la madera se deforma con la humedad.

- Marcos y puertas de acceso de su departamento fueron fabricadas por la empresa Puertas Masonite.
- Marcos y puertas interiores de su departamento fueron fabricadas por la empresa Puertas Masonite .
- Los marcos y sobremarcos fueron fabricados por la empresa de molduras masonite.

## QUINCALLERIA

La quincallería de su departamento puede tener tiene acabados satinados. Es normal que la luz solar, agentes químicos, agentes abrasivos provoquen daños en las quincallerías como manchas, decoloración o rayas.

La quincallería debe limpiarse con productos no abrasivos, solo con un paño seco. En caso de ser necesario se puede usar jabón suave.

Las piezas de la quincallería (como tornillos de bisagras por ejemplo) deben ser ajustadas a lo menos una vez al año. Los elementos móviles de las quincallerías deben lubricarse al menos una vez cada 2 años.

Los tipos de cerraduras y manillas instalados son distribuidos por Assa Abloy Chile LTDA.

- Cerradura Acceso manillón modelo Thor simple30cm\*3/4 inox, acceso simple, marca Yale, para lado exterior y cerradura con media manilla interior modelo Torino B60 Acc 1/2 der inox cj.2.
- Cerradura interior manilla modelo torino B40 baño inox cj, marca Yale.

- Cerradura interior de dormitorio modelo Torino B40, dormitorio inox.cj, marca Yale.

No es garantía de posventa daños producidos por una mala limpieza. Las quincallerías tienen una garantía de un año desde la entrega de su departamento, excepto que se evidencian daños producto de mal uso o mal mantenimiento.

## BISAGRAS

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras; para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos.

## CERRADURAS

Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con WD – 40 o similar. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave seco.

## VENTANAS Y MAMPARAS

Los departamentos constan de ventanas de PVC color antracita.

Los cristales son incoloros termopaneles de diferentes espesores según dimensión del paño. Y los sellos exteriores son de silicona.

Para la limpieza de los marcos de PVC se debe usar solo un paño húmedo y para la lubricación de las bisagras se puede usar WD-40. Los vidrios se limpian con un paño con agua y detergente, con paño húmedo o con líquido limpiavidrios.

Se recomienda cerrar las ventanas en forma suave y revisar periódicamente el funcionamiento de pestillos y cierres; ya que son los elementos que más sufren con el uso. Se recomienda preocuparse que los rieles se mantengan limpios al igual que los desagües (perforaciones de los rieles) se mantengan destapados para evitar chorreos hacia el interior, por eventual acumulación de condensación.

Se recomienda preocuparse de controlar las corrientes de aire para evitar golpes.

Si se dificulta la apertura de una ventana, debe chequearse que no se haya salido del riel o bisagra. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante para el riel o un producto similar. No se debe golpear las ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora los cierres, pestillos y el muro donde descansan.

Es recomendable secar la humedad de los vidrios, perfiles y rieles diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios, para las ventanas de fachada, sea hecha por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida.

En la entrega de su departamento se revisarán las ventanas, mamparas y marcos.

Los vidrios deben ser revisados a una distancia de 1.5 metros con luz normal. Los vidrios no están cubiertos por garantía.

## **ARTEFACTOS, GRIFERIA Y ACCESORIOS INSTALADOS EN BAÑO Y COCINA**

### **ARTEFACTOS DE BAÑO**

WC: Inodoro con estanque marca bathCo.modelo krone, descarga al muro, color blanco de loza. Se caracteriza por: evacuación por arrastre. Incluye tapa asiento con slow close y fijaciones, fitting (mecanismo de estanque).

Vanitorio: compuesto por mueble Monroe de 60\*45\*26 cm color albayalde marca Bath Co. con lavado marca bath Co. Modelo Knut 2 de 61\*46 cm.sobre mueble con rebalse.

Ducha: compuesta por plato de ducha modelo Shoho 2 marca Wasser de 110\*70 cm.

Shower: marca Clover corredera recata 110\*198 cm.

Lavaplatos: bajo encimera marca teka de 60\*36 modelo Be 50.40.

