

CONDOMINIO
NEOKOKE
RANCAGUA

MANUAL DE MANTENCION

Nota : El documento que tiene en sus manos, ha sido elaborado exclusivamente para el Condominio Neokoke y cuenta con información sobre el funcionamiento, mantención y especificaciones, de las unidades del condominio, como de las áreas comunes y sistemas con los que cuenta esta construcción.
Hemos considerado importante que los propietarios estén al tanto de los mantenimientos no solo de sus departamentos, sino también del edificio del que son copropietarios, de ahí que este manual aborda también las áreas que supervisa la administración.

Porque un Manual de Mantenición

Este Manual de Mantenición y Garantía contiene información sobre todos los aspectos relacionados con la mantención general de los departamentos del Condominio Neokoke, ubicado en Nueva Koke N° 1102, comuna de Rancagua; así como las medidas preventivas que se deben considerar para mantenerlas en buenas condiciones y que así tengan la vida útil para la cual se proyectaron y mantener activas las garantías por terminaciones e instalaciones. Se recomienda leer este manual con mucha atención para comprender los procesos de construcción y funcionamiento del edificio, así como otros temas que, a nuestro juicio, son de relevancia como aspectos generales de la convivencia en comunidad y consejos útiles para resolver problemas de mantención y de seguridad del inmueble.

Un departamento, es un producto que necesariamente debe ser hecho a mano. Una vez que se arman los materiales naturales y los fabricados, los componentes interactúan entre sí y con el ambiente. El hecho que en el departamento se hayan usado materiales y mano de obra de calidad no significa que no va a requerir cuidados de mantención. Una vivienda requiere cuidados y atención desde el primer día. En consecuencia, el mantenimiento general por parte del propietario es esencial para prolongar la vida útil de los elementos de la casa.

Objetivo

El presente manual tiene la finalidad de entregar información y conocimiento del producto a sus clientes durante el período de postventa. Este ha sido confeccionado por Inmobiliaria Koke S.A., para los efectos de ser utilizado como guía para los propietarios y con el objeto de dar a conocer las características de la propiedad, el alcance de la garantía de la vivienda e indicar las ventajas de un mantenimiento correcto de aquellas que lo requieran y a su vez, indicar las responsabilidades y deberes de los habitantes de las viviendas.

Normativa

La calidad de la vivienda está cubierta a través de una garantía establecida en la Ley N° 19.472 publicada en el Diario Oficial el 16 de septiembre del año 1996, que modifica el D.F.L N° 458 del año 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo normas relativas a la **calidad de la construcción**, incluida modificación establecida por la Ley N° 20.016, publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de Mayo de 2005. (Modificado artículo 18 Ley 19.472).

Esta normativa se refiere a la responsabilidad del propietario primer vendedor, en relación con defectos o fallas en el inmueble durante su ejecución o después de terminado.

Introducción

De antemano agradecemos su compra de una vivienda construida por nuestra Empresa.

Nuestro objetivo es entregar un manual que señale aspectos relacionados con la mantención de su departamento y recomendaciones generales que permitan dar un máximo bienestar y vida útil al mismo. Su departamento, debe ser cuidado y mantenido para lograr una buena calidad de vida, una mayor duración, y menores costos de mantención y reparación.

Todos los materiales y mano de obra son de primera calidad, adquiridos de empresas distribuidoras que han merecido seriedad y cumplimiento a la empresa constructora, de acuerdo a lo indicado en las especificaciones técnicas de la propuesta de construcción. Esto no significa que la vivienda no va a requerir cuidados ni mantenimiento, es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones, si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto.

En éste Manual se indican las situaciones que pueden afectar la buena marcha de su departamento, de manera de poder entregarles no sólo un grato lugar donde vivir, sino que también protegerles su inversión.

Un departamento, al igual que un automóvil requiere cuidado y atención desde el primer día. **El mantenimiento general por parte del propietario es esencial para proporcionar un departamento de calidad para toda una vida.**

En este Manual, se muestra al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales, qué debe realizar y qué prácticas deben evitarse para no deteriorarla. Además, se le indica qué cosas se pueden hacer en cuanto a modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlos.

Así mismo, se mencionan el origen y las causales de deterioro, las medidas preventivas y sugerencias prácticas para proteger la vida útil del inmueble y la solución de problemas simples en forma independiente.

Rogamos excusarnos si considera que alguna de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor darlas a conocer para así evitar futuros problemas en el uso de su casa.

De igual modo se recomienda que los sistemas de mantenimiento más sofisticados o técnicos los efectúen las empresas recomendadas por los fabricantes y/o representantes de los equipos.

