MANUAL DEL PROPIETARIO

City GO
Departamentos

1. GENERALIDADES 3
2. INSTRUCCIONES ATENCIÓN POSTVENTA 4
3. RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES 5
4. Modificaciones 6
5. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA 7
6. DESCRIPCIÓN ESPACIOS COMUNES EN EDIFICIOS 8
6.1. EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE ALCANTARILLADO 8
6.2. INSTALACIONES ELÉCTRICAS 9
6.3. EQUIPO ELECTRÓGENO 10
6.4. RED DE GAS 10
6.5. DETECCIÓN DE INCENDIOS 11
6.6. RED HÚMEDA, RED SECA Y RED INERTE 11
6.7. VENTILACIÓN SUBTERRÁNEA 11
6.8. EXTRACCIÓN DE BASURA 11
6.9. ASCENSORES 12
6.10. CAJA DE ESCALERA 12
6.11. ACCESO AL EDIFICIO 13
6.12. BIENES COMUNES 13
7. USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA 14
7.1. RECOMENDACIONES GENERALES 14
7.1.1. Humedad y filtraciones 14
7.1.1.1. Humedad primer año 14
7.1.1.2. Humedad por lluvias 14
7.1.1.3. Humedad de terrazas, logias y jardineras 15
7.1.2. Condensación y humedad interior 15
7.1.3. Ventilación 16
7.1.4. Fisuras por retracción, expansión y contracción 17
7.1.5. Fijaciones a muros y cielos 18
7.2. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS 19
7.2.1. Estructura Soportante 19
7.2.2. Elementos constructivos 19
7.2.2.1. Impermeabilización 19
7.2.2.2. Tabiques y cielos falsos de planchas de yeso cartón 20

7.2.2.3. Puertas 21
7.2.2.4. Puertas y ventanas de aluminio 21
7.2.3. Instalaciones 23
7.2.3.1. Red de agua potable fría y caliente 23
7.2.3.2. Red de alcantarillado 24
7.2.3.3. Artefactos 25
7.2.3.4. Griferías 27
7.2.3.5. Instalación de gas 27
7.2.3.6. Electricidad 28
7.2.3.7. Corrientes débiles 31
7.2.3.8. Extracción forzada de baños 32
7.2.3.9. Portón vehicular 32
7.2.4. Terminaciones 32
7.2.4.1. Pinturas 32
7.2.4.2. Papel mural 33
7.2.4.3. Cerámicas y fragües 34
7.2.4.4. Pisos flotantes 35
7.2.4.5. Quincallería 36
7.2.4.6. Muebles de closet, cocina y baños 36
7.2.4.7. Espejos 38
7.2.4.8. Artefactos de cocina 38
8. INSTRUCTIVO PARA EMERGENCIAS 40
8.1. CARACTERISTICAS DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO 40
8.2. MEDIDAS DE PREVENCION ANTE EMERGENCIAS 40
8.2.1. Incendio 41
8.2.2. Sismo 42
8.2.3. Inundación 43
8.2.4. Escape de gas 43
8.2.5. Evacuación 44

1. GENERALIDADES

Agradeciendo la confianza depositada en nuestra empresa, le damos nuestra más cordial bienvenida, valorando su preferencia en la elección de nuestros proyectos, haciendo de su adquisición una excelente oportunidad, como consecuencia de una renovada arquitectura y calidad constructiva que a partir de hoy queda a vuestra disposición.

Con la finalidad de velar por esta importante inversión, entregamos este documento, orientando a cada propietario y/o usuario, respecto de las características generales, garantías, exclusiones, instrucciones de uso y mantención de las instalaciones individuales y generales de los edificios. Así también, proporcionamos los procedimientos a seguir en casos de emergencias, antecedentes útiles y prácticos para enfrentar la marcha blanca de su departamento, especialmente por el período de los seis primeros meses, como también durante la totalidad de su vida útil, permitiendo a usted y familia mantener una convivencia segura y un óptimo estándar de calidad de vida.

2. INSTRUCCIONES ATENCIÓN POSTVENTA

Previo a realizar una solicitud a Postventa, usted debe revisar la información que se entrega en este Manual de forma preventiva y ante cualquier desperfecto que se presente dentro de su propiedad, ya que, la mayoría de los requerimientos, se pueden evitar realizando las mantenciones programadas, que son responsabilidad del propietario y pre-requisito para hacer válido el servicio de Postventa de nuestra empresa.

Para solicitar nuestro servicio, usted debe ingresar a Postventa a través de nuestra página web www.gimax.cl, como Cliente City Go, registrando su nombre de usuario y contraseña, que inicialmente corresponden al RUT de cada propietario. Esto le dará acceso a su portal de cliente, en el cual podrá revisar el historial de su(s) propiedad(es) e ingresar el o los requerimientos asociados a un reclamo, esta información será recibida por nuestro personal de Postventa, quien se contactará con usted para responder a su solicitud y coordinará una visita de inspección, en caso que corresponda.

A la visita de diagnóstico asistirá un supervisor de la constructora para revisar el requerimiento y emitir un diagnóstico del problema. En caso de que el requerimiento corresponda a la garantía, se coordinarán trabajos de reparación, de lo contrario, si el diagnóstico no está cubierto por garantía se enviará carta vía e-mail explicando el motivo de rechazo. Para los requerimientos que correspondan, una vez concluidos los trabajos de post venta, el propietario deberá recepcionar los mismos a través de un acta, donde señalará su conformidad por el servicio, en caso de que residente no firme dicha acta se solicitará conformidad vía correo, de no recibir respuesta dentro de 60 días, el requerimiento se dará por finalizado.

Los trabajos y visitas de diagnóstico, se coordinarán de lunes a viernes de 9:00 a 12:00 hrs y de 14:00 a 17:00 hrs, según disponibilidad de la constructora y/o tiempo que requieran los trabajos. El Horario de la Inmobiliaria será lunes a jueves de 9:00 a 18:00 hrs y de 9:00 a 15:30 hrs los viernes. Ante emergencias fuera del horario de trabajo, se recomienda buscar solución temporal (sin modificar ni dañar las instalaciones) hasta que podamos responder a su solicitud, de todas maneras, debe informarnos e ingresar su requerimiento a través de nuestra página de Postventa.

Si el desperfecto corresponde a algún artefacto incorporado al departamento, consulte la lista de subcontratistas y/o los manuales correspondientes de dichos artefactos, con el objetivo de cerciorarse del emisor de las garantías, debido a que en estos casos la Postventa es directa con el proveedor.

PAUTA DE GARANTIA 2.

Recuerde que, al vivir en Comunidad, lo que suceda a su departamento puede afectar a uno o más vecinos, así como a los espacios comunes, quedando bajo su responsabilidad los daños asociados en caso de no ser cubiertos por la garantía.

La cobertura de nuestra garantía excluye los elementos constructivos y de terminación comprometidos con modificaciones realizadas por el propietario o residente.

Recomendamos la contratación de seguros contra incendio, sismo y filtraciones, con el fin de cubrir los efectos que escapan de la garantía de la construcción.

3. RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

El artículo Nº 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Éstos son:

1. Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobre-cimientos, 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 calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.
3. Tres años, en caso de 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, muebles adosados o empotrados a la construcción.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

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.

4. Modificaciones

El edificio ha sido construido y recibido de acuerdo a un proyecto aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias de:

- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y D.S. Minvu 46/1998 que la reglamenta.
- Instrumentos de planificación vigentes.

En los edificios, condominios o comunidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación para intervenir los bienes comunes.

Es necesario tener en cuenta también, que no serán imputables a nuestra Inmobiliaria:

- Los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.
- Los defectos o fallas que se presenten en los bienes muebles, y las cosas de comodidad u ornato de acuerdo a lo que señala el artículo 572 del Código Civil.

Todas las modificaciones deben ser realizadas por personal calificado.

5. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

Estructura soportante; Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está conformada por un conjunto de elementos de hormigón, fierro u otros materiales, que incluye:

- Cimientos, sobrecimientos y radieres.
- Pilares, vigas y losas.
- Muros.
- Techumbre, constituida por vigas, diagonales, tensores y costaneras.

Las dimensiones, especificaciones y ubicación de todos los elementos estructurales antes mencionados, están contenidas en los planos de cálculo de la vivienda.

Elementos constructivos; Son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda, la colocación de los elementos de terminación y la terminación exterior de ésta. Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico.

Instalaciones; Es el conjunto de sistemas que permite a la vivienda contar con:

- Abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas.
- Electricidad.
- Abastecimiento de gas.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Climatización.
- Extracción de aire y presurización.
- Redes húmedas y secas de incendio.

Todas estas redes han sido construidas, de acuerdo a proyectos realizados por profesionales idóneos, y cuando ha correspondido, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por las empresas de servicio pertinentes.

Terminaciones; Son los revestimientos de cielos, tabiques y pisos; de muros interiores y exteriores, puertas, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, etc.

Artefactos; Conjunto de artefactos sanitarios, eléctricos y de corrientes débiles tales como, lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, entre otros.

Aguas lluvias; Sistema de canales, canaletas y bajadas, incorporadas a las edificaciones, que llevan las aguas lluvias a los sistemas de absorción, establecidos al interior del predio, o que los conectan con los sistemas urbanos de evacuación de aguas lluvias, de acuerdo con lo establecido por las normas.

6. DESCRIPCIÓN ESPACIOS COMUNES EN EDIFICIOS

Nuestra empresa, designa una administración provisoria con el propósito de velar por los bienes y servicios comunes, hasta que los propietarios se constituyan en asamblea y decidan libremente dar continuidad a la administración designada o bien dar cabida a nuevas opciones.

En consecuencia, para que la mencionada administración pueda iniciar sus labores en forma expedita, recaudamos al momento de la entrega y recepción de su departamento un valor expresado en Unidad de Fomento (UF), correspondiente a fondos de puesta en marcha del edificio, los que se prorratearán entre los copropietarios por única vez, de acuerdo al porcentaje que le corresponde cancelar a cada departamento, bodega y estacionamiento.

En su aspecto legal, los departamentos están acogidos al DFL Nº 2 de 1959, por lo que gozan de un porcentaje de exención tributaria sobre el Impuesto a Bienes Raíces, aplicado sólo a lo construido. Esta franquicia dura 10 años desde la Recepción Municipal del Edificio, dependiendo de la superficie del departamento.

