

RECOMENDACIONES DE USO, CUIDADO Y MANTECION DE SU NUEVA VIVIENDA

Queremos felicitarlo y unirnos a su alegría, dado que en una fecha próxima, usted recibirá su nueva vivienda.

Dada la importancia de la inversión que significa la adquisición de su nueva vivienda, le recomendamos que, como primera medida, la asegure contra daños producidos por incendios y/o sismos. En caso de que su vivienda cuente con un seguro tomado por la entidad financiera que le concedió el préstamo para su adquisición, verifique que el seguro cubra los daños producidos por incendio y/o sismo por el valor comercial de su vivienda y no únicamente por el saldo del crédito.

Queremos recordarle que para poder disfrutar plenamente del uso de su nueva vivienda y obtener la plusvalía que normalmente todo bien inmobiliario otorga a su propietario, usted debe hacer adecuado uso de ella, así como brindarle la mantención preventiva correspondiente en forma oportuna.

Usted debe tener presente que su propiedad es resultado de un largo proceso productivo, en el cual intervienen una gran cantidad y diversidad de: actores y materiales. En razón a lo anterior, es probable que en ella se deban realizar ajustes menores durante los primeros meses de uso. Por ello, es muy importante que usted dé un adecuado uso a su nueva vivienda y observe permanentemente su desempeño, en especial durante el primer año luego de su entrega.

El oportuno ajuste de cualquier detalle menor que pueda presentar su nueva vivienda, puede evitar daños mayores en ella. Por lo tanto, es de su entera responsabilidad notificar oportunamente en forma inmediata a la Inmobiliaria cuando se presente cualquier desperfecto en su vivienda, de acuerdo a las pautas de Garantía de Calidad y Post Venta que usted ha recibido. En su defecto, debe realizar usted el ajuste directamente al más breve plazo posible.

Como precaución, le recomendamos instalar, en la puerta de acceso de su vivienda nueva, una cerradura de seguridad complementaria, la cual otorga a usted y su familia una mayor seguridad, o en su defecto cambiar el cilindro y llaves de la cerradura de acceso.

Nunca intervenga sobre las instalaciones de gas, agua o energía de su propiedad, si no posee los conocimientos suficientes y no está realmente capacitado para ello. En caso de necesidad de intervenir sobre estas instalaciones de su propiedad, recurra siempre a personal debidamente capacitado y acreditado. Tenga presente que cualquier intervención de terceros sobre las instalaciones, anula la Garantía de Calidad sobre la instalación intervenida, e implica la pérdida del derecho de atención de Post Venta sobre ellas.

Usted no puede intervenir ningún elemento de hormigón en el perímetro, ni al interior de su vivienda; como tampoco modificar sus ventanas. La puerta de acceso puede ser intervenida, siempre que mantenga la misma apariencia y color. En caso de requerir poner rejas de seguridad en sus ventanas, consulte con la Administración del Condominio por el diseño aprobado para este fin. Tampoco está permitido cerrar las terrazas, salvo con mallas de seguridad para niños. No está permitido realizar ninguna intervención sobre la fachada de las unidades.



Debe tener especial cuidado al instalar elementos al interior de su propiedad cuando sea necesario perforar los techos. Tenga en cuenta que dentro de estos siempre se encuentran las tuberías de gas, agua y electricidad. Nunca perfora los techos más de 20 mm de profundidad.

En el caso de instalar, al interior de su propiedad, elementos que requieran fijarse a los muros (como cuadros, repisas, muebles, u otros), usted debe tener presente que existen dos tipos de muro en su nueva vivienda. Hay muros de hormigón y muros de tabique de planchas de yeso cartón, use los elementos apropiados de fijación en cada caso. Recuerde que al interior de los muros se encuentran las tuberías de las instalaciones. Nunca perfora los muros de hormigón más allá de 20 mm.

Le recordamos que usted no está facultado para intervenir sobre la techumbre de los edificios en ningún caso. Si tiene algún requerimiento sobre las techumbres, coordine con la Administración del Condominio, ya que esta corresponde a un bien común.