Equipamiento del Edificio

En este capítulo nos referiremos al equipamiento común del edificio que ahora se detallan:



- **Consejería:** La conserjería presta sus servicios principalmente en el hall de acceso del edificio. Para el uso exclusivo del personal cuenta con un recinto con Kitchenette y baño.
- **Jardines:** El cuidado y mantención de los jardines del edificio es responsabilidad de la comunidad y de la administración de edificio.
- **Ascensores:** Los Edificios cuenta con dos ascensores por cada torre marca Schindler, con capacidad para ocho personas cada uno que permiten el adecuado desplazamiento de minusválidos. Está prohibido fumar, saltar y jamás deben ser utilizados en caso de Incendio o Sismo.
- **Salas de basura:** En el Subterráneo de cada torre se encuentra las Salas de Basura donde se acopian los desechos que deben ser retirados periódicamente por la administración del edificio. El "Sistema de Recolección y Extracción de Basuras" fue proyectada por la empresa "METALDUC" Éste se encuentra debidamente recibido por el SESMA. La ejecución estuvo a cargo de la empresa LARRAGUIBEL Y MELO Ltda teléfono 22731114, contacto Evelyn Araya.
- **Citófonos:** Ambos Edificios cuenta con una red de citófonos que conectan cada departamento con la conserjería y a la conserjería con el exterior, tanto la entrada peatonal como en el portón vehicular. Esta red fue provista por la empresa DOT, teléfono:02-27278859.

- Portones vehiculares automáticos: Los edificios dispone de un portón automático para el acceso vehicular, que está conectado a conserjería a través de un citófono desde donde pueden ser operados.. El circuito cerrado de televisión ofrece una adecuada visión del portón desde la conserjería. La estructura metálica del portón fue provista por CAEME teléfono: 2-779-8038
- Grupo electrógeno: En el subterráneo está instalado un sistema de respaldo en caso de corte del suministro eléctrico. El sistema permite las siguientes operaciones entre otras:
 - Ascensores
 - Bombas estanques agua y bomba sentina
 - Portón eléctrico
 - Iluminación áreas comunes
 - Sistema alarma de incendio
 - Balizas techo edificio

El grupo generador fue provisto por Proyectos y Asesorías Luis Camus S.A; direc Jose Miguel Carrera 476 Oficina 201

Las Mantenciones deben ser las indicadas por el fabricante:

Se recomienda ponerlo en marcha una vez al mes, para mantener su buen funcionamiento.

Sistemas de seguridad

Para tener un buen control en los edificios, la conserjería cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión (CCTV). Mediante este sistema se puede tener un adecuado control de los vehículos y personas que circulan por el edificio. La empresa DOT, provee los equipos, con 21 cámaras de CCTV y un monitor instalado en el mesón de conserjería.

Para la eventualidad de un incendio en el edificio, se cuenta con los siguientes elementos:

- **Red Húmeda:** En el pasillo de cada piso, hay un nicho contra incendio, que contiene la manguera con su pitón. Se debe desenrollar completamente y luego abrir la llave.



- **Red Seca:** Para uso exclusivo de bomberos, está ubicada en el nicho de Agua Potable de cada piso.

- **Sistema de Alarma de Incendio:** En los pasillos de cada piso, hall de acceso, y salas comunes hay detectores de humo que activan las sirenas de alarmas (estas pueden activarse manualmente también desde las palancas de incendio ubicadas en el pasillo de cada piso. Al activarse la alarma de incendio, en forma automática enciende la bocina de emergencia. La caja escala es una zona de seguridad contra incendios lo que obliga a mantenerlas siempre despejadas y las puertas deben mantenerse cerradas, no bloqueadas.

- **Escala de escape:** En caso de incendio no debe utilizarse los ascensores bajo ninguna circunstancia. La escala tiene cambios de material en los pisos a la salida de las escaleras para poder ser utilizadas por no videntes.
- **Sistema de luces de emergencia:** Presentes en las zonas comunes de cada piso, estos se activan en forma automática cada vez que se corta la luz. La red y cableado del circuito fue ejecutado por IPEL (teléfono: 2-26344020) y los equipos de iluminación fueron comprados e instalados por la Constructora.
- **Salidas de emergencia:** Estas están claramente señalizadas por un letrero que indica la salida, y lo conducen al exterior del edificio.

Recomendaciones para el uso y mantención de su departamento

En un departamento nuevo es normal que se produzcan algunos problemas menores en su operación inicial tales como humedad, llaves o artefactos sanitarios de baños y cocina que goteen, puertas apretadas entre otros. Aquí van algunos consejos que le permitirán disfrutar muchos años su departamento sin inconvenientes.

Etapa de mudanza, alhajamiento y decoración.



Antes de la mudanza es importante que informe al conserje de tal manera que se tomen las precauciones que disminuyan el riesgo de dañar algún bien común, especialmente en los ascensores, que usualmente debieran forrarse internamente en cartón corrugado. Al instalar elementos colgantes empleando clavos, tornillos o tarugos, verifique cuidadosamente que el elemento que desea colgar es resistente por el muro o tabique y tome las precauciones del caso al hacer el orificio. Tenga mucho cuidado al hacer hoyos con taladros o clavos, su departamento tiene redes de agua potable, de electricidad, de gas y de corrientes débiles, un hoyo en el lugar equivocado puede producir daños especialmente peligrosos en las redes de gas. Considere además, no hacerlos en horarios que usualmente se dedican al descanso y que pudiese perturbar a los vecinos ya que este tipo de ruidos se transmiten a través de la estructura del edificio. Para colgar elementos en tabiques, es recomendable emplear elementos de fijación especiales que pueden ser adquiridos en cualquier Home Center.

Al trasladar objetos pesados dentro del departamento, especialmente metálicos, evite los golpes en el piso flotante y en los cerámicos de pisos y muros para evitar que se piquen, recuerde que la garantía opera sólo si este tipo de daño fue informado durante la recepción del departamento.

El reglamento de copropiedad prohíbe colocar letreros o lienzos en muros puertas o ventanas.

