

MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA EDIFICIO CONDOMINIO PARQUE KOKE

SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD			CÓDIGO	
ÁREA DE TRABAJO: Post Venta			REVISIÓN Nº	1
TIPO DE DOCUMENTO: Manual			FECHA DE VALIDACIÓN	
			NORMA de respaldo	
ESTADO DOCUMENTO	DEL	Borrador		
ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:	PÁGINA	01 de 29

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	2 de 24

Este manual permitirá al comprador o usuario de la vivienda, contar con un documento, a través del cual podrá conocer con mayor detalle las características de su vivienda, permitiéndole un mejor uso y mantención y ejercer las garantías para sus distintos componentes.

I Descripción de la Vivienda

Estructura Soportante

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está constituida por un conjunto de elementos de hormigón armado que incluye:

- 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 y revestimientos exteriores.

Instalaciones

Es el conjunto de sistemas que permiten a la vivienda contar con:

- Abastecimiento de agua potable fría
- Evacuación de aguas servidas
- Electricidad
- Abastecimiento de gas
- Red interior de telefonía e internet, y otros
- Extracción de aire
- Redes húmedas y secas de incendio

Todas estas redes han sido construidas, de acuerdo a proyectos realizados por profesionales idóneos y cuando corresponda, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por las empresas de servicios pertinente.

Terminaciones

Revestimiento de cielo y tabiques, pisos, puertas, revestimientos interiores y exteriores (pinturas, papeles, cerámicas, etc.), sellos y fragües, alfombra, quincallería, grifería, muebles empotrados, y protecciones exteriores, etc.

Artefactos

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	3 de 24

Conjunto de artefactos, sanitarios y eléctricos, calefont, interruptores, enchufes, y telefonía e Internet, etc.

II Ampliación o Modificación de la vivienda

Esta vivienda ha sido construida y recibida 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
- Instrumentos de planificación vigentes
- Ordenanza Local de la Municipalidad Rancagua

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un permiso de obra menor o un permiso de alteración, reparación o reconstrucción, aprobado por la D.O.M., correspondiente.

En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda o intervenir el circuito de alguna instalación.

Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación de los copropietarios según lo establece la propia ley para intervenir los bienes comunes.

Es necesario tener en cuenta también, que no serán imputables al propietario primer vendedor:

- 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 compra venta 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.

III Uso y mantención

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

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

Todas las modificaciones deben ser realizadas por personal calificado y cumplir con las normas de prevención de riesgo.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantenimiento de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	4 de 24

Recomendaciones Generales

1.1 Humedad y filtraciones

1.1.1 Humedad del primer año

Descripción.

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 desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, etc., que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo para 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 ventilarse su vivienda diariamente y en forma generosa. Igualmente debe preocuparse de emplear calefacción seca o si no es esto posible no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

1.1.2 Humedad por lluvias

Descripción.

La humedad, al interior de las viviendas, puede ser producto de las goteras de lluvia por roturas en la cubierta en ultimo piso, 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.

Recomendaciones

- Todos los años, antes que comiencen las lluvias, personal especializado debe hacer una revisión acuciosa de canales, forros, bajadas, gárgolas, desagües de aguas lluvias despejándolas de hojas secas, polvo, excrementos de palomas, etc.
- Las personas que suban a los techos (para su revisión, ventilaciones u otros), deben cuidar de no dañar planchas de techo, tejas o canales de aguas lluvias, al caminar sobre ellas. Es recomendable usar tabloncillos o placas para repartir el peso y utilizar medidas de seguridad para evitar accidentes personales.
- Nunca subirse a la techumbre durante ni después de la lluvia.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.
- Revisión periódica de techos, canaletas y bajadas de aguas lluvias.

Del predio

- Limpieza de canaletas de evacuación de aguas superficiales que llevan las aguas fuera de los límites del predio.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	5 de 24

- Mantener la efectividad de los pozos de infiltración, evitando que se deposite en ellos residuos que termine embancándolos.
- En el caso de existir alcantarillado de aguas lluvias colaborar con las autoridades municipales en la limpieza de los sumideros existentes, en la calzada frente a su casa, con el fin de asegurar su buen funcionamiento.

1.1.3 Humedad de Jardineras, terrazas y loggias

Descripción.

La existencia de jardineras y/o jardines adosados a la vivienda, ya sea por exceso de riego pueden constituir fuente de humedad interior.

Recomendaciones.