Previo a la instalación de sus artefactos a gas, verifique si son compatibles con el tipo de gas del Condominio: Licuado o natural. Recuerde que este trabajo siempre debe ser realizado por instalador certificado:

Al usar la instalación eléctrica de su nueva vivienda, debe tener cuidado de no sobre cargar los circuitos mediante el uso de triples, "zapatillas" o similares; así como con equipos de mayor consumo al permitido en el circuito correspondiente (10amp para tomacorrientes generales y 15amp para tomacorrientes de cocina). En caso de que algún interruptor magnético "salte", se deben verificar todos los artefactos instalados y conectados al circuito correspondiente, pues alguno de ellos debe estar produciendo un corte en su conexión o su interior. Este tipo de problema no corresponde a una atención de Garantía de Calidad y Post Venta, salvo que se produzca en forma previa a instalar cualquier artefacto.

Tan pronto empiece a usar su departamento, esté permanentemente atento a todas las instalaciones de agua y alcantarillado, a fin de detectar oportunamente cualquier goteo que presenten dichas instalaciones, las cuales pueden requerir un ajuste menor y, de esta forma evitará mayores daños. En caso de ser necesario, solicite oportunamente su atención de Garantía de Calidad y Post Venta. Los daños ocasionados por la no oportuna información de un goteo a la Inmobiliaria, no serán asumidos por esta.

Asimismo, a pesar que su propiedad ha sido certificada con Sello Verde por la SEC, preste especial atención a las instalaciones de gas para detectar cualquier fuga en la instalación.

**RECUERDE QUE EN CASO DE OLOR A GAS
NUNCA DEBE ACCIONAR NINGUN APARATO O ARTEFACTO ELECTRICO, NI ENCENDER NINGUNA LUZ,
PUES ESTO PUEDE OCASIONAR UNA GRAVE EXPLOSION.**

En esta eventualidad, ventile el ambiente, abandone el recinto y proceda a cortar la llave general del servicio; requiera un servicio de Post Venta de urgencia.

En caso que usted deje su vivienda sin ocupantes por más de 24 horas, le recomendamos cortar los servicios de agua y gas de su propiedad desde el medidor correspondiente. Esto evitará que, de producirse problemas en su ausencia, ellos impliquen daños colaterales mayores.

Cuando use los dispositivos móviles de su propiedad: cerraduras, puertas, ventanas, cerrojos, llaves de agua, interruptores de luz, u otros, realícelo en forma adecuada, sin forzarlos, someterlos a golpes o sobre aprietes, que pueden dañarlos directamente o a los sellos de los mismos. Las fallas de sellos, gomas o similares, luego del primer semestre de uso de su propiedad, corresponde reponerlos al propietario dentro de la adecuada mantención de su vivienda.

Durante el primer mes de uso de su nueva vivienda, verifique semanalmente que los sellos de silicona de los artefactos sanitarios no se hayan cortado. De ser el caso, solicite en forma inmediata una atención de Garantía de Calidad y Post Venta. Posteriormente realice esta revisión mensualmente durante el primer semestre, en caso de que se corten los sellos durante este periodo, requiera oportunamente el servicio de Garantía de Calidad y Post Venta (recuerde que la Inmobiliaria no responderá por daños colaterales producidos por sellos cortados no informados oportunamente). Luego de los primeros seis meses de recibida su propiedad, debe revisar semestralmente los sellos de los artefactos sanitarios y reponerlos directamente en caso de que se corten. Lo anterior en atención a que pasado el primer semestre de uso, la reposición de sellos corresponde a la adecuada mantención de su vivienda y no a una atención de Garantía de Calidad y Post Venta. La no adecuada reposición de sellos, puede resultar en problemas de filtraciones que no serán atendidas como Garantía de Calidad y Post Venta. Tener presente que, luego de un movimiento sísmico, siempre debe revisar que los sellos no estén cortados.

Otro punto que requiere especial atención durante los primeros meses de uso de su vivienda son los elementos que están en contacto directo con el agua. Estos, a pesar de ser fabricados por firmas prestigiosas, debido a la agresividad del agua y los diferentes productos químicos que se emplean en su aseo, pueden presentar problemas en el tiempo. Por ello, es necesario que usted revise detalladamente en forma mensual todas las llaves de agua y flexibles que las alimentan; los flexibles son los tubos plateados que se encuentran debajo de los lavamanos, lavaplatos y WC, y que conectan los artefactos con las tuberías de la pared. En caso de observar presencia de óxido, durante los cinco primeros años luego de la Recepción Municipal, solicite en forma inmediata una atención de Garantía de Calidad y Post Venta. Si el referido plazo ya transcurrió, realice el cambio del flexible directamente con personal calificado. Hay que tener presente que la reparación oportuna de un flexible que presente óxido es sencilla y de menor costo, pero si llega a fallar, los daños colaterales son mayores, y sobre ellos no responde la Inmobiliaria.