Se recomienda desde un comienzo poner una chapa de seguridad en su puerta de acceso al departamento o cambiar la combinación de la cerradura original, a objeto de no poner en riesgo su seguridad y la de sus bienes.

Modificaciones al inmueble

Su departamento fue diseñado desde el principio como una unidad armónica que cumple con todos los estándares de seguridad, de ordenanza municipal y estéticos necesarios para vivir confortablemente en él.



Antes de hacer cualquier modificación es imperativo que consulte con un profesional del tema –arquitecto-. El podrá evaluar responsablemente la factibilidad técnica de cualquier modificación al inmueble. El no hacerlo podría traer como resultado alteraciones en la estructura, problemas estéticos, problemas con la ordenanza municipal, legales o de convivencia con sus vecinos. Modificaciones que afecten la estética del Edificio deben contar con el visto bueno de la asamblea y de los permisos Municipales que correspondan.

Jamás pique o corte elementos estructurales como vigas, pilares o muros de hormigón, ya que comprometen la estabilidad del edificio. Este está construido principalmente con muros estructurales de hormigón y enfierradura que son los que dan la resistencia al edificio y de muros no estructurales o tabiques hechos con perfiles de acero galvanizado y placas de yeso-cartón y que podrían eventualmente alterarse si un profesional así lo califica.

Recuerde siempre que un problema en su departamento puede afectar el de sus vecinos o áreas comunes y es de su responsabilidad responder por esos eventuales perjuicios.

Un juego con los planos del edificio está en poder de la administración.

Humedad

Humedad del primer año. Durante la fase de construcción del edificio se emplean materiales como el hormigón que requieren grandes cantidades de agua durante su aplicación. Esta humedad permanece por largo tiempo en los muros y es más notoria durante el primer año de vida del departamento. Por ello es importante, especialmente en ese período, que facilite al máximo la ventilación de todos los recintos.

Humedad por condensación. Durante los meses fríos es común que ventanas ya veces los muros presenten agua superficial en forma de gotas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a la **condensación**.

Por un principio físico, el aire caliente en el interior del recinto aumenta su capacidad de retener agua, la cual es suministrada cuando respiramos, cuando hervimos agua, cuando nos duchamos y especialmente cuando quemamos gas o cualquier combustible como la parafina. Este aire “saturado” al tener contacto con superficies frías (los vidrios de las ventanas, los muros de hormigón, especialmente los que miran al sur) disminuye su temperatura y pierde su capacidad de retener agua por lo que condensa sobre esas superficies.



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 se favorece la formación de zonas con hongos. Este problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño, si no que es generado por el uso del departamento y malas prácticas de calefacción y ventilación.

Todos los muros que dan al exterior del edificio cuentan con aislación térmica, consistente en una placa de volcánita pegada al muro con un colchón de aire entre ambos.

Para evitar los efectos de la humedad, especialmente el 1º año de uso del departamento es importante tener presente:

- Extremar al máximo la ventilación del departamento, recuerde que al subir la temperatura, la atmósfera es capaz de retener mayor cantidad de agua en forma de vapor. A mayor temperatura interior mayor necesidad de ventilación. Jamás tape celosías de ventilación.
- No seque ropa al interior del departamento
- Idealmente utilice calefactores secos como estufas eléctricas. El uso de estos calefactores es ideal para no producir humedad. Evite el uso de estufas a parafina, jamás coloque teteras o recipientes con agua sobre ellas.
- Cierre las puertas de baños y cocina del departamento cuando se esté usando agua caliente para bañarse o cocinar.
- Revise periódicamente las perforaciones de la parte inferior de los marcos de las ventanas y manténgalos limpios.
- Revise y seque los guardapolvos húmedos. Evite que se produzcan hongos y de ocurrir, límpielos con agua clorada y déjelos secar.

Ventilación

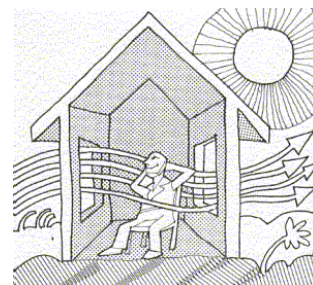
Una frecuente ventilación durante todo el año es quizás la mayor preocupación que debe tenerse para la adecuada mantención de un departamento. Entre los mayores beneficios de la ventilación se destaca:

- Evita malos olores en el hogar y no permite que estos se trasladen a las zonas comunes del edificio, aportando a la vida en comunidad.
- Evita la aparición de humedad por condensación y ayuda a disipar la humedad remanente de las faenas de construcción.
- Protege su salud y la de su familia de las bacterias y virus que aparecen especialmente en los meses fríos. Una de las medidas más recomendadas por el Ministerio de Salud en sus campañas de prevención de enfermedades respiratorias es justamente una adecuada y frecuente ventilación de los recintos.
- Disipa los gases de combustión que se generan al quemar gas o cualquier combustible.

Algunas recomendaciones que debe tener presente:

- Abra diariamente las ventanas, las cortinas y algunas puertas que permitan una adecuada circulación de aire desde y hacia el exterior.
- Jamás cubra las celosías o ventilaciones que forman parte del diseño del departamento, ni intervenga un shaft. Es además ordenanza de la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC) y arriesga la calificación de sello rojo para el departamento. Esta normativa existe para proteger su vida y la de los suyos.
- Use en la medida de lo posible calefactores secos como (eléctricos, radiadores de agua caliente, losa radiante, aire caliente entre otros).