6.1. EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE ALCANTARILLADO

En general, todos los edificios cuentan con una planta elevadora para el abastecimiento de agua potable a los departamentos y servicios comunes, compuesta normalmente por 3 o más bombas, siempre un stand by, uno o más estanques hidropack, un tablero de comando, manifold, válvulas de corte, retención y manómetros.

Estos equipos de accionamiento eléctrico, tienen como función suministrar en forma permanente y a presión constante el agua a todos los pisos del edificio. El acceso a la sala de bombas es restringido y sólo personal de mantenimiento calificado para estos efectos podrá tener acceso, ya que estas instalaciones requieren de mantenimiento periódico.

Las instalaciones de agua potable y alcantarillado son proyectadas y ejecutadas en obra por contratistas calificados. Los proyectos son realizados en función de nuestra vasta experiencia en edificios de departamentos y bajo exigentes normativas por parte de los organismos respectivos. En este caso, la compañía sanitaria aprueba, supervisa y recibe los sistemas de instalaciones, los que garantizan un óptimo funcionamiento en el tiempo.

En la ejecución y elección de los materiales como fittings, artefactos y accesorios, se ha optado por la incorporación de líneas de calidad probada.

El sistema de agua potable se compone de un medidor general que mide el consumo general de todo el edificio, existiendo a su vez, según lo determinado en las especificaciones técnicas, otros sistemas de remarcadores para establecer mediciones parciales concernientes a:

• Un primer remarcador para todo lo que significa agua potable del primer piso y que tiene incidencia en sala de basura y baños del personal. Este registro sirve para calcular el consumo general de las áreas comunes. Posteriormente se establece el prorrateo con el porcentaje respectivo para cada departamento.

• El segundo grupo de remarcadores registra el consumo individual para cada departamento, el cual es regulado entre la empresa suministradora y cada propietario. Estos se ubican en el pasillo de las áreas comunes de cada piso, al interior del closet respectivo.

• El tercer grupo de remarcadores registra el consumo individual de agua caliente para cada departamento, el cual ha sido debidamente regulado por la empresa y su consumo será cobrado como parte del gasto de agua caliente en forma individual. Estos también se ubican en el pasillo de las áreas comunes de cada piso, al interior del closet respectivo.

Medidores y remarcadores individuales:

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
Agua Fría	Medidor	AGUAS ANDINAS	Closet pasillos
Agua Caliente	Remarcador	Prorrateo	Closet pasillos

El proyecto de alcantarillado se compone de dos grandes sistemas, el primero para la evacuación de todas las aguas provenientes de los sistemas de instalaciones de agua potable y aguas servidas. El segundo, de todas las aguas lluvias que recibe el sistema de techumbre y exteriores.

En ambos casos, trazados, dimensiones de tuberías y pozos de absorción de aguas lluvias, han sido aprobados, supervisados y recibidos por el organismo competente garantizando un óptimo funcionamiento.

6.2. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas han sido ejecutadas de acuerdo a las normas de seguridad y con materiales de calidad certificada. El edificio fue recibido conforme por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, “SEC”.

El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico, ubicado en el hall de acceso del departamento.

Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten las capacidades de los enchufes en especial en los artefactos de cocina. El medidor de electricidad de cada departamento se ubica en su respectivo piso, en el closet del pasillo de las áreas comunes. Los medidores eléctricos generales y el Tablero de Servicios Comunes, se ubica en la Sala Eléctrica.

El Edificio dispone de un sistema de iluminación de emergencia al interior de los halls y pasillos comunes, funcionando en forma automática cuando se produce un corte de energía eléctrica.

Medidor y remarcador individual

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
Electricidad	Medidor General	CHILECTRA	Sala eléctrica
Electricidad	Medidor Departamentos	CHILECTRA	Closet pasillos

6.3. EQUIPO ELECTRÓGENO

El edifico cuenta con equipo generador. Sus características han sido determinadas según el requerimiento del proyecto. El equipo es de combustión interna en base a petróleo y de transferencia automática. El equipo electrógeno suministra energía eléctrica en caso de corte eléctrico. Este equipo entrega energía a los siguientes puntos de consumo:

- Ascensores (por lo general queda solo una cabina funcionando y el resto se detiene en algún piso)
- Bombas de agua
- Iluminación de espacios comunes
- Citófonos
- Portón de acceso de vehículos
- Cámaras de circuito cerrado de televisión
- Alarmas de robo e incendio

6.4. RED DE GAS

El proyecto y ejecución de las instalaciones de gas, ha sido ejecutado bajo las más estrictas normas de la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), organismo que supervisa y recibe las instalaciones mediante la puesta a prueba del funcionamiento de equipos que operan con este combustible, sometiendo también a exigentes pruebas de presión a las redes alimentadoras.

El gas que se utiliza en el edificio es gas natural y alimenta a los equipos de calderas ubicados en el sector de cubierta, para proporcionar agua caliente sanitaria a cada departamento y a la cocina encimera de cada unidad (a excepción de encimeras ubicadas en cocinas secundarias de los departamentos líneas 014, 016 y 017, que funcionan en forma eléctrica). El sistema cuenta con un medidor general que controla el consumo y es permanentemente visado por la Administración del Edificio y medidores independientes para cada departamento. Desde el medidor general hacia afuera es responsable la compañía, al igual que son responsables de los medidores individuales. El resto de la red debe ser mantenida bajo responsabilidad de los usuarios.

El proveedor de gas será la empresa METROGAS S.A. y al momento de la entrega de su departamento el servicio se encontrará habilitado.

Medidor general e individuales

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
Gas General	Medidor	METROGAS	Closet pasillo
Gas	Medidor deptos.	METROGAS	Closet pasillo

Cada departamento cuenta con una llave de paso general (Closet pasillo) y una llave de paso por cada artefacto conectado a la red (Recinto cocina).

6.5. DETECCIÓN DE INCENDIOS

El edificio cuenta con un sistema de detección de incendios mediante sensores, ubicados en todos los pasillos de cada piso, recintos comunes de primer piso, y en los subterráneos. El sistema se encuentra conectado a una central ubicada en conserjería.

Tanto los sensores, como las alarmas, y demás sistemas de emergencias, incluyendo luminarias y señaléticas de emergencias, se proyectaron e instalaron de acuerdo a las exigencias de la Superintendencia de Bomberos.

6.6. RED HÚMEDA, RED SECA Y RED INERTE

RED HÚMEDA: Se ubica en los vestíbulos de caja escala de cada piso. Considera un sistema que contiene manguera con su pitón respectivo, el cual ante algún requerimiento se debe desenrollar y luego proceder a abrir la llave, pudiendo ser usada en forma inmediata.

RED SECA: Es para uso exclusivo de Bomberos y está también ubicada vestíbulos de caja escala de cada piso. En caso de emergencia, la red seca podrá ser usada por Bomberos mediante la inyección de agua suministrada por ellos a través del carro de aguas o grifos de la vía pública.

RED INERTE: El edificio cuenta con red eléctrica inerte para uso exclusivo de Bomberos. La red eléctrica inerte podrá ser usada por Bomberos, conectándose a través del carro generador.

6.7. VENTILACIÓN SUBTERRÁNEA

El sistema ventila en forma mecánica, a través de equipos extractores y ductos de ventilación ubicadas estratégicamente, especialmente para las áreas comunes de estacionamientos y bodegas de los subterráneos.

6.8. EXTRACCIÓN DE BASURA

En cada uno de los pasillos del piso respectivo, se encuentran las tolvas que descargan la basura al sistema recolector, enviándola hacia las respectivas salas de basura, dotada de contenedores para su almacenamiento temporal hasta su posterior retiro.

Estas salas cumplen con todas las normas que exige la Seremi Salud de la Región Metropolitana, contando con elementos como extintor de polvo seco, repisas útiles de aseo, lavamanos, llave de jardín con manguera, etc. En caso de querer eliminar residuos que por su tamaño o naturaleza no tengan acceso o simplemente no convenga depositarlos en el ducto, se recomienda dejarlos en el closet ecológico (la presencia del closet ecológico depende de la especificación particular de cada proyecto), al costado de las tolvas de cada piso.

El edifico cuenta con 3 shaft de basuras, 3 closet ecológicos por piso y 3 salas de basura equipadas, esto pensado para cada “ala” del edificio.

6.9. ASCENSORES

Los ascensores corresponden a equipos de avanzada tecnología y singular diseño que cuentan con sistemas de control en base a microprocesadores, asegurando así el máximo confort y seguridad.

En casos de cortes en el suministro eléctrico, el sistema está diseñado para que una de las cabinas siga en funcionamiento, la cual se encuentra conectada a un circuito de emergencia alimentado por el equipo generador de energía (ver 6.3.).

La sala de máquinas se ubica en la parte superior del edificio, en la planta del sector cubierta, albergando todos los sistemas mecánicos y electrónicos que controlan los accionamientos automáticos de las cabinas de ascensores.

Es de vital importancia que el acceso a esta sala sea restringido solamente al personal autorizado en el mantenimiento del sistema, con el propósito de evitar daños por mala manipulación o accidentes en los programas diseñados para estos efectos.

El mal uso de los equipos, tales como bloqueo de puertas por períodos prolongados, exceso de peso, desplazamientos bruscos o saltar en el interior de la cabina en movimiento, pueden ocasionar desajustes técnicos. Evítelos e instruya a los usuarios el correcto uso de los ascensores.

En caso de encierros por problemas mecánicos o por cortes en el suministro de energía, el sistema cuenta con iluminación de emergencia y una alarma que usted puede accionar desde el interior de la cabina. El rescate se puede efectuar en forma manual y con absoluta seguridad para los usuarios.

Los ascensores cuentan con luz y timbre de emergencia ante eventuales fallas. El personal de administración del edificio tiene instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor.

Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras se está ingresando o saliendo de la cabina, se acciona un sistema automático que abre las puertas correderas. Las puertas correderas no deben forzarse.

Para las mudanzas solicitar la llave del ascensor al mayordomo, para poder comandar el ascensor desde la cabina. Además, pedir que se provea de las protecciones en los costados interiores de las cabinas, para no provocar daños innecesarios.

El edificio cuenta con 3 cabinas de ascensores de última generación, marca Hyundai. La mantención debe ser realizada periódicamente por la administración del edificio.