En caso de los accesorios internos de los WC, si estos no se ajustan debidamente y permiten el paso de agua durante los seis primeros meses de entregada la vivienda, solicite una atención de Garantía de Calidad y Post Venta. Pasado el plazo señalado, si se le presenta el problema, cambie directamente los accesorios mediante un técnico calificado, ya que pasado el primer semestre de uso de la vivienda, el tema descrito corresponde a un asunto de mantención de su vivienda. Debe tener mucho cuidado en el apriete del flexible al mecanismo interior del WC, ya que en muchos casos es fuente de problemas posteriores.

Para la limpieza de los diferentes elementos de su nueva propiedad considere las siguientes recomendaciones:

- Alfombras: aspirar profundamente cada 2 días como mínimo. En caso de manchas usar detergente neutro. Realizar un lavado profesional de la alfombra al menos una vez al año.
- Piso Laminado: solo pasar paño seco y una vez al mes abrillantador específico para este tipo de piso. Nunca aplicar agua, elementos húmedos o abrasivos. En caso de un derrame de líquido o filtración de agua, seque el piso en forma inmediata. Evite someterlos a impacto que puedan dañarlos. El uso de paños húmedos para limpiar este tipo de pisos los deteriora en el tiempo.
- Cerámico o Vinílico: solo pasar un paño húmedo con agua o desengrasante, nunca aplicar agua directamente, tampoco usar elementos abrasivos o ácidos. Evite someterlos a impacto que puedan dañarlos.
- Papel mural: aplicar solo un paño seco. En caso de manchas menores -de ser necesario- puede usar, en forma muy cuidadosa, un paño ligeramente húmedo con bencina blanca y/o lavaloz, así como goma de borrar de lápiz mina.
- Puertas y elementos de madera: solo usar paños secos y en caso de ser necesarios ligeramente húmedos con lavaloz, nunca usar elementos abrasivos.



- Vidrios, sanitarios, muebles de melanina, elementos de fierro o aluminio: usar paños secos y en caso de ser necesario usar desengrasantes neutros específicos para vidrio, nunca usar elementos abrasivos.

Durante el invierno, debe tener especial cuidado en minimizar la condensación del agua ambiental al interior de su vivienda, sobre las superficies de sus muros y ventanas. La condensación es un fenómeno físico inevitable si se dan las condiciones para que tenga lugar, como se explica más adelante

El fenómeno físico de condensación es aquel por el cual, el agua presente en el ambiente en forma de vapor (humedad ambiental), se deposita en las superficies frías, en su forma líquida. Las condiciones necesarias para que exista condensación son: alta concentración de humedad ambiental y baja temperatura de la superficie en donde condensa (punto de rocío).

En general, existe mucho escepticismo en los propietarios en lo que se refiere al fenómeno físico de la condensación al interior de sus vivienda, se tiende a creer que "es puro cuento para sacarse los pillos de parte de la Inmobiliaria". Un ejemplo palpable de que la condensación tiene lugar al interior de una vivienda en condiciones normales, se puede apreciar cuando en ellas, luego de llenar un vaso de vidrio con un líquido, se le agrega hielo en su interior, en breves instantes se apreciará como la humedad ambiental condensa sobre la superficie exterior del vaso en forma de gotas de agua, de ahí la necesidad de usar posa vasos en estos casos. Este mismo fenómeno se da, cuando por condiciones climáticas, las diferentes superficies de su vivienda: muros, vidrios, marcos de aluminio u otros, se enfrían y alcanzan la temperatura de "punto de rocío", entonces la humedad ambiental condensará sobre ellos en forma de gotas de agua.

Para minimizar la humedad ambiental es necesaria una permanente y constante ventilación diaria de todos los ambientes de su vivienda. Así mismo, debe evitar secar ropa al interior de su vivienda y minimizar el uso de sistemas de calefacción a gas o parafina, pues ello aumenta la humedad ambiental. Se debe mencionar que las personas por su sola presencia aportan humedad a un ambiente.