Se solicitó al Laboratorio "SIMETEC LTDA." un control de gases y ventilación en todo el edificio, obteniéndose SELLO VERDE.



Electricidad

La potencia eléctrica es suficiente para el uso normal del departamento. En caso que por exceso de artefactos eléctricos, funcionando simultáneamente, necesite mayor potencia (se reconoce por desconexión automática repetida de la corriente eléctrica) debe contratar con CGE o algún instalador autorizado el aumento de capacidad.

Aquí van algunas recomendaciones:

- No usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.
- Desde el punto de vista económico, se sugiere usar ampolletas de bajo consumo (y larga vida)
- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, hervidores, tostadoras, etc.), deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda vea las indicaciones que están en la tapa del tablero eléctrico de su departamento, ubicado en el Hall de entrada, de lo contrario le recomendamos se asesore apropiadamente.
- No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.
- Jamás haga Usted una intervención al sistema eléctrico.



Calefacción

En caso de mantener estufas a parafina encendidas, se debe mantener en alguna parte del departamento una ventana entre abierta para permitir la circulación de aire.

Uso de puertas y ventanas

Durante el 1º año de ocupación es posible que algunas puertas de madera se dilaten en el invierno producto de la absorción de humedad por parte de la madera. Transcurrido éste hay que decidir si conviene ajustarlas por algún carpintero especialista. Evite siempre dar portazos que puedan dañar los marcos o tabiques que los soportan.

A través de las ventanas que permanezcan abiertas es posible que entren al departamento fuertes corrientes de aire exterior, que podrían producir portazos que dañen su departamento en marcos, tabiques o pinturas. Es por esto que si va a ventilar, se recomienda cerrar las puertas y las que sean necesarias mantener abiertas para una adecuada circulación del aire coloque una cuña que evite se cierre de un portazo.

Las ventanas de aluminio se entregan reguladas y por lo tanto pueden y deben cerrarse suavemente, pues de otra forma se dañan en su estructura y su cierre mecánico. Las puertas de los closets tampoco deben golpearse al cerrar, pues comprometen la estructura de los tabiques. Un mal uso tanto de las ventanas como de puertas de closets puede dar lugar a una pérdida de la garantía.

Algunos consejos para mantención de ventanas:

- Mantenga limpios los perfiles para no dañar las correderas.
- Limpie las perforaciones de desagüe.
- No las golpee con cierres bruscos.
- Lubrique los rieles con WD-40 o similar.
- Revise los sellos de silicona.

Instalaciones sanitarias, baños y cocinas

Agua potable: Es impulsada por bombas desde los estanques de agua en el subterráneo hacia los departamentos.

Alcantarillado: Las redes de alcantarillado bajan desde cada departamento a través de los shaft al alcantarillado público. Estos shaft cuentan con tapas de registro que permiten inspeccionar posibles fallas o filtraciones en cada departamento.

Cada desagüe tiene bajo si un sifón, que evita que elementos no líquidos entren a la red y que retornen malos olores.

Para evitar daños al sistema lea las siguientes recomendaciones:

- No coloque elementos dentro de los muebles bajo desagües que puedan golpear o dañar los sifones.
- No ejecute jamás una modificación al sistema sin consultar a un especialista sanitario.
- Evite arrojar objetos al WC que pudiesen obstaculizar los ductos, especialmente con papeles, pañales o toallas femeninas. **El único papel que se disuelve en agua es el papel higiénico**, todos los demás tiene aditivos resistentes a la humedad que evita se disuelvan y son potenciales obstaculizadores. Instruya a su familia de esta recomendación.
- Limpie periódicamente los sifones, dos veces al año es lo recomendable. Para los de más difícil acceso la soda cáustica es una solución.

Mantenimiento de sellos: Los encuentros de muro, las salas de baño y cocina, especialmente la tina y muebles de cocina, incluso lavaplatos, están sellados con silicona. Es indispensable mantenerla en buen estado – se recomienda revisar dos veces al año- y reponerla cuando sufra deterioros especialmente por la limpieza. La humedad que se transmite a los muros y tabiques podría producir daños.

Si va a salir de viaje

Si va a salir de viaje por períodos prolongados le recomendamos observar los siguientes consejos:

- Notifique a la administración.
- Entregue las llaves a alguien de mucha confianza que pueda periódicamente visitar el departamento
- Cierre las llaves de paso de agua potable, de calefacción, de red de gas y baje los tapones del tablero eléctrico.



Terrazas y logias

Es importante revisar que las gárgolas de desagüe instaladas en terrazas y logias no estén tapadas con polvo, tierra o algún objeto que impida que salga los rebalses del agua de lavado o las aguas lluvia en el caso de las terrazas.

Piso flotante

Su departamento tiene piso flotante fotolaminado Badén Armazón MK 8.3 mm, en el acceso, pasillo y living-comedor Distribuido por comercial k Ltda. Para mantenerse requiere:

- Pase un paño seco o aspire el polvo y las basuras.
- Pase un paño húmedo, casi seco que contenga sólo agua pero que esté muy bien estrujado y luego vuelva a pasar un paño seco.
- El fabricante recomienda no usar detergentes.
- Se sugiere no usar líquidos para piso flotante, ni tampoco abrillantadores ya que estos pueden dañar el piso.
- Tenga cuidado con los maceteros que dejan caer agua en el piso, en general seque tan pronto sea posible cualquier derrame sobre el piso.