- Dejar al menos 10 cm de altura libres de tierra desde el borde de la jardinera. No picar con herramientas punzantes los bordes de las jardineras, ya que puede dañar su impermeabilización.
- Verificar que el desagüe este limpio y funcionando.
- Soltar frecuentemente la tierra vegetal para favorecer el drenaje del agua de riego.
- El riego del jardín nunca deberá proyectarse hacia los muros o ventanas.
- Evitar humedad excesiva, en zona de jardines adosados a muros y medianeros de la vivienda.
- Las terrazas y loggias que cuenten con despiches, son exclusivamente para evacuar eventuales salpiques de lluvia. Queda expresamente prohibido baldear o manguerear las terrazas y loggias o regar en exceso las jardineras, ya que esto producirá daños y molestias a los departamentos inferiores.

1.2 Condensación y humedad intradomiciliaria

Descripción

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

La condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire se transforma en agua al contacto con las superficies frías de los muros o vidrios de las ventanas. A mayor diferencia de temperatura entre el aire interior y el exterior, se tiene muros perimetrales más fríos los que se condensarán con mayor facilidad. Este problema se acentúa en los muros con orientación al sur de la vivienda.

La condensación en general tiene consecuencias graves, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Este problema se debe a una falta de ventilaciones, al tipo de calefacción usado y a los hábitos de uso de la vivienda.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	6 de 24

Recomendaciones

- No usar en forma prolongada estufas a parafina o gas, ojalá no encienda estufas por las noches mientras usted duerme.
- En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida, mantener en alguna parte de la habitación, alguna ventana entreabierta que permita la libre circulación del aire.
- Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios que aparezcan mojados.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire.
- No tapar celosías de ventilación en puertas, ventanas o muros.
- Tener limpios los agujeros que existen en la parte inferior de las ventanas correderas
- Ventilar los baños durante y después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- Instruir a instaladores de cortinajes que mantengan un distanciamiento mínimo a los vidrios de la ventanas de modo tal que el género nunca esté en contacto con el vidrio.
- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo mas tiempo de lo necesario
- No secar ropa en el interior de su vivienda
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores
- Regar con moderación las plantas interiores.

1.3 Ventilación

Descripción

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

Recomendaciones

- Abra las ventanas diariamente provocando una pequeña corriente de aire. (en lo posible producir ventilación cruzada).
- 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, solo utilice calefacción seca, es decir, calefacción central ó la producida por estufas eléctricas y calefactores a gas ó parafina que evacuen los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda mediante chimeneas o ductos.
- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana (artefacto no se incluye en venta, se considera sólo enchufe) de su cocina y las rejillas de ventilación que pueden existir en su hogar.

1.4 Fisuras por retracción, expansión y contracción

Descripción

En la superficie de los cielos o de los muros de hormigón armado es muy habitual que se 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.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	7 de 24

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 volcanita, 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.

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.

Recomendaciones

Fijaciones en muros revestidos en cerámica.

- Verificar el material con el que está fabricado el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón, o tabiques estucados, según sea el caso.
- Para hacer perforaciones en cerámica, estas se deben hacer con taladro sin percusión utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ésta se trizará. En zonas húmedas (tinajas y duchas), rellenarlas con silicona.

Fijaciones en tabiques y cielos de yeso-cartón

- Para perforar tabiques de Volcanita se debe utilizar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volcanita son especiales, en el mercado se le denomina "tarugo murito" ó "tarugo mariposa ó paloma".
- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si este 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.

Fijaciones a muros de hormigón

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

Fijación a losas de hormigón

- Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de Agua Potable e Instalaciones Eléctricas que pueden ser dañadas.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	8 de 24

Esto último es válido también para muros y tabiques.

2. Recomendaciones específicas

2.1 Estructura soportante

2.1.1 Hormigones, y otras

Descripciones

Las fundaciones, cimientos, las estructuras de hormigón armado, de fierro, la techumbre han sido especificados y dimensionados por un ingeniero calculista de acuerdo a una precisa normativa, por lo que estas estructuras no sufrirán deformaciones ni daños mayores que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por estos especialistas.

Recomendaciones

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.

Esto incluye modificar descargas, extracciones y ductos en general.

2.2 Elementos constructivos

2.2.1 Techos de planchas metálicas lisas u onduladas

Descripción

Están constituidos por planchas lisas u onduladas revestidas con una aleación protectora de zinc y aluminio o de cobre y colocadas generalmente sobre costaneras de madera y unidas mediante emballetado o fijaciones.

Recomendaciones

- Las planchas de cubiertas requieren mantención especial en climas en donde hay corrosión ambiental salina, en donde se deberán realizar revisiones periódicas. Asimismo el usuario debe preocuparse de mantener el techo limpio de hojas, durante el período de lluvias y a evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Revisar los sellos y uniones periódicas y asesorarse por especialistas en cuanto a que tipo de material utilizar en caso de requerirse reparaciones.
- Si se requiere realizar reparaciones, debe precaverse que las fijaciones sean del mismo material que la plancha.