6.10. CAJA DE ESCALERA

De acuerdo al diseño de cada edificio se dispone de caja de escalas con todos los sistemas de seguridad que exigen las ordenanzas locales y generales. Toda la caja escala del edificio cuenta con sistema inyección de aire presurizado. También cuenta con puertas resistentes al fuego de acuerdo a lo exigido por normativa. Éste último elemento es de gran importancia en el aislamiento de la caja de escalas en caso de incendio.

Se recomienda ante cualquier amago o siniestro de incendio usar preferentemente el sistema de cajas de escalas, teniendo la precaución de no bloquear las puertas que comunican los pasillos de los departamentos y ascensores. Además, esta puerta nunca deberá permanecer abierta, salvo para permitir el paso de personas.

6.11. ACCESO AL EDIFICIO

Vehículos de propietarios

El acceso de vehículos, es a través de calle Marín 105 y el portón es accionado mediante control remoto. Por dicho acceso, no está permitido el ingreso al edificio de camiones y vehículos de carga de gran magnitud y tonelaje.

Se entrega un control remoto por estacionamiento. No se garantizan controles remotos rotos o que presenten golpes y/o caídas. En caso de requerir controles remotos adicionales, cada propietario deberá contactarse con la empresa respectiva o bien solicitar el servicio de clonación en empresas de artículos electrónicos.

En caso de vehículos de visitas o de propietarios que no cuenten con control remoto, el proyecto cuenta con sistema de citofonía para comunicación hacia conserjería para solicitar acceso.

Peatones

El acceso se hace desde el hall principal, solicitando ingreso desde el exterior mediante citófono conectado a la conserjería del edificio. La puerta se abrirá solamente desde el mesón de dicha conserjería. La comunicación hacia cada departamento se debe hacer por intermedio del conserje.

Estacionamientos de visitas y otros

El edificio en su interior cuenta con estacionamientos de visitas y de residentes. Todos los estacionamientos de visita, son exclusivamente para personas que visitan el edificio. El correcto uso de éstos, será de beneficio para toda la comunidad.

6.12. BIENES COMUNES

El edificio cuenta con los siguientes recintos:

- Hall acceso con doble altura y piso de porcelanato.
- Conserjería para control de acceso, recepción de visitas.
- 2 Salones multiuso con piso de porcelanato.
- Gimnasio equipado con máquinas profesionales.
- Sala de cine con equipo Audiovisual y butacas.
- Quincho en exterior equipado con parrilla.
- Áreas verdes exteriores y jardineras.
- 2 Bicicleteros (ubicados en primer piso y primer subterráneo).

El cuidado y mantenimiento de las áreas comunes del edificio es responsabilidad de la comunidad y de la administración del edificio. El buen uso y todo lo relativo a procedimientos y normas para acceder a los servicios comunitarios, será diseñado por el comité de administración a través de proposiciones y aprobaciones de la comunidad, mediante la constitución de asambleas.

7. USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

El máximo bienestar en el uso de la vivienda, y la prolongación de su vida útil, requieren de una preocupación constante de sus usuarios. Ésta debe expresarse mediante la aplicación permanente de un conjunto de medidas preventivas de mantención, reposición y reparación, desde el inicio de uso de la vivienda.

Debe tenerse en cuenta, además, que no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que sean producto de un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.

7.1. RECOMENDACIONES GENERALES

7.1.1. Humedad y filtraciones

7.1.1.1. Humedad primer año

En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan, en general, el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que, entre agua, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc., que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente, estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año, favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa; igualmente, debe preocuparse de emplear calefacción seca.

De no ser esto posible, no exagerar en el uso de estufas a parafina y gas.

7.1.1.2. Humedad por lluvias

La humedad, al interior de las viviendas, puede ser producto de las goteras de lluvia, por roturas en la cubierta, por la entrada de agua por obstrucción de las vías de escurrimiento de aguas lluvias, o bien, por falla de los sellos en las ventanas.

La mantención es responsabilidad de la administración del edificio, todos los años, antes de que comiencen las lluvias, personal especializado debe hacer una revisión acuciosa de canales, forros, bajadas y gárgolas desagües de aguas lluvias.

Del predio se debe realizar la limpieza superficial de canaletas, evitar que se depositen residuos en los pozos de infiltración y en caso de existir alcantarillado de aguas lluvias, colaborar, con las autoridades municipales, en la limpieza de sumideros.

Como propietario, se recomienda antes de la época de lluvias, revisar el sello de las ventanas y las perforaciones en el riel que permite la salida de agua desde éste.

7.1.1.3. Humedad de terrazas, logias y jardineras

Las obstrucciones de drenaje y la existencia de jardineras y/o jardines adosados a la vivienda, pueden constituir una fuente de humedad.

La mantención de las terrazas y logias consiste en limpiar tuberías de desagüe y verificar su funcionamiento. Por otro lado, la mantención de las jardineras y/o jardines que corresponden a los bienes comunes deben ser mantenidos por la administración del edificio.

Las terrazas y logias que cuenten con despiches, son exclusivamente para evacuar eventuales salpiques de lluvias. Queda expresamente prohibido baldear o manguerear las terrazas y logias, o regar en exceso.

7.1.2. Condensación y humedad interior

Durante los meses de otoño e invierno, las paredes y vidrios pueden mojarse, especialmente por las mañanas y, con mayor frecuencia, en días de baja temperatura exterior. Esta agua es producto de un fenómeno llamado condensación.

Si se detecta la presencia de humedades ambientales en niveles altos, en primera instancia debe verificar si existe una adecuada ventilación que permita una recirculación del aire interior. Estas humedades tienden a condensarse en las zonas frías dentro del departamento, explicando la exudación de agua en ventanas y ventanales durante el periodo mencionado. Este mismo fenómeno ocurre en los muros más fríos, aquellos que dan hacia los exteriores, sobre todo departamentos con orientación sur, produciéndose humedades en las partes más bajas de dichos muros y en los rincones, acumulando exudación de agua sobre los guardapolvos. Los efectos de esta condensación, se acentúan en aquellas zonas en que por no haber circulación de aire, se inhibe la evaporación del agua depositada. Casos típicos son el resultado de hongos a la altura de guardapolvos, tras los sillones u otros muebles adosados y cercanos a antepechos de ventanas.

A objeto de cambiar el aire húmedo del interior por el más seco del exterior se debe extremar la ventilación de su departamento. Recuerde que, al subir la temperatura, la atmósfera es capaz de retener una mayor cantidad de agua en forma de vapor. Por esto, cuanto mayor sea la temperatura interior, mayor será la diferencia de humedad con el exterior, por lo tanto mayor la necesidad de cambiar periódicamente el aire húmedo del interior por el más seco del exterior.

Se recomienda:

- Evitar uso prolongado de estufas de combustión a gas y evitar su uso por las noches.
- Al mantener estufas encendidas, dejar entreabierta alguna ventana que permita libre circulación de aire.
- Secar a primera hora de la mañana los vidrios mojados por efecto de la condensación.

- Ventilar de forma diaria, en forma zonificada, es decir cerrando la puerta de un solo recinto y abrir la ventana que corresponda, por aproximadamente 20 minutos y así sucesivamente, hasta completar la totalidad de los recintos del departamento.
- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros.
- Mantener limpias las perforaciones que existen en la parte inferior de las ventanas.
- Se deben ventilar baños, durante y después de haber tomado duchas calientes.
- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario o sin sus tapas.
- No secar ropa al interior de la vivienda.
- Si tiene plantas interiores, evite un número excesivo y estas deben regarse con moderación.

7.1.3. Ventilación

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda es fundamental una ventilación prolongada y habitual.

Todos los baños mediterráneos, sin ventana, cuentan con un sistema de extracción forzada de aire, el cual se conecta a un sistema de extractores generales ubicados en el sistema de techumbre del edificio, sacando el aire húmedo y viciado, produciendo una renovada ventilación. Los departamentos no cuentan con extractores eléctricos individuales.

Se recomienda:

- Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.
- Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.
- Si es posible, sólo utilice calefacción seca, es decir, la producida por estufas eléctricas y calefactores a gas o parafina que evacuan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda, mediante ducto.
- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

PAUTA DE GARANTIA 7.1.3.

La condensación corresponde al uso de la vivienda y, por ende, los requerimientos con este origen se excluyen de la garantía que brinda nuestra empresa.

El correcto funcionamiento del sistema de extracción y sus beneficios, depende de la administración, quienes están encargados del control de horario de encendido y las mantenciones periódicas.

7.1.4. Fisuras por retracción, expansión y contracción

En las superficies de los cielos o de los muros de hormigón armado, es muy habitual que presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragüe de dicho material. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable.

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, como es el caso de tabiques contra muros de hormigón, puedan producirse fisuras producto de un movimiento sísmico de intensidad.

Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes, ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor, provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles.

Los efectos de este proceso natural, se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de yeso cartón, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

En las uniones de distintos tipos de tabiques o tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará, la que al aparecer tampoco provocará daño estructural, por lo que no debe ser motivo de preocupación.

Repare las grietas capilares con una capa de pintura. Las grietas en canterías de muros se pueden reparar con pasta de muro o sellador, aptos para recibir pintura. Para corregir un clavo o tornillo saliente, use un martillo o atornillador, según el caso. Para lograr más protección al clavo o tornillo y mejores acabados superficiales, aplique en la cabeza de remate anticorrosivo de manera que, al empastar y pintar, no aparezcan signos de oxidación.

Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que sequen paulatinamente. Cuando esté totalmente seco, lije la superficie y luego pinte. Los piquetes o saltaduras causadas por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera. La corrección de las costuras visibles de las huinchas de uniones entre planchas de yeso, se hace del mismo modo, repasando con capas sucesivas de pasta muro, luego con una lija fina se debe hacer desaparecer la pasta excedente. Las zonas reparadas necesitan suficientes manos de pintura para igualar el color del área circundante, aconsejando intervenir todo el plano de la superficie comprometida.

Las canterías son rebajes verticales u horizontales arquitectónicamente definidos, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición o en el encuentro con planos verticales y horizontales. Este rebaje o articulación, se deja para que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzca en ese sector las fisuras propias de este comportamiento.

PAUTA DE GARANTIA 7.1.4.

Durante la entrega del departamento verificamos que todas las superficies estén en buenas condiciones.