Usted como propietario debe conocer la ubicación de las llaves de paso, ya que si se presenta una filtración grave debe cortar el suministro inmediatamente. Los daños

causados por filtraciones tanto en su departamento a un departamento vecino son de su responsabilidad.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir a los usuarios del recinto, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Uno de los elementos que obstruye los desagües son las toallas húmedas, estas deben botarse al basurero.

Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gasfiter, si no sabe cómo hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado.

Cada seis meses se deben limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios y duchas, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos. Los WC pueden limpiarse con cloro, que además actúa como desinfectante.

Cualquier obstrucción que se presente posterior a los 90 días de entregada su departamento, debe ser destapada por el propietario.

Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Verifique que el nivel de corte del flotador se encuentra dentro del estanque y el estado del tapón de goma (flapper). El nivel de corte no debe ser superior al nivel del tubo de evacuación. Puede modificar este nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe tocar las paredes del estanque. El flapper debe cortar totalmente el paso del agua desde el estanque a la taza. En el caso que no sea así debe cambiarlo por uno nuevo. Es recomendable cambiar el flapper una vez al año. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.

## GRIFERIA LAVAMANOS, DUCHA Y LAVAPLATOS

Monomando de lavamanos, marca Estiu , modelo deu, terminación cromada, incluye conexión a la red con flexible de vinilo 35mm HI de ½" x M-10 acero inoxidable y kit de instalación.

Monomando de ducha marca Estiu, modelo deu , solo ducha incluye ducha simple , soporte fijo y flexible.

Monomando de lavaplato marca teka modelo 994 eco.

Las griferías instaladas no presentarán problemas si se operan adecuadamente. Después de usar la grifería no se deben apretar en exceso, pues es normal que goteen algunos instantes después de cerradas.

La grifería es cromada, y después de usarla se recomienda secarla con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua. Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños.

Los aireadores deben limpiarse cada 3 meses, así se evita la acumulación de sarro. Basta con sacarlos y luego dejarlos al revés en un chorro de agua.

Las griferías se deterioran muchas veces debido a que las gomas de ajuste y las piezas de cerámica de cierre se dañan por el uso, la dureza del agua y la arena que esta trae. Esto provoca filtraciones y goteras. Es por esto que las griferías deben ser revisadas periódicamente, ya que la mantención de ellas es de su responsabilidad. Se debe revisar

periódicamente el estado de las conexiones de las griferías y artefactos en especial si tienen flexible. Apenas estos presenten oxidación deben ser reemplazados.

Si detecta una filtración en la llave o ésta presenta dificultad para cerrarse es debido a que se rompió el sello de goma o se dañó el cartucho cerámico por el interior, los cuales deben ser reemplazados. Esto es normal en todas las griferías, y el cambio debe ser por parte del propietario.

Para reparar una llave que gotea, llame a un especialista o bien corte la llave de paso, saque el vástago de la llave, cambie la empaquetadura por otra de las mismas características y vuelva a instalar el vástago. Para llaves con cartucho cerámico, debe reemplazarlo por uno nuevo.

Es responsabilidad del propietario reparar cualquier defecto en el acabado de la grifería.

Posterior a la entrega de su departamento. Si la llave gotea antes de los 6 meses de habitado el recinto, posventa reemplazará la pieza que está fallando. Posteriormente es de cargo del propietario.

No se debe limpiar ni colgar paños con detergentes en los flexibles de las griferías, porque podrían producir corrosión y posterior debilitamiento del flexible.

## ACCESORIOS

- Perchas

Percha modelo Bari marca Klipen.

- Portarrollos

Portarrollo modelo Bari, marca Klipen.

Los accesorios pueden soltarse debido a un mal uso. Posterior a los 90 días de entregada su departamento , si un accesorio se suelta es responsabilidad del propietario su reapriete o cambio.

### ARTEFACTOS DE COCINA

- Encimera: marca TEKA 4 platos modelo TBC 64000 XFL BK y 2 platos TBC 332000 XFL BK.
- Horno Eléctrico: marca TEKA modelo HS-445 SS.
- Campana Cocina: marca TEKA modelo CI 610 inox.
- Termo: marca TEKA de 80 litros modelo EWH 80 y de 50 litros modelo EWH50.

El uso y mantención está sujeto a las instrucciones del fabricante y se adjuntara catálogos digitales.

Los artefactos de cocina antes señalados solo tienen garantía del fabricante.

### INSTALACIÓN SANITARIA

La instalación sanitaria comprende los siguientes ítems: red de agua fría y agua caliente, artefactos sanitarios, alcantarillado.

### RED DE AGUA FRÍA Y AGUA CALIENTE

Cada departamento cuenta con agua fría y caliente. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores ubicados en la sala de medidores de cada piso.

Si el departamento va estar desocupada mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se recomienda cortar el agua desde el medidor.

En caso que se produzcan filtraciones, hay llaves de paso desde donde es posible cortar el agua, en los baños.

Si necesita contar con planos de agua y alcantarillado los puede solicitar a la administración del edificio. Estos planos muestran la planta de su departamento. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

Sobre este tema y otros de régimen de uso interno, la administración del edificio instruirá oportunamente a los propietarios.

### **ALCANTARILLADO**

Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, quién deberá tomar las medidas para solucionar el problema.

Si necesita el plano referido al alcantarillado, lo puede solicitar a la administración del edificio. Este plano muestra la planta de su departamento y en algunos casos con parte de la planta del departamento vecino a objeto de apreciar las interrelaciones que existen. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

Las principales causas de las obstrucciones de inodoros y redes de alcantarillado son la introducción de objetos extraños, como pañales y toallas higiénicas, cantidades excesivas de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental y juguetes de niños. El desecho indebido de basuras, como de arena sanitaria de mascotas, también causa serias obstrucciones sanitarias. Estas recomendaciones se aplican también a la grasa; ya que esta permanece líquida hasta que se enfría y se solidifica en la cañería de desagüe.

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavatorios; ya que allí se van acumulando residuos que en momentos dados pueden obstruir el desagüe. Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agente químico, siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales, daños en los artefactos o de las tuberías del alcantarillado.



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La energía eléctrica llega a su departamento a través del tablero, donde hay varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los que están identificados en la tapa del tablero y en donde, además, se indica el amperaje máximo que admite cada uno. Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión.

Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

Es importante que el propietario conozca el consumo de los artefactos que utilice, de manera de no sobrecargar el circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

En cada recinto se encuentra un enchufe para calefacción. Para cada departamento se provee un calefactor marca KALTEMP modelo WALLY de 1200 Y 1800 Watts.

Los conductores son los indicados para cada tipo de instalación.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible. En todo caso, después de la intervención de terceros, la empresa que realizó la instalación

eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.

Si necesita planos eléctricos se deben solicitar a la administración del edificio. Este plano muestra la planta de su departamento. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es solo referencial.

### **EXTRACCIÓN DE AIRE DE COCINA Y DE BAÑOS**

Los baños sin ventanas y cocinas cuentan con extracción forzada a través de ductos y extractor en cubierta programados, los cuales extraen olores.

Debido a que los equipos de extracción se encuentran ubicados en la cubierta del piso 9, los baños de pisos superiores cuentan con mayor capacidad de succión (respaldado por el cálculo del proyecto de clima), y sea menos atenuado el sonido de los motores que genera la extracción. Cualquier tipo de vibración o ruido de elementos dentro de los ductos debe ser advertido a la administración.

En cualquier caso y para cualquier reparación o mantención, será necesario solicitar la intervención del Servicio Técnico de la empresa instaladora. Si desea conocer mayores detalles técnicos de estas instalaciones, se deberá solicitar información a la Administración del edificio.

### **INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES**

Se denominan corrientes débiles a las instalaciones de teléfonos, citófono, TV cable, timbres y alarmas. Además, en este caso hemos considerado referirnos a las instalaciones de alarmas y sensores de humo instalados en los pasillos comunes de los pisos, instalaciones que también se denominan corrientes débiles.