2.2.2 Aislación Térmica en techumbres

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	9 de 24

Descripción

Esta constituida por materiales aislantes de distintos tipos cuyos espesores deben cumplir las exigencias de la OGUC.

Recomendaciones

- En el caso de ingreso de personas al entretecho, deberá comprobarse si los materiales aislantes permanecen en su lugar, ya que al quedar espacios sin cubrir se pierde el efecto aislante.
- En caso de la utilización de colchonetas de fibra de vidrio, su manipulación debe ser cuidadosa, ya que por desprendimiento las fibras pueden entrar en los ojos.

2.2.3 Tabiques

Descripción

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

En los distintos encuentros de distintos tipos de tabiques con muros, habitualmente se diseñan un tipo de juntas, denominadas canterías sólo en baños sector tina. Las canterías son rebajes verticales y horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición, que tienen por objeto, que en momento en el que ocurra un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento.

Recomendaciones

La mayoría de las reparaciones de las fisuras en tabiques se pueden 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 milímetros, en 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 martillos o cincel, luego empastes y vuelva a pintar

2.2.4 Puertas Descripción

Las puertas han sido ejecutadas con maderas secas y terminadas con pinturas que las protegen de las lluvias, la humedad y el calor.

Recomendaciones

- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas, ya que estas se deterioran.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que esta descolgada de la bisagra.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	10 de 24

- 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 las puertas, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.
- El riego del jardín no debe apuntar hacia las puertas o ventanas
- Evitar el golpe de la ventana contra el marco, cuando sean cerradas
- Limpiar las partes inferiores de las ventanas, cuando sean trabajados los macizos o jardines aledaños
- Evitar el riego de terrazas con mangueras o balde que puedan derramar agua en los alfeizares de las ventanas
- Limpiar los cristales con productos certificados para este uso. El producto deberá ser aplicado sobre un paño húmedo y no directamente sobre los cristales, para evitar manchas en la madera.

2.2.5 Puertas y ventanas de aluminio

Descripción

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

Recomendaciones

- No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora el muro o tabique que los soporta.
- Cuidar el funcionamiento de cierres tipo caracol, ya que son los elementos que más sufren con el uso y mal trato.
- En las puertas y ventanas de aluminio deben mantenerse limpios los perfiles inferiores evitando así dañar los carros de desplazamiento.
- Antes de la época de lluvia es aconsejable revisar el sellado del ventanal y del encuentro de los marcos con el muro.
- Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona adecuada (no ácida) o similares.
- Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad. Cuando llueve fuerte o con viento se puede acumular agua en el canal inferior de los marcos de las ventanas. Para esto se han colocado perfiles perforados para permitir la salida del exceso de agua al exterior.
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura.
- No pula las superficies de aluminio para no rallar la capa de protección. Mantenga limpio los rieles de los ventanales para una operación suave y así evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles.
- La mayoría de las ventanas corredizas están diseñadas para moverse con un leve tirón. Si una ventana se tranca o requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, chequear que la hoja esté correctamente sobre el riel, revisar los elementos de rodaje y quincallería que la componen y aplicar lubricante evitando los productos a base de petróleo.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	11 de 24

2.2.6 Marcos de puertas de aluminio

Descripciones

Fabricadas con perfiles tubulares o abiertos de acuerdo a la norma definida por el fabricante.

Recomendaciones

- Estos elementos requieren de mantención, en especial la defensa contra la corrosión de los perfiles que las constituyen. Al igual que los otros elementos metálicos de las viviendas, deben ser pintados cada dos años, previa eliminación de las manchas de óxido, con un anticorrosivo y esmalte.
- Deben mantenerse libres de tierra acumulada y suciedad, para obtener un buen funcionamiento.
- El accionar suave de hojas y el cuidado del funcionamiento de los cierres, paneles y bisagras prolongan la vida útil de este tipo de elementos. En e caso de bisagras y pomeles se deben mantener aceitados para un adecuado funcionamiento.

2.3 Instalaciones

2.3.1 Red de agua potable fría

Descripción

La vivienda esta abastecida de agua potable por una red, para fría conectada a las matrices de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. Esta consta de un medidor, de cañerías de aducción y llaves de paso.