Las fisuras deben ser reparadas por el propietario, conjunto con la mantención de las pinturas interiores del departamento.

Las fisuras corresponden a un proceso natural de los materiales, por ello no son cubiertas por la garantía.

7.1.5. Fijaciones a muros y cielos

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

Fijaciones en muros revestidos en cerámicas

Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón, albañilerías o tabiques estucados según sea el caso.

Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión, utilizando una broca para revestimientos cerámicos, la cual está diseñada para no trizar la palmeta. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ya que ésta se trizará. En zonas húmedas (tinas y duchas), rellenarlas con silicona.

Fijaciones en tabiques y cielos de yeso cartón

Para perforar tabiques de yeso cartón se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales, en el mercado se le denomina «tarugo murito» o «tarugo mariposa o paloma».

Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso, con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique. No fijar elementos de gran peso a estos tabiques. Evitar colgar elementos en cielos falsos. Si no es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico. La estructura del cielo falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de yeso cartón, y no para lámparas u otros elementos de mayor peso.

Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucadas

Para hacer perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos.

Fijación a losas de hormigón

Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser ésta efectuada.

PAUTA DE GARANTIA 7.1.5.

Nuestra empresa no se responsabiliza por los deterioros provocados por la instalación de fijaciones, como también en las deformaciones de tabiquería por el adosamiento de objetos y mobiliarios de alto peso.

Para la instalación de lámparas la perforación máxima en cielo debe ser de 1 pulgada o 2.54 cm y en un diámetro de 15cm desde el centro eléctrico (7.5 cm de radio).

En la instalación de cortinas no se debe perforar más allá de 1 pulgada o 2.54 cm cielos y muros.

7.2. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

7.2.1. Estructura Soportante

Las fundaciones, cimientos, las estructuras de hormigón armado, de madera, de fierro, los muros de albañilerías y la techumbre, han sido especificadas y dimensionadas por un ingeniero calculista de acuerdo a normas.

Por lo tanto, estas estructuras no sufrirán deformaciones ni daños mayores que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por estos especialistas.

Es necesario tener presente que, al realizar ampliaciones o modificaciones interiores, bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales, como, por ejemplo, muros, pilares, vigas, losa superior o inferior, etc., sin la autorización expresa del ingeniero calculista autor del proyecto, y el respectivo Permiso Municipal de Obra Menor, además de la correspondiente autorización de la junta de vigilancia del condominio.

7.2.2. Elementos constructivos

7.2.2.1. Impermeabilización

Habitualmente, las losas en baños, cocinas, logias, terrazas y jardineras, cuentan con sistemas impermeabilizantes que cumplen con las exigencias contenidas en las normas respectivas.

Al efectuar alguna reparación o modificación de las instalaciones sanitarias o eléctricas que van a través del piso, puede dañarse la impermeabilización de las zonas húmedas, donde ésta se haya proyectado e

instalado. En este caso, deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.

La mantención de la impermeabilización de los espacios comunes es de responsabilidad de la administración del edificio y viene dada según recomendaciones del producto e instalador.

7.2.2.2. Tabiques y cielos falsos de planchas de yeso cartón

Los tabiques verticales y cielos falsos de las viviendas están construidos con planchas de yeso cartón clavadas o atornilladas a una estructura de madera o metálica. En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves y clavos salidos, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

En los encuentros de distintos tipos de tabiques, o tabiques y cielos con muros, habitualmente se diseña un tipo de juntas, denominadas canterías. Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Éstas tienen por objeto, que en el momento que ocurra un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento. Los junquillos y cornisas cumplen este mismo objetivo.

La mayoría de las reparaciones de las fisuras en tabiques y cielos falsos se puede hacer fácilmente, usando el siguiente procedimiento:

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura o pasta en un espesor no mayor a dos o tres mm. de profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con una masilla o sellante de elasticidad permanente, pintable, por ejemplo, sellantes acrílicos elásticos, masilla sellante de polietileno u otras.
- Volver a pintar.
- Los clavos o tornillos salidos se corrigen usando martillo o cincel, luego empaste y vuelva pintar.

En los tabiques se recomienda, no colgar elementos pesados.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.2.2.

Nuestra empresa no reparará piquetes o saltaduras producidas por los golpes en los cantos de muros y tabiques, posteriores a la entrega del departamento.

Nuestra empresa no reparará imperfecciones en los tabiques y cielos falsos que solo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación y que tengan daños atribuibles al mal uso, como por ejemplo el adosamiento de objetos de alto peso.

La reparación de fisuras es parte del mantenimiento por parte del propietario.

7.2.2.3. Puertas

Nuestra empresa, verificará que todas las puertas estén en buenas condiciones y correctamente ajustadas durante la entrega y recepción del departamento. El departamento presenta una variedad de puertas instaladas, como puerta de acceso al departamento, puertas interiores de abatir y mamparas correderas en algunos casos, teniendo todas, la necesidad de una mantención periódica y un uso adecuado

Las puertas y ventanas de madera han sido fabricadas con maderas secas y terminadas con barniz o pinturas que las protegen de las lluvias, la humedad y el calor.

Como mantención se debe barnizar o pintar, periódicamente, con productos adecuados, las puertas y ventanas para prolongar su vida útil. Debe siempre cerciorarse que, al efectuar el re barnizado o repintado de mantenimiento tanto para puertas y ventanas, éste se efectúe en los cantos no vistos, es decir superior e inferior.

Es importante no golpear las puertas al cerrarlas, ya que éstas se deterioran.

Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de la bisagra.

Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando ésta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.2.3.

Debido a la marcha blanca del departamento, las puertas pueden requerir ajustes para calzar correctamente. Nuestra empresa realizará dichos ajustes por los primeros 6 meses de uso. Se excluyen los "desajustes" causados por mal uso.

Las puertas interiores son huecas y no están diseñadas para resistir accesorios colgados de mucho peso, debido a que estos pueden provocar daños.

7.2.2.4. Puertas y ventanas de aluminio

Fabricadas con perfiles de aluminio de distintas dimensiones de acuerdo a la norma. Los perfiles pueden ser anodizados o pintados.

Compruebe el adecuado deslizamiento y correcto cierre de ventanas, tanto correderas como de abatir. Lubrique si es necesario.

Corrobore el correcto funcionamiento de los sellos en el encuentro marco con muros y sellos tornillos.

Revise funcionamiento de pestillos, quincallerías y burletes de goma.

Se deben limpiar las canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje antes de la temporada de lluvias y verificarla durante ésta.

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierre, para así evitar posibles fallas que generalmente ocurren cuando no se utilizan en forma correcta.

Todas las ventanas y ventanales del edificio están diseñados conforme a los requerimientos que su departamento necesita, en especial en el área de cocina.

La existencia de humedad en ventanas puede corresponder a un problema de condensación, revisar pauta 6.1.2.

No se deben golpear puertas o ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora el muro o tabique que las soporta.

Se debe cuidar el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y el mal trato.

Se debe revisar de forma periódica, y al menos cada 6 meses, la integridad de los sellos exteriores de ventanas contra sus respectivos rasgos, lo cuales son susceptibles de deteriorarse debido a su exposición al ambiente. Si fuese es necesario se deberán recorrer o corregir en caso de presentar deterioros, usando sellante de siliconas adecuada (no acida), o similares.

Limpie el vidrio con un detergente de limpieza para cristales y utilice un trapo suave con agua tibia para el aluminio.

No pula las superficies de aluminio para no rayar la capa de protección.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.2.4.

Durante la entrega de su departamento, confirmaremos que los vidrios de todas las ventanas estén en buenas condiciones. Sin embargo, nuestra empresa no reemplazará ventanas que presenten rayas visibles y apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación y bajo una cercanía más allá del tránsito normal, tomando como referencia Manual de Tolerancias de la CChC.

Nuestra empresa proporciona garantía durante los primeros seis meses de uso o según indique el fabricante, para cierres, pestillos y quincallería.

7.2.3. Instalaciones

7.2.3.1. Red de agua potable fría y caliente

La vivienda está abastecida de agua potable por una red de cañerías, diferenciada para agua fría y caliente, conectada a las matrices de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. Esta consta de un medidor, de cañerías de conducción y llaves de paso. El agua caliente puede ser producida por una central, caldera mixta o por uno o más calefones de acuerdo al proyecto.

- Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo, debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema para evitar picados innecesarios.
- Es necesario conocer el tipo de material usado para la construcción de las redes de su vivienda, ya que podrían ser de cobre, PVC, PEX u otro, y que sus sistemas y equipos de reparación son absolutamente diferentes y requieren personal especializado.
- Al momento de la entrega se dará a conocer la ubicación de las llaves de paso, con el fin de que el propietario pueda realizar el corte del suministro de ser necesario.
- Las llaves de paso no son válvulas de regulación estas deben estar totalmente abiertas o cerradas.

La generación del agua caliente proviene de una central de agua caliente general para todo el edificio y de consumo exclusivo para los propietarios, que cuenta con caldera. Así el costo del consumo será generado por un cargo fijo de generación y un consumo variable por m³ de agua consumida.

En su cuenta de consumo, emitida por la compañía sanitaria, usted sólo pagará el consumo de agua fría, siendo tarea de la Administración del Edificio el cobro por el consumo de agua caliente.

Los departamentos cuentan con arranque de agua para conexión de la lavadora. Para la instalación se debe retirar el tapón, verificar que no existan filtraciones en red y descarga, para posteriormente instalar la llave de lavadora, que debe ir con teflón e instalada por personal capacitado. No se deben instalar llaves de jardín.

Para iniciar el consumo de agua caliente se requiere:

- Abrir la llave de agua caliente
- Combinar con agua fría si se desea menor temperatura.
- Los medidores y válvulas generales para cada departamento se ubican en el closet ubicado en el pasillo de cada piso.

Filtraciones

Si se presenta una filtración grave, la primera medida es cortar el suministro de agua del área involucrada. Esto puede significar cortar el agua en todo el departamento desde la llave de paso ubicada junto al medidor de agua potable, ubicado en el pasillo exterior de su departamento.

Si la filtración no proviene de su departamento, debe informar a conserjería y contactar al propietario del departamento superior con el fin de definir origen del problema y tomar las medidas de precaución correspondiente cerrando llave de pasos, debe considerar los procedimientos informados en punto 2.

Debe revisar periódicamente las conexiones de las cañerías a los artefactos y hacer mantención al fitting del estanque de los WC. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato.

Presión de agua

La limpieza periódica de los aireadores de las griferías, (cada tres o cuatro meses), permitirá el flujo correcto del agua.

En el suministro de agua potable de su departamento, la presión está controlada por las bombas de impulsión. Si tuviera problemas con la presión en su departamento debe canalizar su inquietud con la Administración del Edificio.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.3.1.

Ante cualquier anomalía contactar a nuestro servicio de Postventa a través de la página www.gimax.cl utilizando su nombre de usuario y contraseña.

Si ocurre una urgencia fuera del horario de trabajo se debe resolver provisoriamente, (sin dañar ni alterar las instalaciones) hasta que podamos asistir a su departamento.

Si no va a estar en su departamento por más de un día, se recomienda dejar cerradas las llaves de paso, de esta forma se previenen accidentes que puedan causar una inundación.

Los daños causados por un origen distinto al constructivo, serán responsabilidad de quien los provoca y no corresponde que sean resueltos por la Inmobiliaria.

La garantía del medidor de agua potable es directa con la empresa de suministro.

En caso de filtración por mala instalación de llaves de lavadora la responsabilidad por los daños asociados será del propietario.

7.2.3.2. Red de alcantarillado

Las aguas servidas de esta vivienda son evacuadas mediante una red compuesta por tubos, descargas y cámaras, conectadas a los emisarios de evacuación de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. El buen funcionamiento de esta red depende de evitar obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas.

Es necesario dejar establecido que toda modificación, adición y alteración a la instalación original de la red de alcantarillado, anulará las garantías establecidas por nuestra empresa. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos sanitarios. Por ejemplo: algodón, toallas o pañales desechables, paños higiénicos, seda dental y juguetes de niños, etc.

El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias.

Esta recomendación también se aplica a la grasa (para el caso de las cocinas), ya que ésta al enfriarse se solidifica en la cañería del desagüe. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape.

No se recomienda, destapar sifones con soda cáustica. Cualquier producto químico para la limpieza debe ser el recomendado por el fabricante.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.3.2.

No son objeto de garantía la limpieza de sifones o tuberías obstruidas por mal uso, así como tampoco los daños provocados por dichas obstrucciones.

Será cargo del propietario destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por desechos del grupo familiar o modificaciones posteriores a la entrega del departamento.

La Comunidad debe conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado para revisar y solucionar posibles estancamientos o tapones.

7.2.3.3. Artefactos

Los artefactos sanitarios instalados en una vivienda son productos certificados. Para su buen funcionamiento se deben considerar algunas recomendaciones y una adecuada mantención.

Durante la entrega del departamento, nuestra empresa verificará que todos los artefactos sanitarios se encuentren en buenas condiciones y que todos los desagües funcionen bien, destapando los desagües obstruidos que ocurran durante los primeros treinta días después de la entrega. Pasados los primeros treinta días, usted es responsable de destapar los desagües.

Por norma general, los artefactos para mantenerlos en buen estado y con sus características generales, deben ser limpiados con agua tibia, detergente neutro líquido y una esponja. No utilice productos que tengan características abrasivas.

A modo de mantención se deben cambiar sellos de silicona de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando estos se vean dañados, se debe utilizar silicona con fungicidas.

Se debe limpiar o cambiar sifones de lavamanos y/o lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.

En caso de que el mecanismo del W.C. no corta el paso del agua correctamente, deberá regular la posición del flotador para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse. Puede ser necesario el cambio del flotador o del sistema completo.

Además, se debe revisar el ajuste de la goma de descarga.

Recomendaciones

- Evite golpear los artefactos sanitarios o someterlos a esfuerzos para los cuales no han sido diseñados, para evitar quiebres en los de loza o abolladuras y saltaduras del esmalte en los metálicos.
- No utilice productos que contengan cloro en el interior de los estanques de WC, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se pueden deteriorar.
- No permitir al gasfíter sellar el estanque del inodoro con “pasta de gasfíter”, pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.
- No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y su limpieza no será la adecuada.
- Limpiar con agua tibia, detergente neutro líquido y esponja. No utilice productos que tengan características abrasivas.
- No utilizar virutillas de acero o cepillos metálicos para la limpieza de artefactos de acero inoxidable.
- No dejar residuos que puedan manchar las superficies.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.3.3.

Nuestra empresa corregirá cualquier daño cosmético de los artefactos que se haya registrado en el acta de entrega. Será responsabilidad del propietario reparar saltaduras, rayas u otros daños posteriores a la entrega del departamento.

El fitting del WC tiene una garantía de seis meses a contar de la fecha de entrega, posterior al periodo el propietario será responsable de la mantención.

Al producirse una obstrucción de un artefacto sanitario, o por negligencia o mal uso de éste, será responsabilidad del propietario el costo de su reparación.

Se deben revisar periódicamente los sellos de artefactos, en especial los de tina, la silicona se deteriora con la limpieza y su vida útil es limitada, por lo que se debe resellar al menos cada 6 meses.

7.2.3.4. Griferías

Las griferías deben tener un uso cuidadoso y requieren de mantención periódica, el mal funcionamiento puede producir un fuerte aumento en el consumo de agua. Sin excepción, todos los componentes se gastarán. En las griferías mojadas, se producen manchas e incrustaciones de cal y de otros residuos minerales contenidos en el agua, que, al intentar eliminarlos, pueden dañar los acabados de superficie, por lo que se recomienda secarla bien después del uso.

Como mantenimiento se deben cambiar las gomas cuando el cierre de la grifería no sea total. Además, debe existir una limpieza periódica de los aireadores. Finalmente se debe realizar la limpieza periódica de los aireadores, para permitir correcto flujo de agua.

En la limpieza de griferías y flexibles no se deben utilizar productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloros.

Si el cierre de la grifería no es suave, no forzar, ya que esto indica que requiere cambio de gomas o limpieza.

El teléfono de las duchas debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte, no se debe estirar la manguera de la ducha para evitar su daño y se debe evitar someter a esfuerzos a los flexibles de conexión de artefactos.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.3.4.

Las griferías están garantizadas directamente con el fabricante a partir de la fecha de entrega del departamento, al momento de hacerla efectiva es necesaria la copia del acta de entrega.

No son objeto de garantía, gomas y sellos, que por el accionar propio de su uso, manifiesten desgastes normales.

Estas garantías no son aplicables a goteras o filtraciones provocadas por malos usos en; llaves de paso, conectores de flexibles y a todo lo que corresponda al mantenimiento básico para su bien funcionamiento.

Por ningún motivo usar productos químicos que favorezcan la corrosión de los elementos metálicos.

7.2.3.5. Instalación de gas

La vivienda está abastecida por una red de gas compuesta por un medidor, cañerías de cobre y llaves de paso. El abastecimiento puede ser de una red de gas natural o de red de gas natural del edificio, en el caso de departamentos.

Existe una llave de paso general y una llave de paso por cada artefacto conectado.

La responsabilidad de la mantención de la red corresponde a la comunidad o propietario desde el medidor hacia adentro de del edificio y hacia el interior de la propiedad respectivamente.

La compañía abastecedora de gas es responsable por las filtraciones desde el medidor hacia fuera.

Bajo ninguna circunstancia deben intervenirse las instalaciones de gas. Su vivienda cuenta con una certificación (Sello Verde) exigida y otorgada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles. El propietario deberá preocuparse de mantener vigente esta certificación.

Asimismo, en caso de requerirse alguna modificación, ésta deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente.

La mantención del artefacto debe hacerse bajo las exigencias reglamentarias.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.3.5.

La garantía del medidor es directa con la empresa de suministro.

Nuestra empresa responderá por los requerimientos de instalación de gas por los primeros cinco años desde la Recepción Municipal del edificio.

El usuario debe conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal.

Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, en caso de sismo, cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas y ventile el recinto.

Nunca use fósforos para verificar la existencia de escapes.

Las celosías de ventilación no deben obstruirse bajo ninguna circunstancia.

7.2.3.6. Electricidad

Red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación, funcionamiento de artefactos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación y para enchufes. El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero, en el que se encuentran ubicados un interruptor principal o general, que controlan toda la energía eléctrica de la vivienda, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos, y el dispositivo diferencial.

El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la fase tierra del medidor para que, en el caso de una eventual descarga eléctrica, la corriente se conduzca hacia la malla a tierra o barra Cooper Weld y evite daños a las personas o artefactos.

El sistema eléctrico de su departamento está diseñado y construido para otorgar un servicio seguro y sin problemas, diseñado y calculado según las normas establecidas por el Servicio de Electricidad y Combustible.

El propietario debe revisar el estado de interruptores y enchufes, cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o no funcionen correctamente sus interruptores. Además, se deben reapretar las conexiones del tablero eléctrico, debido a que al soltase pueden provocar problemas en el funcionamiento del sistema y cortes.

Para poder realizar mantenciones y revisiones, se debe conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos. Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito a que corresponde y su zona de alcance. En el caso de ocurrir un corte de suministro eléctrico en alguna parte de su vivienda, examine siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda, verificando su estado.

Cuando se desactiva un interruptor automático, éste queda en una posición neutral. Para activarlo nuevamente deberá bajarlo completamente y volverlo a subir. En el caso que efectuado este procedimiento el automático vuelva a saltar, es recomendable revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas al circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados respecto de la capacidad instalada.

Las modificaciones al sistema eléctrico deben ser ejecutadas por un electricista autorizado que se responsabilice por los trabajos que ejecute. Las modificaciones eléctricas deben inscribirse en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, idealmente por quien realiza la modificación.

Es necesario recordar que no todos los problemas de suministro eléctrico se relacionan con problemas del sistema interior del departamento. Distintas situaciones acontecen en los servicios públicos que afectan el suministro eléctrico, como sobre- tensiones en la red, hasta cortes totales del suministro. Si se producen cortes de energía, compruebe primero si éste corresponde a su unidad en particular, a un problema del circuito general del edificio o a un problema que abarca una zona mayor. Cuando el problema se encuentra fuera de su propiedad, baje los automáticos, con el fin de que una vez que se reponga el suministro, los artefactos no se dañen ante el golpe de corriente y además se debe informar a la administración del edificio, quienes tomarán contacto con la empresa correspondiente.

Si tiene niños pequeños en su vivienda, instale tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enseñe a los niños a no tocar las salidas de electricidad, los soquetes, los centros de alimentación de la luz, y todo artefacto que funcione con corriente eléctrica. La instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el suministro de energía eléctrica de los enchufes en caso de falla.

Una sobrecarga del circuito puede producir un corte, lo que sucede cuando hay muchos artefactos de alto consumo conectados al mismo circuito o cuando se conectan artefactos que sobrepasan la capacidad de consumo del circuito y, por lo tanto, el interruptor del circuito se desengancha. Para reducir el exceso de

carga, desenchufe los artefactos que estén sobrecargando el circuito, reposicione el automático colocándolo en posición OFF o apagado y después en la posición ON o encendido.

Si el problema persiste, llame al contratista eléctrico para revisar la red. Aparatos viejos y defectuosos pueden producir también cortocircuitos, en ese caso es necesario reparar o reemplazar tales aparatos

Los protectores diferenciales están instalados para que los enchufes de su sistema eléctrico estén conectados constantemente a tierra, por eso es fundamental que los aparatos y equipos que se conectan a los circuitos de su departamento estén provistos de un enchufe con toma a tierra (enchufe de tres patas).

Para cambiar ampolletas, tubos fluorescentes y/o manipular el sistema eléctrico, debe desconectar el automático del circuito correspondiente. No haga reparaciones, reposiciones o cambios sin cortar el suministro, puede sufrir una descarga eléctrica con fatales consecuencias.

No manipule artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras esté parado sobre una superficie húmeda. Nunca toque nada eléctrico cuando esté en la tina de baño o la ducha.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.3.6.

Los sistemas eléctricos tienen garantía por cinco años desde la Recepción Municipal, siempre que el sistema no haya sido modificado, se encuentre con las mantenciones al día y se hayan tomado las precauciones aquí descritas.

Los interruptores automáticos, diferenciales, enchufes, interruptores, timbre y focos embutidos, tienen garantía de seis meses a partir de la fecha de entrega del departamento.

No sobrecargue los circuitos con mayor amperaje del establecido. (Precaución con el excesivo empleo y saturación de "zapatillas" o "ladrones" toma corriente).

A modo de precaución el acceso al tablero debe encontrarse despejado.

Cada seis meses se deben reapretar las conexiones eléctricas del tablero y verificar el funcionamiento del TDA, enchufes, interruptores y luminaria.

La garantía que otorga nuestra empresa excluye cualquier centro eléctrico instalado posterior a la entrega del departamento.

7.2.3.7. Corrientes débiles

Telefonía, Internet, TV cable

Los departamentos cuentan con ductos que permiten la instalación y conexión del servicio telefónico, Internet y de TV cable. Estas señales serán activadas mediante contrato con la empresa proveedora del servicio correspondiente.

Nuestra empresa corregirá las situaciones en que los servicios no se puedan habilitar por obstrucción de la canalización.

Los problemas de señal y provisión del servicio son de exclusiva responsabilidad de la empresa con que se contrata el servicio.

Citofonía

El departamento cuenta con citófono que se comunica directamente con conserjería. Personas que desde el exterior deseen comunicarse con su departamento, lo deberán hacer exclusivamente vía conserjería, desde el mesón del primer piso. Además, la conserjería puede hacerlo con los citófonos del portón de acceso vehicular, la puerta de acceso del edificio y puertas de subterráneos.

La mantención debe ser contratada por la administración del edificio y debe ser la recomendada por el proveedor de un servicio técnico autorizado. No deben intervenir el sistema personar no autorizadas.

Sistema de alarma

Con el fin de brindar seguridad a los propietarios, el edificio cuenta con un sistema de alarmas el cual se activa informando directamente a la conserjería del edificio, a través de una central. El sistema contra robo en los departamentos del 2° piso, cuentan con sensores magnéticos en todos los ventanales, ventanas y puertas de acceso. El resto de los departamentos, cuentan con sensor magnético solo en la puerta de acceso al departamento.

Se debe realizar la mantención recomendada por el proveedor y contratada por la administración del edificio por un servició técnico especializado. El propietario debe revisar los sensores de puertas y ventanas, en el caso de fallas, informar a la administración del edificio.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.3.7.

Para hacer valida la garantía los sistemas deben contar con la mantención periódica por parte de la Comunidad.
Cualquier modificación, como agregar nuevos puntos de conexión de TV cable o Telefonía, debe ser asumida por el propietario.
El sistema no debe ser intervenido por personal no cualificado o contratado para realizar las mantenciones.
Los citófonos y alarmas son probados al momento de la entrega, en donde se explica su funcionamiento.

7.2.3.8. Extracción forzada de baños

Con el objeto de mantener una adecuada ventilación de los recintos de baños sin ventanas al exterior, los edificios cuentan con un sistema de extracción forzada central.

Se deben mantener limpias las rejillas en el caso de extracción centralizada, además no se deben modificar las aperturas de las rejillas, ya que éstas corresponden a una calibración que permite el funcionamiento adecuado de los sistemas.

7.2.3.9. Portón vehicular

El edificio cuenta con portón vehicular con acceso controlado al edificio, éste se opera a través de conserjería y a distancia a través de citófono cuando corresponde a visitas y a través de control remoto para propietarios, el cual se entrega al momento de la recepción del departamento y que puede ser clonado en alguna casa comercial de electrónica.

Se debe realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

La comunidad debe revisar ajuste del portón, limpiar zona de ruedas y cambiar si los rodamientos se encuentran en mal estado.

Si las cerraduras se endurecen, coloque lubricante de silicona. No use aceite y en el caso de portones de abatir, no someterlos a cargas concentradas en la punta.

7.2.4. Terminaciones

7.2.4.1. Pinturas

Durante la entrega y recepción de su departamento, nosotros verificaremos que todas las superficies pintadas se encuentren en buenas condiciones. Nuestra empresa solo retocará la pintura o barniz, de acuerdo a lo indicado en el acta de entrega, posterior a esta fecha es responsabilidad del propietario mantener las superficies. Las pinturas aplicadas en el departamento tienen una duración definida que depende del uso adecuado y su mantención. En general hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que, por efecto del tiempo, el sol y la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse.

Se recomienda lo siguiente:

1. Cielos de cocina, baños y guardapolvos: Repintar cada uno o dos años con esmalte u óleo semi brillo.
2. Puertas: repasar cada dos años según su uso con pintura aplicada por especialista, con esmalte al agua. Se puede usar óleo semi brillo como alternativa. Para las puertas enchapadas de acceso, considerar repasar sellador/barniz cada seis meses o cuando se requiera.

3. Barandas metálicas: repintar cada uno o dos años con anticorrosivo y esmalte, de similar tonalidad a lo existente, previa limpieza del óxido. Revisar periódicamente la aparición de óxido, en cuyo caso se debe reparar inmediatamente.
4. En caso de pinturas lavables, las manchas se pueden lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evitar los limpiadores y paños abrasivos o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.1.

Si se realizan trabajos de reparación, no podemos asegurar el mismo color de acabado de origen, ello por el envejecimiento natural de las pinturas.

La decoloración de la pintura debido al sol u otros factores es de carácter normal y es por ello que la garantía excluye esta situación.

Los retoques de pintura que son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación son de carácter normal y no serán reparados.

Las fisuras que se produzcan no son parte de la garantía de postventa, al tratarse de un fenómeno natural, revisar punto 6.1.4.

7.2.4.2. Papel mural

Los papeles murales que cubren muros y tabiques interiores pueden ser vinílicos y se encuentran pegados a la superficie con pegamentos solubles en agua.

Como mantención se deben revisar y pegar las puntas levantadas. Se pueden limpiar las manchas del papel vinílico con una esponja húmeda y secar posteriormente sin frotar.

En los casos de que el papel mural sea afectado por la condensación, debe secarse. Así mismo se sugiere separar muebles de la pared, para permitir la ventilación atrás de ellos y evitar la humedad en el papel mural. En invierno se debe evitar que las ventanas mojen el alfeizer por condensación.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.2.

En caso de reparación es normal el cambio de tonalidad del papel, esto debido a la decoloración del papel por efectos naturales y de uso. Además de la variación de las diferentes partidas.

No se repararán daños de evidente uso como piquetes o manchas. Las superficies son revisadas en la recepción del departamento.

Las uniones de papel visibles solo bajo condiciones específicas son normales.

7.2.4.3. Cerámicas y fragües

Su departamento presenta revestimientos cerámicos en baños, cocina, logia y terrazas. Un buen uso de estos revestimientos y pavimentos le garantizará un acabado inalterado con el paso del tiempo. Para obtener una mejor terminación del piso, se ha colocado entre las palmetas una pasta llamada «fragüe» que no cumple fines de unión.

Durante la entrega de su departamento, confirmaremos que las áreas de cerámicas y fragües se encuentren en buenas condiciones.

Para las reparaciones, que se encuentren afectas a garantía, la tonalidad de la cerámica, así como la del fragüe puede variar levemente debido al uso y las diferentes partidas que se utilicen, esto depende exclusivamente del fabricante, esto no es motivo para reemplazo de cerámicas o fragüe.

Las cerámicas son frágiles, por lo que debe evitarse caídas de objetos pesados o punzantes que puedan saltar su superficie o trizarla.

Los pisos de cerámica son fáciles de mantener, por lo que deben ser simplemente aspirados cuando sea necesario. Ocasionalmente, pasar un paño húmedo. Además, para mantenerlos se debe revisar y refragüar cuando éste se haya resquebrajado, ya que de esta forma permite el paso del agua en muros, tabiques o pisos.

La colocación de fragüe (pasta con la que se rellenan las separaciones entre cerámicas) no sostiene las cerámicas, y colabora a la impermeabilización del muro. Las grietas que se producen en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe nuevo.

Las cerámicas instaladas en paredes o cubiertas de mesones de la vivienda se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado y pueden terminar manchándolo.

Si detecta grietas en el sellado de los cerámicos contra muebles, espejos u otro artefacto, remueva los sellos deteriorados y aplique un nuevo sello.

Para evitar rayar, saltar y agrietar las palmetas de piso al instalar muebles pesados, coloque protecciones o ruedas en estos.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.3.

Las eventuales reposiciones tendrán que permitir variaciones tonales en las palmetas a cambiar.

Los fragües están garantizados un año a partir de la fecha de entrega.

Solo se cambian cerámicas fisuradas en caso de que la palmeta se encuentre soplada, es decir se presente con su fragüe fisurado y esta se encuentre suelta.

No se cambiarán cerámicas dañadas posteriores a la fecha de entrega.

7.2.4.4. Pisos flotantes

Los pisos utilizados en los departamentos están constituidos por una palmeta machihembradas de madera natural o aglomerada revestida con una película plástica.

El cuidado diario del piso flotante, dependerá de la mantención preventiva por parte del propietario, lo que entregará años de servicio y satisfacción, reteniendo su belleza natural.

El piso flotante ante manchas debe ser limpiado, con un paño ligeramente húmedo, casi seco. Previamente se debe aspirar el polvo. La limpieza final debe concluir aplicando un paño seco con el fin de eliminar la posible humedad y sacar brillo.

Diariamente, el piso puede ser mantenido limpiando con un paño seco.

Los productos a utilizar en el piso, son exclusivamente los recomendados por el fabricante, no se recomiendan abrillantadores, ya que estos crean una película superficial que al ser removida genera rayas de diferente tonalidad. Por ningún motivo se recomienda encerar, virutillar, usar jabón o detergente, usar productos con amoniaco.

El principal deterioro de este tipo de revestimiento es producido por el contacto con el agua, es por ello que no hay que derramar agua en el piso, tener precaución con el riego de maceteros y jardineras interiores. De producirse algún derrame de líquido debe secar inmediatamente.

La radiación solar, produce decoloración en los sectores expuestos, el uso de cortinas mitiga considerablemente estos fenómenos. No se deben dejar caer objetos al piso ya que pueden dañarlo. Se recomienda utilizar protectores en patas de mobiliario, sobre todo en los de arrastre, también se debe colocar un limpia pies en las puertas exteriores. Todo esto con el fin de que por el arrastre se generen rayas en la superficie.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.4.

La empresa proveedora garantiza la instalación del revestimiento, se excluyen de la garantía las dilataciones entre palmetas dentro de los parámetros aceptables según indicaciones del fabricante.

No se garantiza el producto ante daños que evidencien el mal uso y la mala o falta de mantención, según lo descrito.

Se recuerda que, ante humedad en el piso, debe secar rápidamente, si el origen no corresponde a un problema de mantención o uso, debe contactar inmediatamente al servicio de postventa.

No aplicar agua al piso, ni paños con exceso de humedad.

7.2.4.5. Quincallería

Las cerraduras, chapas, manillas y bisagras colocadas en la vivienda han sido producidas con alta tecnología, lo que garantiza su buen funcionamiento durante un largo período de uso.

Para la mantención se recomienda, lubricar periódicamente, de esta manera se obtendrá un funcionamiento fluido a través del tiempo.

Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención. Sin embargo, en el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, y ocasionalmente puede ser necesario apretar sus tornillos.

Se recomienda limpiar con productos no abrasivos, ya que puedes dañar las superficies.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.5.

Ante desajustes de puertas, se recomienda chequear que las bisagras se encuentren ajustadas.

Nuestra empresa no repara desajustes de las puertas por malos usos o falta de mantención, todas las cerraduras son chequeadas al momento de la entrega.

Inmediatamente posterior a la fecha de entrega, se recomienda cambiar el cilindro de la cerradura principal o la chapa.

7.2.4.6. Muebles de closet, cocina y baños

Puertas, módulos y cajoneras

Los muebles de clóset, cocinas y baños son generalmente construidos en madera aglomerada enchapada o madera aglomerada pintadas o lacadas; en el caso de baños y cocinas, las cubiertas pueden ser post formados, granito, mármol o resinas.

Se deben revisar permanente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación, ya que estas con el continuo uso, es normal que se suelten. Lo mismo sucede con los tornillos de rieles de las cajoneras, los que, en caso de estar malos en sus rodamientos, tendrán que ser cambiados por el propietario.

Por otro lado, se deben revisar los enchapes de tapacantos de puertas, bandejas y parantes cuando estos estén saltados o despegados, estos deben ser cambiados por el propietario.

La limpieza de la superficie de los muebles debe ejecutarse utilizando un paño húmedo, no utilizar detergentes abrasivos o virutillas. A su vez se debe secar el exceso de agua y revisar periódicamente los sellos, reponer en caso de que sea necesario o se haya cumplido el periodo de mantención.

Para evitar el desajuste de las bisagras, la operación de apertura de puertas de muebles debe hacerse en forma horizontal a su recorrido y no hacia arriba y hacia abajo.

En los muebles murales o colgantes, se recomienda almacenar elementos livianos, con el fin de evitar riesgo de caídas o daños a personas en caso de sismo. En general no se recomienda sobre-cargar los muebles ni a utilizarlos de apoyo.

Los módulos del mobiliario de vanitorio, están empotrados a fondo de muro. Diseñados y calculados para resistir su peso propio y de artefacto sanitario y grifería. En ningún caso están adecuados para soportar sobrecargas no previstas. En consecuencia, extremar el cuidado en sobrecargas corpóreas, al momento de limpiezas de espejos u otros.

Cubiertas de muebles de baño o cocinas

Las cubiertas de muebles de cocinas y baño pueden ser de diferentes materiales, post formado y mármol respectivamente; existe mantención y recomendaciones comunes con algunas excepciones.

El propietario debe realizar el cambio de sellos en las uniones de la cubierta con los muros y artefactos, cuando estos estén dañados o sueltos. Los sellos de cubierta de granito deben ser productos especializados para evitar manchas, principalmente aceites, ácidos o vinagre.

Use una “tabla de cortar”, para proteger sus cubiertas cuando corte o pique alimentos. Proteja la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. Si no puede poner su mano sobre una olla, no la ponga sobre el mesón. No use las cubiertas como tablas de planchar y no ponga cigarrillos encendidos en el borde del mesón o vanitorios, ya que se dañarán o mancharán.

Se deben evitar limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Se recomienda limpiar las superficies de mármol con un paño húmedo con detergente neutro. Luego del enjuague de la superficie se puede abrillantar con un paño seco.

El mármol, sus variedades y otras piedras naturales pueden ser sensibles a la acción de los ácidos. No exponer las cubiertas al cloro, limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que pueden interactuar con la superficie y producir opacidades o manchas en esa área.

El mármol y la marmolina no se saltan tan fácilmente como el esmalte de porcelana, pero puede ser dañado por un golpe fuerte. Evitar usar limpiadores abrasivos, esmaltes de uñas que provoquen manchas y hojas de afeitar en las marmolinas, ya que éstos dañan la superficie.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.6.

Nuestra Inmobiliaria no reparará imperfecciones, que solo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

Se excluyen de esta garantía sobrecargas en mobiliarios por malos usos.

Los muebles se revisan al momento de la entrega, los daños posteriores son responsabilidad el propietario.

7.2.4.7. Espejos

Durante la entrega de su departamento confirmaremos que todos los espejos estén en buenas condiciones. Nuestra empresa corregirá rayas, saltaduras y otros daños observados en los espejos durante la entrega.

Los espejos van instalados pegados directamente al muro con silicona o con huinchas adhesivas especialmente fabricada para estos fines.

El propietario debe revisar, reparar o cambiar el sello del contorno del espejo con el fin de impedir que ingrese humedad entre la pared y el vidrio, esto genera manchas y/o deterioros.

Para limpiar espejos use líquido limpiavidrios. Evite los limpiadores ácidos y la salpicadura de agua bajo el espejo, ambos pueden producir un deterioro del plateado. Evite el contacto del líquido limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.

No se debe cargar los espejos al limpiar y no apoyarse en ellos, ya que sólo parte de la superficie se encuentra adherida al muro, en el resto hay espacios libres. Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cerca de ellos, ya que un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se quiebre.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.7.

Por su naturaleza y fragilidad propia del material, la empresa no reemplazará espejos que presenten rayas menores, visibles y apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación y bajo una cercanía más allá de su normal ubicación.

El cuidado del espejo depende exclusivamente de su buen uso y mantención.

7.2.4.8. Artefactos de cocina

Los departamentos se encuentran equipados con horno eléctrico, campana extractora y cocina encimera a gas. Los departamentos de las líneas 014, 016 y 017 además cuentan con cocina secundaria que contemplan encimeras eléctricas, estos son revisados al momento de la entrega y recepción del departamento.

Antes de ocupar los artefactos instalados, se recomienda leer los manuales de uso de cada uno de ellos. Se deben seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho de que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención.

Se deben limpiar los quemadores y encimera sin usar exceso de agua, la cual puede generar cortes en el circuito eléctrico del chispero de la cocina, en caso de que tenga instalado.

Se deben cambiar los filtros de campana, según instrucciones del fabricante.

Cuando el departamento se encuentra equipado con artefacto a gas, si advierte olor a gas, debe cortar inmediatamente la llave de paso y si es necesario la llave general del medidor externo, ubicado en el closet del pasillo, para ello debe contactar a personal de conserjería quienes manejan las llaves del shaft. Luego debe llamar inmediatamente a la compañía de gas o servicio técnico autorizado.

Por ningún motivo debe obstruir las celosías de ventilación del departamento, estas permiten la renovación de aire y son necesarias para la combustión. Si las tapa, está poniendo en riesgo la vida de quienes habitan el departamento.

La garantía de los artefactos es directa con el fabricante y considera un plazo de un año a partir de la fecha de entrega del departamento. Es por ello que al momento de hacer valida la garantía debe tener en su poder la copia del acta de entrega y los manuales donde se indica el modelo del artefacto.

Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos o información de visitas realizados.

PAUTA DE GARANTIA 7.2.4.8.

A partir de la fecha de entrega de su departamento, los fabricantes y/o proveedores garantizarán sus productos directamente con usted, en los términos y condiciones de las garantías descritas.

La mantención de los artefactos a partir de la fecha estipulada en el acta de entrega es de su responsabilidad.

Ante cualquier requerimiento debe contactar al servicio técnico de la garantía, en caso de que los artefactos sean intervenidos por terceros la garantía se invalida.

Ante fuga de gas recuerde cerrar llave de paso de artefactos y si es necesario cortar suministro desde medidor. Luego debe llamar a la compañía de gas o servicio técnico autorizado.