Si necesita planos estos debe solicitarlos a la administración, con todo el equipamiento de corrientes débiles. Se incluye en este plano el listado de la simbología, para identificar cada uno de los elementos que componen estas

No indica la trayectoria exacta de las tuberías insertas en las losas, muros y tabiques, sino que solo su interconexión, para los efectos de realizar un eventual seguimiento de una posible falla. Normalmente un profesional del tema le pedirá consultar este plano en caso de fallas, modificaciones o ampliaciones de estas instalaciones.

La información más relevante respecto a cada una de las instalaciones de corrientes débiles son las siguientes:

### **CITOFONO Y PORTERO ELECTRICO**

Cada departamento cuenta con un aparato de comunicación que forma parte de un sistema de citofonia, instalado en el departamento. El citófono con llamado digital, solo se puede utilizar para establecer una intercomunicación entre cada departamento con la conserjería, donde existe una central de comunicación con todos los departamentos. No es posible comunicarse entre departamentos y tampoco está programado para comunicación con visitantes y activación de portero eléctrico. Todo esto pensando en la seguridad del edificio, ya que el objetivo es que los conserjes controlen el acceso de visitantes y permitan los accesos solo previa autorización del propietario, vía comunicación por citófono.

### **FIBRA OPTICA PARA INTERNET Y TELEFONIA**

Todos los departamentos se entregan con las canalizaciones necesarias para la instalación y habilitación de una línea telefónica, y tablero para instalación de internet y router.

### **ALARMA DE INCENDIOS**

El edificio está equipado con un sistema de alarmas de incendio por medio de sensores de humo fotoeléctricos, activación de palanca metálica manual y sirenas; éstas se encuentran instaladas en todos los pisos, en los halls de salida de ascensores y en los recintos de instalaciones riesgosas. Las señales que emiten estos sensores, o cuando se

activan manualmente las palancas, son detectadas en una central digital de comando. En este panel de control general del edificio se ubica el monitoreo de conserjería.

## EXTRACCIÓN DE BASURA

En los pasillos de cada piso, existen un recintos donde hay dos tolvas para botar la basura.

La basura, salvo botellas y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

Precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.

## ASCENSORES

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios. Por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada.

- Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- Hay que evitar forzar la apertura o cierre de las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.
- Al viajar en la cabina hay que tener presente no saltar ni hacer movimientos bruscos que produzcan movimientos horizontales; no interferir en los mecanismos de operación; mantener limpio y en buen estado.
- Para la mudanza y traslado de carga se debe tener presente el no sobrecargar el ascensor, ni mantener las puertas abiertas tapando la celda fotoeléctrica; esta operación debe ser manejada por el personal capacitado del edificio. La carga se debe distribuir uniformemente.
- Si por cualquier motivo la cabina se detiene, y no es posible salir de ella de modo normal, no existe en principio peligro para los usuarios de la misma. La cabina cuenta con dispositivos de seguridad para prevenir un descenso incontrolado. Los orificios de ventilación aseguran el aire dentro de la cabina. Si falla la corriente, un alumbrado de emergencia suministrará luz a la cabina.
- El pulsador de alarma de la cabina solo debe pulsarse en caso de emergencia. Cuando se presiona este pulsador, la llamada de alarma debe ser atendida por personal entrenado. Dicha persona dará instrucciones al usuario y deberá contactar de inmediato al servicio técnico de la empresa proveedora o la que cuente con el contrato de mantenimiento respectivo, iniciando a continuación otras acciones que sean necesarias.
- La maniobra de rescate debe realizarse por una persona debidamente entrenada para mover la cabina que ha quedado bloqueada, hasta el piso más próximo, siguiendo debidamente las instrucciones escritas entregadas por el proveedor.
- En situación de emergencia los pasajeros de la cabina deben mantener la calma para que el personal autorizado pueda realizar las maniobras y el procedimiento de rescate respectivo.

## LOSA CUBIERTA DE LOCAL COMERCIAL 105 Y SOBRE RECORRIDO DEL ASCENSOR

Es importante tener en cuenta la mantención periódica (cada 1 años) de esta losa la que esta impermeabilizada con ALSA PUR BP y sobre ella lleva esmalte sintético.

### HORMIGON ESTAMPADO DEL ACCESO

El sellador usado es CAVE FLOORSEAL –S el cual debe ser mantenido (una vez al año).

### PROGRAMA DE USO Y MANTENCION PERIODICA A REALIZAR POR EL PROPIETARIO

DESCRIPCION	TEMPO DE ADQUIRIDO EL DEPARTAMENTO					
	6 MESES	1 AÑOS	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS
REVISION DE GRIFERIA	X	X	X	X	X	X
REVISION DE SELLOS DE SILICONA ARTEFACTOS SANITARIOS	X	X	X			
CAMBIO DE SELLOS DE ARTEFACTOS SANITARIOS				X	X	X
REVISION DE SELLOS DE SILICONA DE VENTANAS	X	X	X	X	X	X
REVISION DE DE ENCUENTROS DE CORNISAS A MURO Y CIELO	X	X	X		X	X
REVISION DE LIMPIEZA DE SIFONES DE ARTEFACTOS SANITARIOS	X	X	X	X	X	X
REVISION DE TERMO ELECTRICO		X	X	X	X	X
REVISION Y LIMPIEZA DE COCINA ENCIMERA		X	X	X	X	X
REVISION Y LIMPIEZA DE HORNO ELECTRICO		X	X	X	X	X
REVISION CAMBIO DE FILTRO Y LIMPIEZA DE CAMPANA COCINA		X	X	X	X	X
REVISION Y REAPRIETE DE BORNES DE ARTEFACTOS ELECTRICOS	X					
PINTURA ELEMENTOS METALICOS			X		X	
PINTURA DE CIELO MUROS DE BAÑO , COCINA, ESTAR Y DORMITORIOS			X		X	X
CAMBIO DE PAPEL MURAL			X			
PINTURA DE ELEMENTOS INTERIORES DE MADERA			X		X	

## GARANTIAS

### 10 AÑOS

Tratándose de la imposibilidad o restricción severa y absoluta de habitar un departamento por fallas o defectos en la estructura soportante, el plazo de prescripción de

las acciones destinadas a hacer efectiva la responsabilidad de la Inmobiliaria K será de 10 años, contados desde la fecha de recepción de las obras por la dirección de obras municipales de la respectiva municipalidad.

Las fallas o defectos que imposibiliten o restrinjan absolutamente la habitabilidad de una edificación deberán ser constatadas fehaciente e incontrovertible por acuerdo de las partes. En caso de no lograrse dicho acuerdo, tales circunstancias deberán ser establecidas por un perito especialista en la materia.

## **5 AÑOS**

Fallas en los elementos como tabiques, estructuras no soportantes , redes de instalaciones , red húmeda seca y secas de incendio , además de los casos no incorporados en otros plazos de prescripción adjuntos.

## **3 AÑOS**

Fallas o defectos tales como piso, cielos, puertas interiores, artefactos sanitarios, revestimientos y pinturas interiores, impermeabilizaciones, sellos y fragües, quincallería, grifería, muebles empotrados. No se comprenden daños o desperfectos provenientes de la acción y uso de los habitantes o terceros que permanecieran en el departamento.

## **GARANTIAS SEGÚN EL PROVEEDOR**

Los artefactos que forman parte del equipamiento del departamento, tales como termo, campana de extracción cocina, encimera horno y calefactores de muro , entre otros se registrarán por la garantía de cada fabricante, los servicios de suministros tales energía eléctrica , agua, corrientes débiles son exclusiva responsabilidad de la empresa u organismos distribuidores del servicio.

## **CONSIDERACIONES**

En caso de haber sido intervenida la estructura o algunos de los elementos del departamento por parte del cliente, No corresponderá aplicar garantía alguna.

Los plazos para prescripción comenzaran a regir desde la recepción municipal por parte de la dirección de obras respectiva, salvo en el caso del plazo de 3 años para elementos de terminación o de acabado, cuyo caso comienza a regir desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador, en el conservador de bienes raíces respectivo.

En los plazos de garantía se entiende y asume el deterioro normal producto del uso y paso del tiempo, cuestiones que no tienen cobertura, solo las fallas y defectos que posean .por ejemplo, la decoloración de colores expuestos a la luz es un fenómeno normal y no representa una falla en la calidad; como tampoco la variación dimensional (trabajo) de las maderas producto de cambios de humedad y temperatura en el ambiente

Toda alteración a las especificaciones técnicas y proyectos del departamento no quedaran sujetos a garantía en los puntos respectivos a intervención, o sea afectados por esta.

## **TRASPASO Y REEMBOLSO DE SERVICIOS Y CONTRIBUCIONES**

Te recomendamos tener presente el proceso de embolso de cuentas

- Al recibir tu departamento en el proceso de entrega se registraron las lecturas de los consumos de luz y agua estableciéndose que los consumos de los servicios anteriores a esa fecha son de responsabilidad de la Inmobiliaria K y posterior a esa fecha es de responsabilidad de cada propietario.
- Si te llega una cuenta, de los servicios antes mencionados, con medición anterior a la recepción de tu departamento, tú como propietario debes cancelar la cuenta y posteriormente solicitar a Inmobiliaria K la devolución respectiva.
- Para realizar este proceso, debe contactar a [postventa@minck.cl](mailto:postventa@minck.cl) y enviar la boleta respectiva junto al detalle de su solicitud al correo electrónico

postventa@minck.cl, para así determinar si procede el reembolso proporcional. Una vez efectuado este procedimiento, el reembolso solicitado será integrado dentro del plazo de 30 días, si corresponde.

## **PROCEDIMIENTO ATENCION POSTVENTA**

El área de postventa está integrada por profesionales y especialistas de la construcción, para atender los diversos requerimientos de nuestros clientes.

- Ante la eventualidad de observaciones ocurridas con posterioridad a la entrega de un departamento, podría solicitar atención de postventa a través de las siguientes alternativas.
- Enviando correo electrónico a la dirección [postventa@minck.cl](mailto:postventa@minck.cl) .
- Dentro de los 3 días hábiles siguientes a tu comunicación, personal de nuestra empresa tomara contacto contigo para programar una visita de inspección.
- Es importante que en su solicitud nos entregue la siguiente información necesaria para una buena atención , facilitando siempre los siguientes datos:
  - Nombre completo y Rut
  - Dirección completa
  - Número de teléfono donde se puede encontrar en horas hábiles.
  - Descripción clara del problema que presenta su departamento.

Durante la visita si una observación es de uso o mantención de la propiedad, le solicitaremos que repase Manuel de Uso y Mantención.

La Inmobiliaria k no se hace responsable por fallas que se produzcan en las instalaciones, estructura o materiales producto de modificaciones efectuadas posteriormente a la entrega del departamento.



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.

## **LISTADO DE PROVEEDORES E INSTALADORES**

ITEM	PROVEEDORES E INSTLADORES	CONTACTO	FONO
ASCENSORES	TK ELEVATOR	<a href="mailto:walter.pinglo@tkelevator.com">walter.pinglo@tkelevator.com</a>	56962423660
AGUA POTABLE	CONSTRUCTORA MINCK	<a href="mailto:postventa@minck.cl">postventa@minck.cl</a>	56452273138-56452270963
ALCANTARILLADO	CONSTRUCTORA MINCK	<a href="mailto:postventa@minck.cl">postventa@minck.cl</a>	56452273138-56452270963
CLIMA EXTRACCION	CLIAMALIDER	<a href="http://www.climalider.cl">www.climalider.cl</a>	564522400066
VENTANAS	EUROVENT	<a href="mailto:info@eurovent.cl">info@eurovent.cl</a>	5645233980
WC	CHC	<a href="http://www.chc.cl">www.chc.cl</a>	56226200500
PORCELANATO BAÑOS	MK	<a href="http://www.mk.cl">www.mk.cl</a>	56226788230
CERAMICOS BAÑOS	MK	<a href="http://www.mk.cl">www.mk.cl</a>	56226788230
PORCELANATO AREAS COMUNES	MK	<a href="http://www.mk.cl">www.mk.cl</a>	56226788230
ACCESORIOS DE BAÑO	MK	<a href="http://www.mk.cl">www.mk.cl</a>	56226788230
ARTEFACTOS COCINA	SODIMAC	<a href="http://www.sodimac.cl">www.sodimac.cl</a>	
EXTRACCION BASURA	ESTEBAN MELO	<a href="mailto:esteban.tco@gmail.com">esteban.tco@gmail.com</a>	56993787399
PISO FLOTANTE	MK	<a href="http://www.mk.cl">www.mk.cl</a>	56226788230
PUERTAS	MASONITE	<a href="mailto:puertas@masonite.com">puertas@masonite.com</a>	56227834300
GUARDAPOLVOS	MASONITE	<a href="mailto:puertas@masonite.com">puertas@masonite.com</a>	56227834300
QUINCALLERIA	YALE	<a href="mailto:mauricio.toy@assaabloy.com">mauricio.toy@assaabloy.com</a>	56979890526
GRIFERIA	CHC	<a href="http://www.chc.cl">www.chc.cl</a>	56226200500
ELECTRICIDAD	ESPEX	<a href="mailto:info@espex.cl">info@espex.cl</a>	56223607700
CORRIENTES DEBILES	ESPEX	<a href="mailto:info@espex.cl">info@espex.cl</a>	56223607700

## PLAN DE MANTENCION DE ESPACIOS COMUNES

ITEM	FRECUENCIA	ACTIVIDAD	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>INSTALACION SANITARIA</b>														
ESTANQUE DE AGUA	CADA 2 AÑOS	LIMPIEZA	X											
PLANTA ELEVADORA	CADA 2 MESES	MANTENCION	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
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
REMARCADORES CONEXIÓN	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
CAMARAS Y REJILLAS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR	X											
BOMBAS SENTINAS	CADA 2 MESES	MANTENCION	X		X		X		X		X		X	
<b>INSTALACIONES ELECTRICAS Y CORRIENTES DEBILES</b>														
TABLEROS	CADA 2 AÑOS	REAPRETAR		X										
GRUPO GENERADOR	CADA 1 MES	FUNCIONAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
GRUPO GENERADOR	CADA 1 AÑO	MANTENCION		X										
ILUMINACION DE EMERGENCIA Y AMPOLLETAS	CADA 1 MES	REVISAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ILUMINACION DE EMERGENCIA BATERIAS	CADA 1 AÑO	REVISAR		X										
CITOFONIA	CADA 1 AÑO	REVISAR				X								
ALARMAS	CADA 1 AÑO	REVISAR				X								
EXTRACCION FORZADA Y PRESURIZADA	CADA 6 MESES	MANTENCION	X						X					
<b>ACSENSORES</b>														
ACSENSORES	CADA 1 MES	MANTENCION	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>INSTALACION PREVENCION INCENDIOS</b>														
RED SECA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
RED HUMEDA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
EXTINTORES	CADA 1 AÑO	MANTENCION	X											
ALARMA DE INCENDIO	CADA 1 AÑO	MANTENCION	X											
PRESURIZACION ( PARTIDA FORZADA)	CADA 2 MESES	FUNCIONAR	X		X		X		X		X		X	
PRESURIZACION	CADA 2 AÑOS	MANTENCION	X											
<b>BASURAS</b>														
SALA DE BASURA ASEO PROFUNDO	CADA 1 MES	ASEO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>AGUAS LLUVIAS</b>														
TECHUMBRE	CADA 1 AÑO	REVISAR Y REPARAR			X									
BAJADAS DE AGUAS LUVIAS	CADA 1 AÑO	LIMPIAR			X									
DRENAJE CAMARA DECANTADORA	CADA 1 AÑO	LIMPIAR			X									
CANALETAS Y REJILLAS ESTACIONAMIENTO	CADA 1 AÑO	LIMPIAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>ILUMINACION</b>														
LUMINARIAS	CADA 1 SEMANA	REVISAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>LOSAS EXPUESTAS</b>														
LOSAS	CADA 5 AÑOS	MANTENCION	X											



EMPRESA CONSTRUCTORA  
MAURICIO MINCK Y CIA. LTDA.