Recomendaciones

- Las llaves de grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste o los cierres cerámicos se dañan por efectos del uso, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es la rotura de gomas y las prensas estopas de las llaves.
- Cada vez que se detecte filtraciones o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla. Por lo tanto, le recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica. Cuando se produzca una filtración, por pequeña que esta 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 corresponde. 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.
- Conocer la ubicación de las llaves de paso.
- Evitar la limpieza de la grifería y artefactos con productos abrasivos o corrosivos.
- Hacer mantención anual de los calefones o en períodos menores, si así lo recomienda el fabricante.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	12 de 24

2.3.2 Red de alcantarillado

Descripción

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 impiden el libre escurrimiento de las aguas servidas.

Recomendaciones

- Evite plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en la cercanía de la red de alcantarillado. En todo caso, es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores a la vivienda), para revisar y solucionar posibles obstrucciones o taponos.
- Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden obstruir el desagüe.
- Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones, para evitar lesiones personales, daños en la instalación o a los artefactos.
- 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.
- El deshecho 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 de desagüe. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape.

2.3.3 Instalación de Gas

Descripción

La vivienda esta abastecida por una red de gas compuesta por un medidor, cañerías de cobre, llaves de paso ubicadas en su conexión con cada artefacto que funciona a gas. Además, hay una llave de paso principal en el medidor que corta el suministro general de la vivienda.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red comienza desde el medidor hacia dentro de la vivienda. La compañía abastecedora de gas es responsable por las filtraciones desde el medidor hacia fuera.

Bajo ninguna circunstancia deben intervenir las instalaciones de gas. Su vivienda cuenta con una certificación (sello Verde), exigida y otorgada por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles. El propietario deberá preocuparse de mantener vigente esta certificación. Asimismo, en caso de requerirse alguna modificación, esta deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente, quien deberá revalidar la certificación.

Recomendaciones

Conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	13 de 24

- Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto o producto de un 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.
- Mantención de los artefactos a gas de acuerdo a las exigencias reglamentarias.

2.3.4 Electricidad

Descripción

Red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación, funcionamiento de artefactos, 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 controla toda la energía eléctrica de de 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 evite daños a las personas o los artefactos.

Recomendaciones

- Conocer la ubicación de los tableros 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 la vivienda, examine siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda, verificando su estado.
- Cuando se desactiva un interruptor automático este 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 a los circuitos respectivos, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía o existe un mayor números de equipos conectados que la capacidad instalada.
- Para realizar algunas alteraciones al sistema eléctrico, contrate un electricista autorizado que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema. Este mismo deberá inscribir dichas modificaciones en la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles.
- Cuando el corte de energía sea externo, 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.
- Si tiene niños pequeños en su vivienda, instale tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enséñeles a los niños a no tocar nunca las salidas de electricidad, los soquetes, los centros de la 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.
- Antes de excavar verifique la ubicación de los ductos de servicio eléctricos subterráneos, confirmando su ubicación en los planos eléctricos.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	14 de 24

. Calefacción Eléctrica

Antes de utilizar calefactores o estufas eléctricas, debe verificar que la instalación eléctrica de su vivienda tenga capacidad suficiente y condiciones necesarias para su uso

2.3.5 Corrientes Débiles

Telefonía, Internet y TV cable

Descripción

La vivienda cuenta con ductos que permiten la instalación y conexión del servicio telefónico, Internet y de TV cable.

Citofonía

Descripción

La vivienda cuenta con sistema de citófono que comunica cada vivienda con la conserjería. Además la conserjería puede hacerlo con el portón de acceso, vehicular.

Recomendaciones

Revisar el funcionamiento del sistema de citofonía una vez al año, verificando el estado de troncales.

2.3.6 Portón

Descripción

El acceso vehicular al conjunto de viviendas, esta cerrado por un portón automático accionado por u control remoto o llave en su defecto.

Recomendaciones

- Por razones de seguridad y en atención al uso frecuente que tiene este portón, para poder contar con un eficiente servicio, es conveniente contratar la mantención periódica y posibles reparaciones con la empresa proveedora o con quienes ellos recomienden.
- Si la cerradura se pone dura coloque lubricante de silicona. No use aceite.
- En el caso de protones de abatir no someterlos a cargas concentradas en la punta.
- Como protección o por razones estéticas, al igual que las edificaciones, los portones deben ser pintados periódicamente.

2.4.1 Pinturas

Descripción

Las pinturas que se han aplicado a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de madera y fierro son de buena calidad, pero tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantención.

En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que por efectos del tiempo, el sol y especialmente de la humedad las pinturas se envejecen, perdiendo colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	15 de 24

Pinturas exteriores

- Es normal que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia, por lo que se recomienda repintar cada dos años.
- A fin de mantener los muros secos y protegerlos de la absorción de la humedad, en especial los muros de orientación Sur.
- Utilizar pintura de acuerdo a la recomendación de especialista.