8. INSTRUCTIVO PARA EMERGENCIAS

Es necesario conocer y entrenarse en la operación de los diferentes sistemas de prevención de riesgos relacionados con escapes, detección y seguridad contra incendio (puertas resistentes al fuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escalas de seguridad, red seca y húmeda, etc.), sismos e inundaciones.

8.1. CARACTERISTICAS DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO

El edificio cuenta con los siguientes elementos para la seguridad de sus moradores:

- Detectores de humo y alarma de incendio en todos los pasillos y subterráneos, los cuales se activan cuando existe acumulación de humo, motivo por el cual no se debe fumar en pasillos y ascensores.
- Red húmeda, disponible en todos los pisos, incluyendo los subterráneos.
- Red seca y Red eléctrica Inerte, según proyecto, para uso exclusivo de Bomberos.
- Áreas con caja de escala presurizada de acuerdo a especificación.

8.2. MEDIDAS DE PREVENCION ANTE EMERGENCIAS

Se recomienda:

1. Tener un botiquín de primeros auxilios con implementos, linterna con pilas y un depósito de agua.
2. La administración cuenta con una copia de los planos del edificio, y es por ende necesario conocer los sistemas de alimentación de energía eléctrica y gas, a objeto de cortar el suministro si fuese necesario.
3. Organizar la Brigada de Emergencia, formada principalmente por personal de servicio, miembros de la Junta de Vigilancia y demás copropietarios.
4. Determinar los lugares seguros para resguardar y los lugares inseguros para alejarse de ellos cuando ocurra un sismo o incendio.
5. Efectuar con la colaboración de Bomberos, un simulacro.
6. Revisar que todos los artefactos, instalaciones eléctricas y de gas estén en buen estado.
7. Revisar las llaves de paso de las instalaciones y dejarlas cerradas cuando salga del departamento o se retire a dormir.
8. No fumar dentro de pasillos y ascensores.
9. Asegúrese que no queden colillas de cigarros encendidas o mal apagadas. Considere que existen muchos elementos combustibles en su departamento.
10. Efectuar una revisión anual de los elementos de seguridad del edificio (extintores, mangueras, alarmas, sensores) y realizar mantenimientos periódicos.
11. Mantener la llave de los ascensores siempre en poder del conserje o su reemplazante.

Después de ocurrida una emergencia

- No encienda velas, lámparas o artefactos eléctricos. Utilice solo linternas
- No camine descalzo, podría haber escombros u objetos cortantes en el piso.

- No mueva a los heridos graves, excepto si corren mayor peligro Preste primeros auxilios sólo si está capacitado. Para ello, ayude a evacuar a los heridos leves.
- Evalúe daños en el suministro de gas, agua y luz. Si hay fugas de gas, dejar actuar a bomberos.

Importante

- Las alarmas de incendio deben ser activadas solamente en caso de incendio.
- En lo posible evite correr riesgos innecesarios. No trate de controlar lo que está fuera de control arriesgando su propia seguridad, deje que Bomberos actúe.

Se puede acudir a Bomberos:

- Incendio
- Escape de gas
- Personas atrapadas en ascensor o vehículo
- Inundaciones.

8.2.1. Incendio

En caso de Incendio, se recomienda retirar a todas las personas que se encuentren del departamento siniestrado hacia un lugar más seguro.

1. Llame a bomberos
2. Active la alarma de incendio y avise al Presidente del Comité de Administración, al conserje y al encargado de la Brigada.
3. Proceda a cortar el suministro eléctrico. Si esto es necesario, corte el suministro general, siempre y cuando el tiempo lo permita y no ponga en riesgo su integridad física.
4. No abra ventanas ni puertas a menos que sea estrictamente necesario, porque el aire ayudará a alimentar aún más el fuego.
5. Si cuenta con los elementos apropiados, úselos. Actúe rápidamente, pero sin correr. Al usar un extintor, saque el seguro y dirija el chorro hacia la base de fuego con un movimiento de barrido.
6. Si no ha logrado controlar el fuego haga evacuar el edificio.
7. Abandone el lugar bajando las escaleras. Si el fuego está en un piso inferior, no intente llegar al techo del edificio, pues no podrá salir. NO USE LOS ASCENSORES, puede quedar atrapado en el interior con el riesgo de asfixia.
8. Cerciórese de que no haya quedado nadie en el interior del edificio. Para esto es preciso que las personas permanezcan reunidas en el mismo lugar, a fin de verificar que no falte nadie.
9. No intente regresar al departamento o edificio. Deje que Bomberos tome el control de la situación.
10. Trate de ayudar a los lesionados, sólo si está capacitado para hacerlo. En caso contrario, espere la llegada de personal de emergencias.
11. Si usted quedara atrapado en el departamento:
    - Avise telefónicamente o por citófono a Bomberos y conserjería que se encuentra atrapado, indicando el nº del piso y el nº del departamento.

- Retire cortinas y muebles que se encuentren cercanos a las ventanas, evitará la fácil propagación del incendio por el exterior.
- Ponga paños mojados en los bordes de la puerta de la habitación que usted utilizará como refugio, para evitar la entrada de humo y gases tóxicos.
- Grite pidiendo ayuda, a través de la ventana. Si no la escuchan, lo verán.
- Manténgase cerca de la ventana, si puede ábrala un poco y agáchese junto a ella para poder respirar mejor.
- Trate de colocarse lo más cerca posible del suelo, así estará más lejos del humo.

8.2.2. Sismo

Calma, recuerde que la estructura del edificio está calculada para resistir terremotos, tranquilice a los que están a su alrededor.

No huya hacia el exterior del edificio.

Ubíquese en lugares seguros, previamente determinados. Si el temblor es demasiado intenso, diríjase hacia el centro del edificio.

Aléjese de las zonas de riesgo como ventanas, muebles grandes u objetos colgantes, entre otros.

Protéjase y espere con calma hasta que termine el movimiento sísmico.

Si empieza a caer material del techo, cobíjese bajo una cama o mesa.

Si la intensidad del movimiento sísmico provoca algún derrumbe menor o daño superficial, debe evacuar el área a través de las escalas.

NO USE LOS ASCENSORES. (Obsérvese el mismo procedimiento que en caso de incendio).

Recuerde que mientras no se interrumpa el suministro eléctrico, ello significa que no se ha producido ningún riesgo serio, sólo los que derivan del pánico. Si se llegara a interrumpir el suministro eléctrico, éste se repondrá en pocos segundos mediante el generador auxiliar de emergencia para las vías de evacuación y áreas comunes.

Después del temblor, evalúe la situación para prestar ayuda si es necesario. No encienda fósforos ni encendedores, puede haber escapes de gas u otros combustibles. Si nota pérdidas de agua, cierre las llaves de paso y comuníquelo al conserje. No camine donde haya vidrios rotos o cables de luz, ni toque objetos metálicos que estén en contacto con ellos. Infunda la más absoluta confianza y calma a todas las personas que tenga a su alrededor.

Es normal que después de ocurrido un terremoto siga temblando. Las réplicas posteriores podrían alcanzar intensidades similares al movimiento original. Por esta razón, se debe estar siempre alerta y las acciones de emergencia deben ser rápidas y seguras.

8.2.3. Inundación

Esta emergencia por nuestra situación geográfica es muy difícil que acontezca, pero por lo imprevisible de las condiciones climáticas de los últimos años, se nos hace necesario tener en cuenta las medidas mínimas de seguridad ante tal acontecimiento de la naturaleza.

A continuación, los procedimientos a seguir:

1. Mantenga calma.

2. Evalúe los riesgos y preste ayuda a los servicios más amagados.

3. El conserje debe evitar que el agua alcance los servicios y equipos vitales del edificio, ya sea con barreras de sacos de arena, aserrín, etc. Verifique que los sistemas de drenaje y bombas de achique se encuentren funcionando.

4. Tenga cuidado con los riesgos eléctricos. Corte la energía eléctrica en los sectores más afectados.

5. Evite que ingresen vehículos al subterráneo.

6. Los propietarios deberán, sólo si es posible, evacuar los vehículos estacionados en el subterráneo, ya que una vez bloqueado el acceso al subterráneo con bolsas de arena u otros elementos para evitar el ingreso del agua, no podrá entrar o salir ningún vehículo a los estacionamientos.

7. Coopere con el conserje para evitar que el agua alcance los sistemas vitales del edificio.

8. Utilice ropa adecuada, como botas de goma, guantes, mantas de lluvia, de acuerdo a sus disponibilidades.

8.2.4. Escape de gas

- Corte inmediatamente el suministro eléctrico y avise a conserjería.
- Informe sobre el piso del eventual escape, recordando que en el short respectivo, solo se conduce la red alimentadora hacia las calderas de los pisos superiores.
- No active la alarma de incendio, pues ésta funciona con electricidad y puede provocar chispazos.
- Abra las ventanas y las puertas, siempre que al hacerlo no ponga en riesgo su Integridad física.
- Si es necesario, haga evacuar a su familia del edificio.
- No encienda fósforos, luz, artefactos eléctricos ni linternas.
- Recuerde que el más leve chispazo puede provocar una explosión. Si ocurre una explosión llame a Bomberos y deje que tomen el control de la situación. Aplique los mismos pasos anteriores y luego:
- Verifique que no haya nadie atrapado y evalúe los daños. Si son estructurales, será necesario evacuar el edificio.

8.2.5. Evacuación

Este procedimiento se aplicará al ser alertado por el conserje o con alarma intermitente del piso.

- Obedezca las instrucciones que reciba del conserje y de los miembros del Comité de Administración. El personal de conserjería debe ejecutar y coordinar las instrucciones recibidas del Administrador del edificio.
- Evacue en forma rápida y ordenada, no provoque pánico ni tumulto. Informe a los ocupantes de su departamento la causa de la evacuación.
- No utilice los ascensores y efectúe la evacuación por la escalera de emergencia.
- Los conserjes y Junta de Vigilancia, servirán de enlace cuando la emergencia lo requiera, por medio del citófonos, teléfono o verbalmente.
- Diríjase a la escalera de emergencia. No forme grupos en las entradas, pasillos y escala de emergencia.
- Los conserjes abrirán las puertas de acceso y evitarán el ingreso de personas al edificio.
- Dirigirse al área de seguridad asignada, la cual debe estar predeterminada por la Junta de Vigilancia.
- Vuelva a su departamento sólo cuando la situación esté controlada.