Alfombras

Las alfombras de los dormitorios son de Barcelona Petra 3540 (600 gr) provista por la empresa Etersol. Se recomienda aspirarlas regularmente, desmancharlas tan frecuentemente como sea necesario y lavarlas una vez al año.

Recuerde que este lavado no sólo la mantiene limpia sino que también elimina ácaros y bacterias presentes.

Pinturas

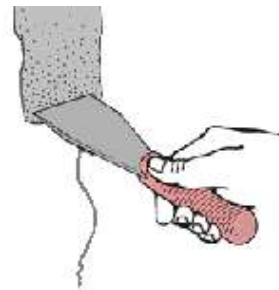
En su departamento se han utilizado pinturas de primera calidad, sin embargo éstas no son eternas. Las principales causas de deterioro son muebles pegados al muro y humedad por condensación que produce hongos y desprendimiento de esta. Las pinturas usadas son látex y esmalte al agua. En el exterior se utilizó martelina G30 y pintura para metales en las barandas. Para todas ellas - salvo la martelina cuya mantención depende de la administración- se recomienda repintar año por medio.

Papel mural

Su departamento tiene instalado un Papel mural Spiga Gris 280 grs Marca Colowall. provisto por la empresa Colowall, para su mantención recomendamos mantener los muebles con una pequeña separación del muro y pegar de inmediato cualquier esquina o unión suelta. No es necesario un especialista para ello basta utilizar pegamento para papel mural que se encuentra disponible en cualquier Home Center. Para su limpieza se recomienda el uso de un paño húmedo.

Aparición de fisuras

Todas las viviendas, especialmente cuando son nuevas, sufren asentamientos fruto de acomodos de la estructura, de cambios de temperatura y de humedad que producen cambios de volumen. Este fenómeno que dura un tiempo relativamente largo puede dar origen a pequeñas fisuras, las cuales suelen aparecer en las viviendas y se califican de normales cuando se producen por esas razones afectando en general a uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta y pilastras, etc. Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan canterías (pequeños surcos en el muro) que esconden estas fisuras.



En caso de que la fisura tenga un efecto estético muy importante, puede proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca, usando el siguiente procedimiento:

- Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 o 3 mm. en profundidad y ancho.
- Repare la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él, luego vuelva a pintar.

Plan de mantenencias a los servicios y áreas comunes del edificio

Es deber de la Administración hacer mantención a las áreas comunes y equipos que prestan servicio a toda la comunidad, usted tiene el derecho por estar informado de ello. La administración cuenta con los manuales de todo el equipamiento y más adelante se indican nombres y teléfonos de los proveedores que hicieron las instalaciones.

- **Ascensores:** El edificio cuenta con 2 ascensores marca Schindler y fue instalado por la empresa Schindler (teléfono T: 2 8970039) Su garantía es de un año, si es contratada la mantención con la misma empresa. La administración tiene un manual de operación y mantención.
- **Limpieza de Cámaras y Gárgolas:** Periódicamente se deben limpiar todas las cámaras de inspección de alcantarillado y de aguas lluvias, además de revisar que las redes entre ellas no estén tapadas.
- **Trabajos en Techos:** La cubierta está hecha para resistir condiciones naturales. Es frecuente que suban personas a colocar antenas, limpiar u otras razones y pueden producir daños que provoquen filtraciones, la más frecuente es que se rompa la soldadura o la unión emballetada de los forros. Para evitar eso no se debe pisar los forros ni las canaletas.
- Las canales y cubetas recolectoras de aguas lluvia deben limpiarse todos los años antes de las lluvias. De igual forma es importante revisar periódicamente que las bajadas de aguas lluvias no estén tapadas por hojas y polvo que lleva el viento. Esta tarea es responsabilidad de la Administración y el no realizarla puede provocar inundaciones en los departamentos, especialmente los superiores.



- Hidropack: Junto a los estanques subterráneos (2 con una capacidad total de 20.5 m³ c/u) está el Hidropack, compuesto por 1 estanque hidroneumático de 600 litros 4 bombas marca CNP modelo CDL 16-06, de 7.5 HP de las cuales son tres en funcionamiento y una de reserva. cuya provisión y ejecución la efectuó Empresa Tefra. teléfono 2-570-5800. Estas bombas son las responsables de proveer de agua potable a todo el edificio y por lo tanto es crítico tener una mantención regular por parte de una empresa especializada, que es además requisito para exigir las garantías.

- Bomba de rebalse de estanques de agua potable: Por la naturaleza de la operación de este equipo su funcionamiento es muy eventual, lo que hace particularmente necesaria su mantención. Es común que a veces, años después de su puesta en servicio recién sea necesaria su operación, si no hubo una adecuada mantención es altamente probable que no funcione cuando se le requiera. La ejecución e instalación del sistema de redes y bombas en el interior de la cámara fue realizado según proyecto de alcantarillado, por la Empresa Tefra. teléfono 2-570-5800. Para el correcto funcionamiento del sistema, es indispensable realizar una mantención periódica de los equipos y limpieza interior de la cámara por parte de la comunidad, la cual deberá ser realizada por una empresa especializada.