Pinturas interiores

- Es recomendable repintar cada dos años debido al uso, roce y humedad generada por los habitantes de la vivienda y en particular zonas húmedas como baños y cocinas. Es recomendable el uso de pinturas resistentes a la humedad y recomendadas para ese uso.
- 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.

Elementos metálicos

- Revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido, en ese caso repintar previa limpieza con elementos con un anticorrosivo.

2.4.2 Papeles Murales

Recomendaciones

- Revise si la condensación al interior de la vivienda ha afectado al papel mural, en ese caso séquelo evitando así el riesgo de la aparición de hongos o que el papel se desprege.
- Las manchas en los papeles vinílicos se limpian con una esponja húmeda.

2.4.3 Cerámicas y fragüe

Descripción

Los pisos de baños, cocinas y terrazas están recubiertas con palmetas de cerámica de primera calidad de colores inalterables y de fácil limpieza y mantención. Para obtener una mejor terminación del piso se ha colocado entre las palmetas, una pasta llamada "fragüe" que no cumple fines de unión.

Recomendaciones

- Las palmetas de cerámica son un material frágil, que sometidas a caída de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.
- Los pisos de cerámicas son fáciles de mantener, por lo que deben ser simplemente aspirados cuando sea necesario. Ocasionalmente, pasar un paño húmedo.
- 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.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	16 de 24

- Las cerámicas instaladas en paredes o cubiertas de mesones de la vivienda se pueden lavar con jabón o abrasivo, detergente o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado y pueden terminar manchándolo.

2.4.4 Alfombras muro a muro

Descripción

Se han utilizado alfombras o materiales adecuados para el tráfico considerado para la vivienda.

Dado que las alfombras normalmente vienen en anchos definidos, para su colocación ha sido necesario hacer cortes.

Se han utilizado cubre juntas de fotolaminado, en los encuentros de la alfombra con otro tipo de pavimentos.

Recomendaciones

- El alfombrado se desgasta debido al tráfico y a las partículas de suciedad que quedan atrapadas profundamente en el tejido o pelo, más allá de la succión de la aspiradora. Las partículas de suciedad desgastan las fibras con un efecto de lima destiñendo las alfombras. Por ello resulta fundamental para la protección del alfombrado, que esta se aspire ligeramente todos los días y minuciosamente una vez por semana.
- Efectuar la limpieza de su alfombrado, con un servicio especializado cada vez que sea necesario, esto es por lo menos una vez al año.
- Ya que la alfombra es un elemento de la vivienda que se usa permanentemente, pueden presentarse algunas condiciones o daños de uso para los cuales a continuación presentamos un listado de sugerencias que permitan resolver o atenuar sus efectos:

1 Quemaduras

Preocuparse inmediatamente de cualquier clase de quemadura. Primero, recortar las fibras oscurecidas. Luego usar un limpiador sin jabón y una esponja con agua; contrate aun profesional para reparar el área dañada. Considere siempre al decidir efectuar el reemplazo de un área, que existirá siempre un cambio de tonalidad.

2 Compresión

Los muebles y el tráfico pueden comprimir las fibras del pelo del alfombrado. Los Aspiradores frecuentemente en las áreas de alto tráfico y las ruedas o soportes que aumentan el área de contacto bajo los muebles pesados pueden ayudar a evitar esto. Algunas alfombras resisten la compresión y el enmarañamiento siendo esto un desgaste normal. Tenga especial cuidado de efectuar la reparación oportuna de puertas que raspan en la alfombra, evitando el deterioro prematuro de la zona por efecto del roce innecesario.

3 Desteñido

Todas la alfombras pierden lentamente su color, debido a la luz ultravioleta y efectos artificiales o del medio ambiente. Se puede retardar este proceso eliminando la suciedad con el aspirado, evitando la humedad y reduciendo la exposición a la luz solar con persianas o cortinajes.

4 Enganches

Los objetos con bordes agudos pueden enganchar algunas fibras de la alfombra. Cuando ocurra esto, cortar el enganche inmediatamente evitando que este aumente. Si el enganche es especialmente largo, no tratar de tirarlo porque se puede provocar la salida de otras fibras.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	17 de 24

5 Manchas

Ninguna alfombra es a prueba de manchas. Entre estas se encuentran las de tinturas para el cabello, de betún para zapatos, de pinturas, etc. También existen sustancias que destruyen o cambian el color de las alfombras, por ejemplo, agua ras, cloro o productos con cloro incorporado, las lociones para el acné, los materiales para limpieza en seco, las vitaminas para plantas, los insecticidas y los alimentos o bebidas con colorante naturales de colores fuertes. Como procedimiento de limpieza, pruebe primero cualquier solución quita manchas en una parte poco visible de la alfombra (espere mas de 24 horas para revisar si se produce algún efecto no deseado), antes de usarla en un área grande. Aplique varias gotas de la solución, sostenga un papel blanco absorbente sobre el área por algunos segundos. Examine el papel para ver si se transfirió la tintura y vea si la alfombra está dañada.

6 Bolitas

En su alfombra pueden aparecer bolitas de fibra, dependiendo del tipo de fibra y del tipo de tráfico. Si ocurre esto, recórtelas. Si cubren un área grande pida consejo profesional.

7 Ondulación

En el alfombrado de muro a muro, la alta humedad puede producir ondulaciones. Si la alfombra permanece ondulada después de que se ha ido la humedad, hágala estirar por un profesional.

8 Sombreado

El tráfico doméstico hace que las fibras del pelo asuman diferentes ángulos: como resultado, la carpeta parece más oscura y más clara en estas áreas. Un buen aspirado, que haga que todo el pelo vaya en el mismo sentido, es una solución temporal ya que el shading no se considera como una falla.

2.4.5 Radieres afinados

Descripción

Un afinado de mortero de cemento sobre el radier o losa constituye la terminación de piso de su vivienda.

Recomendaciones

- Esta terminación, considerada contar con un estándar mínimo, sólo en el período inicial de uso de la vivienda. Por esta razón es probable que se deteriore en plazo corto, ya que no esta diseñada para recibir desgastes prolongados, los esfuerzos por reemplazarlo con un piso definitivo de mayor durabilidad en el tiempo, como cerámicas o pisos plásticos, debe ser preocupación especial de los propietarios.

2.4.6 Pisos Flotantes

Los pisos flotantes utilizados en la vivienda están constituidos por palmetas machihembradas de madera natural o aglomeradas revestidas con una película plástica. El cuidado diario de estos pisos es el objetivo principal. Con cuidado y la mantención adecuada, estos pisos le darán años de servicio y satisfacción, reteniendo su belleza natural.

Recomendaciones

- Respetar rigurosamente las indicaciones de uso y mantención recomendadas por el fabricante.
- Barrer diariamente o según necesidad. Limpiar el piso con un paño seco.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	18 de 24

- Limpiar periódicamente su piso con el producto recomendado por el fabricante, para remover todo residuo o película opaca de suciedad.
- No encerar, no envirutillar, no usar jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso, no usar productos con amoníaco.
- No dejar caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos.
- Instalar protectores de piso adecuados (Ej. Ruedas especiales para pisos de madera), en las patas de los muebles que se apoyan sobre los pisos de madera. Los protectores ayudarán a que las sillas se muevan fácilmente sobre el piso, sin rallar. Limpie periódicamente los protectores para sacar la arenilla que se puede haber acumulado.
- Usar limpia pies en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de estos pisos.
- No se debe fijar elementos al piso, como tornillos , ya que le quitarían la condición de flotante al piso

2.4.7 Quincallería

Descripción

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

Recomendaciones

- 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.
- Lubricar periódicamente para aumentar su vida útil
- Limpiar con productos no abrasivos.

2.4.8 Muebles de closet, cocina y baño

Puertas y módulos

Recomendaciones

- Para el cuidado de sus muebles de cocina (puertas y módulos), de superficies (laminadas, lacadas), utilizar un paño húmedo, no utilizar detergentes, abrasivos o virutillas.
- Secar el exceso de agua en las superficies y revisar periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorios y cubierta, como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.
- Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones esta forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorara su funcionamiento.
- Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tronillos de fijación cuando estos se empiezan a soltar. El reapretar periódicamente los tornillos evitará que se suelte una bisagra y se sobre cargue la otra provocando que las perforaciones se agranden.
- La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo con el fin de evitar el desajuste de las bisagras.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	19 de 24

Cubiertas de muebles de baños y cocinas

Recomendaciones

- Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de corte, piquetes o ralladuras
- Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use las cubiertas como tablas de planchar, ya que desprenderá el revestimiento de su base.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón o vanitorios ya que se dañarán, mancharán o englobarán.
- El sellado entre la cubierta y la pared, alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se pueden contraer, dejando una ligera separación. Es parte del cuidado del propietario mantener un buen sello en esta zona, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base, evitando su pudrición o combadura, disminuyendo así la vida útil de los muebles.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.
- La marmolina, 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 las superficies y producir opacidades o manchas en esa área.
- Se recomienda limpiar las superficies de mármol con un paño húmedo con un detergente neutro. Luego del enjuague las superficie se puede abrillantar con un paño seco.
- 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 estos dañan la superficie.

2.4.9 Espejos

Recomendaciones

- Para limpiar espejos use líquidos limpia-vidrios. Cuide la caída de líquidos limpia-vidrios sobre los artefactos sanitarios y cubiertas de mármol, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado
- Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cercas de ellos, ya que un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se trice
- Revisar que los sellos perimetrales no se encuentren deteriorados, debido a que el vapor afecta la pintura interior de éste.

2.4.10 Artefactos Sanitarios y griferías

Descripción

Los baños de la vivienda están equipados con artefactos sanitarios de losa y la cocina con un lavaplatos de acero inoxidable.

Recomendaciones

- Si el mecanismo del WC, no corta el paso de agua correctamente, deberá regular que el mecanismo funcione correctamente

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	20 de 24

- No permitir al gásfiter sellar el estanque del inodoro con "pasta de gásfiter", pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.
- Evitar exponer el inodoro a golpes con objetos punzantes o pesados que puedan causar picaduras o agrietamientos.
- Cuidar las presiones anormales contra los estanques, es posible quebrar el estanque en los puntos donde se une a la taza.
- Las tapas de los W.C. deben ser manipuladas con cuidado pues son elementos delicados que se pueden quebrar con facilidad, además cada vez que sea necesario debe apretar los tornillos que la unan a la taza del WC, pues el no hacerlo provocará el desprendimiento de ésta desde esa zona.
- Evitar el uso de elementos clorados dentro del estanque, ya que pueden dañar las gomas y los sellos del mecanismo.
- La limpieza de los lavaplatos de acero inoxidable se recomienda hacerla con agua y jabón, para conservar su brillo. Evite los limpiadores abrasivos, éstos pueden dañar el acabado. Una limpieza ocasional con un buen limpiador para acero inoxidable acentuará el acabado.
- La grifería utilizada en su vivienda cuenta con servicio técnico propio, por lo que se recomienda llamar directamente en caso de desperfectos.
- En caso que una llave gotee, se recomienda hacer una limpieza y revisión técnica correspondiente, una limpieza de los filtros de la grifería, pues la acumulación de impurezas en ellos puede provocar el goteo constante.
- Es posible que pueda encontrar llaves que gotean o que no cierran bien. La empresa solucionará por un período de tres meses a partir de la entrega del departamento todo lo que se refiera al arreglo de suelas de llaves que no cierran bien y a la revisión de llaves de paso que gotean a consecuencia de prensa de estopas sueltas. Posteriormente, estos arreglos serán de responsabilidad del propietario, ya que corresponden a la mantención normal de estos artefactos. El teléfono de la ducha debe ser manejado con cuidado, tanto al colocarlo en su soporte como al sacarlo para evitar desprender su soporte de la pared, como así evitar estirar la manguera en exceso para no dañarla.

2.4.11 Cocina

Descripción

La vivienda no se posee cocina y horno a gas o eléctrico como tampoco campana extractora, si los puntos para la conexión de estas como enchufes y llaves de paso en el caso del gas.

Recomendaciones

- En la cocina u horno a gas, al igual que en el caso del calefón, si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el medidor de gas. Llamar inmediatamente a la compañía de gas o a un servicio técnico autorizado. Seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho de que un artefacto aún esté dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad. Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía de ellos.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantenimiento de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	21 de 24

- No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos en donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.

2.4.12 Cierros perimetrales

El terreno correspondiente a la vivienda (y/o al condominio), está delimitado con un cierre perimetral reja metálica, etc.), que requiere del mantenimiento periódico dado que están expuestas a la intemperie y al riego permanente. Debe considerarse una revisión periódica del estado y continuidad del cierre para mantener los niveles de seguridad necesarios.

Los cierros perimetrales no han sido diseñados para resistir cargas excesivas ni rellenos de jardines, ni pueden ser considerados como elementos estructurales de nuevas construcciones.

IV Prevención de Incendios

Descripción

Los riesgos de incendio en las viviendas se producen principalmente por acciones cotidianas que generalmente se realizan en forma despreocupada y están principalmente relacionadas con el uso de artefactos eléctricos y de calefacción.

Recomendaciones

En los espacios comunes de los edificios

El edificio cuenta con un sistema de red húmeda, de manguera y de un extintor, por cada piso y claramente señalizado. Asimismo cuenta con la sala de basura.

La sala de basura cuenta además con un sistema independiente de ducha de agua. La operación de este sistema debe ser conocida por todos los empleados de la administración del edificio.

Los edificios cuentan con red húmeda como seca con conexión en cada piso o hall, pero la torre E sólo contempla red húmeda por ser un edificio menor a 5 pisos según lo que exige la Normativa Vigente.

En las viviendas

Extintor

- Se recomienda contar con un extintor de polvo químico mayor a 5 kg, ubicado en un lugar de fácil acceso, en lo posible cercano a la cocina.
- Todo el grupo familiar debe estar instruido en su adecuado manejo.
- La carga del extintor debe ser renovada de acuerdo a las indicaciones de su fabricante.

Manejo de estufas

Cuidar el manejo de todo tipo de estufas respecto de:

- Volcamiento en el caso de estufas a parafina
- Mala orientación o cercanía a elementos de fácil combustión
- Escape en caso de estufas o calefacción a gas

Sobrecarga de circuitos eléctricos

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	22 de 24

- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc), deben conectarse a los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.
- No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.

V Reparaciones y servicio Post venta

- Su vivienda ha sido construida con materiales que cumplen las especificaciones de calidad del proyecto, con la participación de profesionales y trabajadores especializados.
- Todo el trabajo ha sido desarrollado bajo nuestra supervisión con el fin de obtener los mejores resultados posibles.
- Eventualmente pueden producirse fallas o no conformidades que al persistir o ser de mayor importancia es recomendable consultar a la empresa Inmobiliaria o constructora a la que Ud., compró su propiedad.
- Para estos efectos las empresas cuentan con un Servicio de Atención al Cliente o Post Venta, las que reciben y atienden las consultas o solicitudes de atención respecto de fallas que afecten al buen uso de la vivienda, de acuerdo a un procedimiento que debe ser explicitado al momento de la entrega de la vivienda.
- Finalmente, recomendamos que en el caso de ejecutar, por cuenta propia, reparaciones lo haga utilizando materiales de marcas prestigiadas, siguiendo las indicaciones del fabricante y realizadas por personal técnico idóneo. Esto contribuirá a mantener la calidad de la vivienda que usted ha adquirido.

VI Cuidado del condominio

Planos

La empresa ha entregado a la Administración de su edificio un completo archivo con los planos de Arquitectura y de todas las instalaciones (sanitarias, eléctricas, gas, etc.), Asimismo se le entregó la información de los principales contratistas y proveedores que intervinieron en este edificio.

Normativa

La ley N°19.537 y consagran el régimen de Copropiedad Inmobiliaria y regulan el establecimiento de condominios integrados por inmuebles sobre los cuales varios propietarios tienen dominio exclusivo, manteniendo bienes bajo dominio común.

El propietario o usuario de una vivienda, que forma parte de un condominio, debe conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que establece dicha ley.

Son obligaciones del copropietario

- Conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamento de copropiedad.
- Cumplir con los acuerdos de la Asamblea.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el Comité de Administración.
- Asistir a las reuniones de asambleas
- Pagar oportunamente los gastos comunes
- Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común.

	Manual			Revisión N°	02
	Manual de uso y mantención de la vivienda			Fecha validación	
	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	Página	23 de 24

- Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.
- Dar facilidades para reparaciones que afecten a otros departamentos o los bienes comunes de los usuarios.

Son obligaciones del Administrador

- Cuidar los bienes comunes, realizándoles mantenimiento preventivo y correctivo necesario, tales como: áreas verdes, y aguas lluvias.
- Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio.
- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguro.
- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del condominio.
- Velar por la seguridad y expedición de la vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios de un condominio de esta naturaleza.
- Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado o cada vez que se le solicite.

Mantención de Plazas o áreas verdes

Mantener los jardines, árboles, juegos, mobiliario urbano es responsabilidad de todos los copropietarios. Esta responsabilidad se manifiesta mediante la colaboración personal, en los casos que sea necesario y la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del administrador.

Recomendaciones

- Debe contarse con personal calificado para la mantención de áreas verdes, que además tenga conocimiento del cuidado que debe tenerse con las instalaciones subterráneas.
- Dadas las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de áreas verdes depende de la oportunidad y cantidad de riego, especialmente durante la época de verano

VII Garantías

La ley vigente indica los plazos dentro de los cuales el primer vendedor debe responsabilizarse frente a fallas que pudiera presentar la vivienda en la construcción o en el diseño.

Lo componentes de su vivienda, ya sean estas instalaciones de servicios, artefactos, materiales de terminaciones, etc., cuentan con el respaldo de una garantía otorgada por el fabricante según sus propias normas y plazos de vigencia.

Es importante que el usuario de la vivienda tenga presente que estas garantías se podrán hacer valederas en la medida que:

- Se respeten las indicaciones de operación y mantención del fabricante o proveedor