La relevancia de la humedad ambiental para que tenga lugar la condensación; la importancia y efectividad de la ventilación para disminuir la humedad ambiental, y con ello la posibilidad de condensación, se pueden apreciar en el siguiente caso. Suponga una noche fría y un auto pequeño cerrado, normalmente sus vidrios estarán en condiciones normales (se puede ver a través de ellos). Si al referido auto se suben 4 personas y mantienen todos los vidrios cerrados, al breve tiempo, todos los vidrios se "empañarán". Esto se produce debido al aumento en la humedad ambiental al interior del pequeño auto, que genera la presencia de sus 4 nuevos ocupantes, y a la baja temperatura de los vidrios, por la fría noche. El que los vidrios se "empañen", no es otra cosa más que: la humedad ambiental del auto condensa sobre sus vidrios. Ahora, la forma más sencilla de resolver el problema de los vidrios "empañados" del auto, es bajar los vidrios de las puertas y permitir que el auto se ventile interiormente, con lo cual, al disminuir la humedad ambiental, la condensación cesará y los vidrios empañados dejarán de estarlo. Otra alternativa para contrarrestar la condensación es, encender la calefacción de auto. Con ello al aumentar la temperatura de los vidrios, los vidrios empañados dejarán de estarlo.

Por otro lado, se recomienda que sus cortinas solo cubran la superficie de la ventana y no se extiendan hasta el suelo o más allá de los bordes laterales de las ventanas, ya que esto limita la ventilación de dichas zonas y facilita la condensación y formación de hongos.

En el caso de las ventanas de su vivienda, es casi imposible evitar la condensación sobre los cristales y los marcos de aluminio. Si esta se produce, seque el agua en forma inmediata mediante paños secos. Si el agua condensada llega discurrir a los muros, mojará el papel y dará origen a que éste se desprege y a la presencia de hongos, problemas que no corresponden ser tratados como una atención de Garantía de Calidad y Post Venta, pues corresponde a un inadecuado mantenimiento de su vivienda. Para minimizar

los problemas de condensación en los muros de su vivienda se ha dispuesto de una barrera térmica en todos los muros que dan al exterior.

Debe tener presente que la condensación se acentúan en los muros con orientación sur, los cuales al estar menos expuestos al sol, tienen una temperatura superficial menor. De la misma forma, aquellos muros que reciben lluvia directa, también son más propensos a condensar sobre su superficie, pues esta acción directa del agua sobre ellos, disminuye la temperatura de estos muros.

Antes de cada invierno revise que los sellos exteriores de sus ventanas no estén cortados. Si su vivienda tiene menos de seis meses de entregada y los sellos están cortados, solicite un servicio de Garantía de Calidad y Post Venta. Si su propiedad tiene más de un semestre de entregada, proceda usted a reponer los sellos, ya que luego de un semestre de entregada la propiedad, la reposición de sellos corresponde a una labor de mantención de la misma. Luego de un movimiento sísmico, siempre revise que los sellos de su ventana no estén cortados.

Asimismo, antes de cada invierno debe coordinar con la Administración del Condominio la revisión de las techumbres y canales de evacuación de aguas lluvias, que pueden estar sucias o haber sufrido daños por acción de terceros, situaciones que no corresponden a una atención de Garantía de Calidad y Post Venta. Si eventualmente se observa en la techumbre algún daño correspondiente a un defecto de material, proceso constructivo y/o diseño, la Administración del Condominio debe solicitar la respectiva atención de Garantía de Calidad y Post Venta antes del inicio de la temporada de lluvias. Tenga presente que si se producen daños por no seguir las recomendaciones dadas anteriormente, su reparación no corresponde a un trabajo de Garantía de Calidad y Post Venta.

Se debe tener presente que los elementos de hormigón de su vivienda sufrirán pequeñas fisuras en el tiempo, éstas no afectan su comportamiento estructural y que corresponde a su normal comportamiento. Asimismo, con el tiempo, la unión entre los elementos de materiales diferentes, tabiques con techos o muros, también pueden experimentar fisuras naturales debidas a su normal comportamiento. En estos casos, dentro de las labores de mantención de su vivienda, debe sellar las fisuras y proceder a pintar. Su tratamiento no corresponde a una atención de Garantía de Calidad y Post Venta.