- Portones vehiculares automáticos: Los motores fueron provistos e instalados por DOT. y las hojas metálicas fueron fabricadas e instaladas por CAEME LTDA – Estructuras Metálicas (teléfono 2-779-8038).. Para el correcto funcionamiento de los motores de los portones automáticos es indispensable realizar una mantención y limpieza interior por lo menos una vez al año, Las balizas compradas e instaladas por Constructora Grevia.

Equipamiento y materiales de cada departamento

Cada departamento cuenta con el siguiente equipamiento:

- **Ventilación forzada baños interiores:** La instalación fue ejecutada por la empresa "Ingelspac Ltda.". En baños interiores se instalan extractores de aire y en la cubierta se instalan ventiladores de cuatro vientos.

- **El suministro de servicios básicos** está provisto por:
 - **Electricidad:** CGE, medidor en sala de medidores de cada piso.
 - **Agua:** Essbio, medidor en sala de medidores de cada piso.
 - **Gas:** Metrogas, medidor en sala de medidores de cada piso.
 - **Teléfono:** Cada departamento cuenta con canalización para conexión telefónica
 - **TV cable:** Cada departamento cuenta con canalización para conexión TV Cable.

- **Los principales materiales utilizados en su departamento y sus proveedores son:**
 - Los cerámicos para cocinas muros color nevada 25x40 piso cocina, terrazas, y pasillos comunes color Cerámica de Piso Natura Sand 33x33cm marca MK, proporcionados por "Comercial K Ltda.", (teléfono: 2-387-4296)
 - Los papeles murales son de Papel mural Spiga Gris 280 grs Marca Colowall
 - La quincallería es de "Assaabloy ChileLtda.", cuyas cerraduras son de pomo cilíndrica para todos los recintos del edificio. En las puertas de acceso a cada departamento son de marca polieco con pomo de 3".
 - Baño principal: Vanitorio "DUSCHY, modelo ATOM BRUN según diseño de arquitectura y fue proporcionada por la empresa "DUSCHY CHILE LTDA." e instalado sobre mueble de melanina color chocolate con puertas lacadas. Los WC son tipo "RAPID JET" y la Tina esmaltada blanca de 70x130 cm, ambos de proporcionando por Metalamerica S.A.
 - Baño 2: El lavamanos es con pedestal tipo Mancora. y WC, marca "Fanalozza modelo Valencia" proporcionada por Metalamerica teléfono
 - Los guardapolvos son Roble ceniza , provistos por la empresa "CAVALI SPA" (teléfono: 2- 2833 7566).
 - Las puertas son de Trupán desnudo y bastidor de pino finger de "Los Alisos Ltda. ".
 - Las ventanas son de aluminio anodizado color mate las cuales fueron provistas e instaladas por la empresa de estructuras de aluminios y cristales AlcoGlass (teléfono: 2-538-9947),
 - Los lavaplatos son de acero inoxidable con 1 Taza y 1 secador Modelo de 800x435x146 cm.
 - Los accesorios en baños son de Comercial Hispano chilena Ltda.
 - Los interruptores eléctricos son según ET.
 - La alfombra modelo Barcelona Petra 3540 (600 gr) provista por la empresa Etersol
 - El piso en living-comedor es del tipo "piso flotante color Champagne, de 8,3 MM, en el acceso, pasillo y living-comedor Distribuido por Comercial K Ltda.
 - Calefont: Cada departamento, tiene un calefont marca Splendidde 13 o 10, litros de encendido automático, tiro forzado cámara abierta.
 - Las griferías son marca Tebisa CHile
 - Todos los muebles del departamento (cocina, closets y baños), fueron provistos e instalados por la empresa de muebles "MURANO"-, teléfono 02-5290204.

Empresas que intervinieron en el diseño y especificación del proyecto

- Construcción: Empresa Constructora Grevia Ltda., domiciliada en General del Canto N° 467 – Providencia.
- Proyecto Arquitectura, BADIA + SOFFIA teléfono: 2-4773922
- Proyecto de Cálculo IE3. teléfono: 2-571-4132
- Proyecto Instalaciones Sanitarias: Napa, teléfono: 2-5544723.
- Proyecto Eléctrico y Corrientes Débiles: Proyectos y Asesorías Luis Camus S.A.
- Proyecto de Gas: Metrogas teléfono: 2-337-8000
- Proyecto de Ventilación Baños Interiores: Ingeslpac Ltda. teléfono: 2-621-5427.

Principales materiales utilizados en la obra

- Los cimientos penetran en terreno natural según plano de estructura.
- Los hormigones fueron ensayados en Ingeniería GEOLAB y el IDIEM de la U. De Chile.
- Para los moldajes de las estructuras de hormigón armado en muros, pilares y losas se utilizó el sistema de Encofrados Prefabricados PERI.
- El acero en barras utilizado para las estructuras de hormigón armado es de calidad A63-42H.
- Las losas de cielos del 1° al 7° piso son de 14 cm. de espesor. y en los pasillos comunes son de 16 cm, exceptuando cielo de piso 7 que es completa de 14 cm.
- Los tabiques son de Volcometal y están estructurados por canales y montantes metálicos y forrados por Volcanita de 15 mm. por cada lado. Los tabiques de los departamentos están aislados en su interior con Aislán desnudo de 50 mm. de espesor. En logias y terrazas los tabiques tienen un revestimiento adicional de Superboard de 10mm. de espesor como protección contra la humedad.
- La cubierta del edificio es de fierro galvanizado y colocado sobre placa estructural y fieltro.
- Las instalaciones sanitarias las efectuó Tefra Ltda. teléfono: 2 -570 58 00 de acuerdo al proyecto respectivo.
- Las instalaciones de gas interior las efectuó Tefra Ltda. teléfono: 2 -570 58 00 y las exteriores Metrogas S.A. de acuerdo al proyecto respectivo.
- Los tubos de alcantarillado son de PVC sanitario color blanco o gris y los de agua potable exterior son de HDPE hidráulico color negro.
- Las cañerías de agua potable son de Pex, fitting de bronce.
- Las cañerías de gas son de cobre. El gas es natural y provisto por Metrogas S.A.
- La provisión e instalación de los equipos de Corrientes Débiles: Citofonía, Alarma contra Incendio, Sensores de Humo y Sistema de Automatización de Portones Vehiculares, fue ejecutada por IPEL S.A teléfono 2-26344020
- El acceso exterior tiene pastelón Baldosa Microvibrada tipo canto redado Piedra Capricho Marengo 60 x 40 Budnik
- Baño Conserje, Lavamanos con pedestal, WC y Receptáculo ducha hecho en obra según proyecto.

Servicio de post venta

En un departamento nuevo es normal que se produzcan algunos problemas menores en su operación inicial tales como humedad, llaves o artefactos sanitarios de baños y cocina que goteen, puertas apretadas entre otros. Si usted tiene observaciones, posteriores a la entrega del departamento, recomendamos consultar su manual, es posible que la solución esté ahí. De no ser así, le agradeceremos lo haga presente **por escrito**. Los reclamos verbales no serán considerados.

Para estos efectos se ha implementado un sistema de comunicación con nuestros clientes, a través de un formulario que usted encontrara en la conserjería del condominio.

Descripción del procedimiento

Los requerimientos deben ser solicitados por el propietario (o el presidente de la comunidad o el administrador del edificio cuando corresponda a espacios comunes) detallando claramente las observaciones e indicando los datos necesarios para procesar la información como:

- Nombre y dirección del edificio
- Número de departamento
- Nombre del propietario
- Teléfono y e-mail de contacto

Una vez que su solicitud sea llenada, personal de postventa de la Inmobiliaria pasara a retirarlo; teniendo la información, se le enviará un correo electrónico que certificará la recepción de esta. Este canal servirá para contactarnos con Usted en un plazo de cinco días hábiles y coordinar una visita a la propiedad que se realizará dentro de los cinco días hábiles siguientes, excepto en el caso de urgencias como filtraciones que tendrán prioridad.

Luego de la visita se emitirá un informe con el detalle de los trabajos que a juicio de la empresa corresponde realizar y una fecha tentativa de ejecución a acordar con el propietario (dentro de 30 días a contar del ingreso de la solicitud).

Para la realización de los trabajos, personal de postventa concurrirá en la fecha acordada con un listado de los trabajos a realizar, además de un acta de conformidad que deberá ser firmada por el propietario una vez finalizado estos.

Por razones de costo de la empresa, informamos a usted que cuando ésta deba atender un reclamo que, de acuerdo a estos antecedentes y garantías, sea evidentemente improcedente, ésta le cobrará al propietario la suma de **UF 2,00** por concepto de visita. El servicio de postventa opera de lunes a viernes de 9:00 a 13:00 y de 14:00 a 17:30 horas, excepto cuando alguno de esos días sea festivo.

La administración del edificio cuenta con todos los planos de los proyectos del edificio:

- Arquitectura
- Instalación Eléctrica y de Corrientes Débiles
- Instalación de Gas y de calefacción
- Instalación de Agua Potable y alcantarillado



Responsabilidad de la inmobiliaria y resumen de garantías

Tal como señala la ley, la Inmobiliaria responde por defectos o fallas de construcción y no lo hace por fallas atribuibles a mala mantención o desgaste natural de los elementos.



Todos los defectos, fallas y perjuicios que se produzcan por el desgaste natural de los objetos, por mal o inadecuado uso de ellos y/o por falta de mantenimiento, no están cubiertos por esta garantía. Observaciones referentes a pinturas manchadas, alfombras rotas o sucias, caldera Mural que no funciona adecuadamente, papeles murales despegados, muebles de cocina y closets deteriorados, rotura del sifón del lavaplatos, puertas rotas, quincallería deteriorada, descuadre de ventanas, guardapolvos deformados, fallas de instalaciones eléctricas, llaves de agua que gotean, WC que escurre permanentemente, etc. solo serán reparados si la falla es un defecto de construcción durante el primer año de haberse entregado el departamento al propietario, ya que ésta es la garantía que otorgan los fabricantes.

Plazos de Garantías:

1. Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres, y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.
2. Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de gas, sanitarias.
3. Tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Las garantías anteriormente descritas no son aplicables a artefactos o artículos como estufas, calefones, campanas de cocina, encimeras, hornos u otros, respecto de los cuales la garantía es sólo aquella que establece el fabricante, y que es la misma que si el cliente comprara directamente ese producto en una tienda.

Resumen de garantías

(en caso de aplicar)

		Garantía	Incluye	No incluye
Instalación sanitaria	Agua Potable	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Filtraciones en llaves, flexibles, artefactos, griferías
	Alcantarillado	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Filtraciones en sifones o accesorios
Instalación eléctrica	Circuitos y tableros	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Daños provocados por terceros (perforaciones o manipulación)
Instalación de calefacción	Sistema	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Daños provocados por terceros (perforaciones o manipulación)
	Filtraciones	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Daños provocados por terceros (perforaciones o manipulación)
	Artefactos de calefacción	1 año	Termostatos, remarcadores y válvulas eléctricas.	Daños provocados por terceros (perforaciones o manipulación)
Corrientes débiles	Citofonía	1 año	Funcionamiento de los equipos	Daños provocados por terceros (perforaciones o manipulación)
Cerámicas	Fisuras	5 años		Daños provocados por golpes
	Fragüe	1 año	Reparación por desprendimiento	Daño provocado por terceros
	Quebraduras o piquetes	s/g		
	Sueltas (sopladas)	5 años	Reparación por desprendimiento	
Closets	Regulación de puertas	1 año	correcto funcionamiento de la instalación	Mal uso o daño provocado por un tercero
	Bisagras	1 año	correcto funcionamiento de la instalación	Mal uso o daño provocado por un tercero
	Cajoneras	1 año	correcto funcionamiento de la instalación	Mal uso o daño provocado por un tercero
Muebles de cocina y baños	Regulación de puertas	1 año	Correcto cierre y funcionamiento	Mal uso o daño provocado por un tercero
	Bisagras	1 año	Regulación de bisagras	Mal uso o daño provocado por un tercero
	Piquetes	s/g		
Grifería	Artefacto	5 años	Correcto funcionamiento	Gomas y sellos
	Accesorios	1 año	Cambio de piezas interiores	
	Flexibles	1 año	Cambio de la pieza	Daño provocado por un tercero
Carpintería madera	Puertas	3 años	Correcto cierre y funcionamiento	Mantenimiento de pinturas y revestimientos
	Quincallería	1 año	Funcionamiento y reinstalación de la pieza	Lubricación y mantenimiento
	Guardapolvos	1 año	Correcta instalación y daños por filtraciones	Pintura y daño provocado por terceros
	Junquillos	1 año	Correcta instalación y daños por filtraciones	
Carpintería metálica	Instalación de estructura	5 años	Adecuado funcionamiento	Daño provocado por terceros
	Pintura (baranda, pasamano)	1 año	Reparación por desprendimiento	Daño provocado por terceros
Papel Mural	Instalación	1 año	reinstalación de papel por uniones deficientes	Desprendimiento por humedad ambiente
Piso fotolaminado	Instalación	1 año	Correcta instalación	Daño provocado por terceros
Alfombra	Instalación	1 año	Correcta instalación y uniones	Daño provocado por terceros
Ventanas de aluminio	Instalación	3 años	Correcto funcionamiento	
	Perfiles	3 años	Correcto funcionamiento	
	Pestillos	1 año	Correcto funcionamiento	Mal uso del elemento
	Cristal	1 año	instalación adecuada	Rayas quebraduras y daños provocados por terceros
	Carros	3 años	Correcta instalación y funcionamiento	Lubricación y mantenimiento
	Sellos de silicona	1 año	Correcta instalación	Daños provocados por terceros

Resumen de garantías

(en caso de aplicar)

		Garantía	Incluye	No incluye
Artefactos de cocina	Campana	1 año	Funcionamiento normal del equipo	Daños según manual del fabricante
	Lavaplatos	1 año	Correcta fijación e instalación	Daños según manual del fabricante
	Porta rollo	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Partes y piezas, fisuras por golpe
	Jabonera	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Fisuras por golpes
	Percha	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Fisuras por golpes
	Toallero	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Fisuras por golpes, partes y piezas
	Espejo	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Rayas o quebraduras por terceros
	Sifón	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Limpieza, mantención, manipulación, averías por maltrato
	Tina	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Daño provocado por maltrato o daño por terceros
Artefactos de baños	Grifería	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Daño provocado por maltrato o daño por terceros
	Cubierta de mármol	1 año	Correcta fijación e instalación	Daño provocado por maltrato o daño por terceros
	Vanitorio	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Daño provocado por maltrato o daño por terceros
	Artefacto WC	1 año	Funcionamiento normal del equipo	Daño provocado por maltrato o daño por terceros
	Extractor de aire común.	1 año	Funcionamiento normal del equipo	Daño provocado por maltrato o daño por terceros
	Fitting de WC	6 meses	Funcionamiento normal del equipo	Daño provocado por maltrato o daño por terceros
Sellos	Silicona en muebles	1 año	Reparación por desprendimiento	Daño provocado por mal uso o retiro
	Silicona en artefactos	1 año	Reparación por desprendimiento	Daño provocado por mal uso o retiro

Tal como señala la ley, las garantías comienzan a regir a partir de la fecha de recepción Municipal.

Nota : Es importante recordar lo indicado estas páginas así como el procedimiento de Postventa; las observaciones de las unidades deberán ser indicadas por escrito y aquellas que pertenezcan al área común ser solicitadas a través de la administración.

“ BIENVENIDOS A CONDOMINIO NEOKOKE ”