PAUTA DE MANTENCION

Revisión de flexibles (que no presente óxido)	Cada mes
Revisión de goteo en instalación sanitaria	Primer mes Cada semana
	Primer año Cada mes
	En adelante Cada 6 meses
Revisión de sellos de artefactos sanitarios	Primer mes Cada semana
	Primer año Cada mes
	En adelante Cada 6 meses
Revisión de accesorios internos de WC	Cada seis meses
Revisión de sellos de ventanas	Antes de cada temporada de lluvias
Revisión de techumbre y canales	Antes de cada temporada de lluvias
Reposición de sellos en artefactos sanitarios	Cada año
Revisión de Calefontos y estufas	Cada año
Pintura de elementos metálicos	Cada año
Pintura de interior de baños y cocinas	Cada año
Pintura de elementos de madera	Cada 2 años
Reposición de sellos en ventanas y techumbres	Cada 2 años
Pintura de fachadas	Cada 3 años

PROHIBICIONES

Intervenir en fachadas o techumbres.



- Cambiar ventanas.
- Cambiar la apariencia o color de puertas de acceso.
- Cerrar terrazas.
- Instalar rejas de seguridad que no se ajusten al detalle aprobado para el condominio.
- Intervenir muros de hormigón.
- Perforar muros y techos de hormigón sin verificar recorrido de instalaciones que alojan.
- Perforar muros y techos de hormigón más de 20mm de profundidad.
- Instalar antenas sobre las fachadas de los edificios.
- Intervenir los ductos de ventilación y de descargas de alcantarillado que existen al interior de los departamentos.
- Usar cilindros de gas al interior de los departamentos.
- Almacenar elementos que constituyan un riesgo para el Condominio.

COMENTARIO FINAL SOBRE LOS EFECTOS DE LOS SISMOS

Chile está situado en una zona de alta actividad sísmica, por lo que las Normas Oficiales de construcción, regulan la forma en que se deben diseñar las diferentes construcciones ante las solicitaciones de los eventos sísmicos. Para las construcciones de viviendas, la Norma Oficial Chilena NCh 433 señala textualmente en su acápite 5.1.1: "Esta norma, aplicada en conjunto con las normas de diseño específicas para cada material enumeradas en párrafo 5.3, está orientada a lograr estructuras que: (a) resistan sin daño movimientos sísmicos de intensidad moderada; (b) limiten los daños a elementos no estructurales durante sismos de mediana intensidad; (c) aunque presente daño, eviten el colapso durante sismos de intensidad excepcionalmente severa". Lo anterior debe ser considerado previo a requerir la Garantía de Calidad de su propiedad luego de un movimiento sísmico.

Luego de un movimiento sísmico de mediana intensidad, siempre revise en forma inmediata las instalaciones de gas, agua y alcantarillado; verifique que el sismo no haya originado fugas en ellas. También debe revisar todos los sellos de los sanitarios y ventanas. Así mismo, los sismos de moderada intensidad pueden ocasionar que en su vivienda se presenten fisuras menores en los elementos de hormigón y/o junta entre los diferentes materiales que componen su vivienda, así como en las uniones de las planchas que conforman los tabiques.

En caso de sismos de intensidad severa, como señala la norma antes referida, es posible que algunos elementos estructurales de su vivienda sufran daño. No obstante lo cual, su vivienda no debe colapsar durante el sismo.

Los efectos de los sismos sobre su vivienda no corresponden ser cubiertos por la Garantía de Calidad y Post Venta, a menos que tengan su origen en defectos de los procesos constructivos, materiales empleados y/o el diseño respectivo. Los daños originados por los sismos, deben ser cubiertos por los seguros que usted debe tomar para su nueva propiedad.

Quedamos atentos a responder cualquier inquietud que pueda tener usted respecto del Uso, cuidado y mantención de su nueva vivienda en el correo electrónico info@itodoslossantos.cl

CERTIFICO Que Hoy protocolicé este documento con el N° 21 al final de mi Registro de Comercio Público en Santiago, 02 Mayo 2012



ES TESTIMONIO DEL ORIGINAL

STGO. 03 MAY 2012

JUAN RICARDO SAN MARTIN U.
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO

