

MANUAL DEL PROPIETARIO DEPARTAMENTOS



Versión 2025

El presente manual de uso y mantención de viviendas se aplica a los siguientes conjuntos inmobiliarios.

Portal Oeste X

Departamento de Servicio al Cliente

Nuestro departamento de servicio al cliente ofrece como garantía las reparaciones que su inmueble requiera debido a fallas en terminación, instalación y estructura, sin embargo, una precaria o nula mantención o mal uso de su vivienda puede limitar su garantía.

En el caso de las viviendas que tengan equipamiento y esté presentado problemas, los propietarios deberán comunicarse con el fabricante proveedor del equipo y seguir las indicaciones descritas en el respectivo manual del fabricante, que fue entregado al momento de recibir su propiedad. Estas garantías son independientes de las que da nuestra Empresa. El comprobante para obtener dicha garantía es el acta de entrega material de la casa entregada por la Inmobiliaria. Es importante señalar que, ante cualquier duda, nuestro departamento le entregará la orientación necesaria.

El objetivo de este manual es proporcionar una guía que, de acuerdo a la experiencia y buenas prácticas le sea útil en la mantención de su vivienda.

Para solicitar ser atendido por nuestro Departamento de Servicio al Cliente debe ser propietario titular y luego seguir los siguientes pasos:

Envíe su requerimiento a través de nuestra página web;

- Ingrese www.galizzo.cl
- Diríjase a atención al cliente, pestaña Post Venta.
- Ingrese a formulario Post Venta.
- Completar formulario con datos del propietario, descripción de la solicitud y enviar.

Los horarios de atención a clientes por cualquier tipo de requerimiento (Post venta) es de Lunes a Viernes de 08:00 a 17:30 horas.

En caso de no disponer internet para solicitar el requerimiento, por favor contactar al teléfono de su sala de ventas.

Su solicitud será atendida por orden de llegada. Nuestro departamento se comunicará con usted a la brevedad y coordinará una visita de inspección, para posteriormente programar los trabajos a realizar.

Importante

En caso de tener alguna reparación de carácter urgente (Filtración de agua, filtración de gas, problemas eléctricos etc.) Nuestro personal del departamento Post Venta se comunicará con usted de forma prioritaria en el horario mencionado anteriormente.

Nota

Las fuentes consultadas para la elaboración de este manual corresponden a la Ley General de Urbanismo Construcción y el manual del propietario de la cámara Chilena de la Construcción.

Introducción

El presente manual se enmarca dentro de los servicios y reglamentación que el propietario recibe al momento de adquirir su departamento, este fue preparado por el departamento de Servicio al Cliente de Galizzo S.A. Con la finalidad de informar al comprador o usuario acerca de las características del inmueble, permitiendo su mejor uso y mantención de sus distintos componentes.

Garantía

Para no inducir a error, la garantía de su departamento o del edificio cubre defectos o daños, salvo que éstos sean producto de mal uso, falta de mantenimiento o intervención de terceros. Los inmuebles tienen asociada por ley una garantía que cubre fallas o defectos originados durante su construcción.

Por diez años en el caso de fallas y defectos que afecten la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobre cimientos, fundaciones, muros soportantes, vigas, cadenas, losas, pilares, estructura de techumbre, entramados horizontales y verticales de carácter estructural. Esta garantía se aplica a partir de la fecha de recepción municipal (RM) del edificio.

Por cinco años en el caso de fallas y defectos que afecten algún tipo de instalación, tales como, cubierta techumbre, estructura no soportante de cielo y muro, bases de pavimento, estructura o bases de piso, impermeabilizaciones, o de las instalaciones de redes tales como eléctricas, sanitarias, de gas o de las que intervengan en la propiedad, esta garantía se aplica a partir de la fecha de recepción municipal (RM) del edificio.

Por tres años en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras, tales como, revestimiento piso, revestimientos, pinturas, papel mural, etc. Esta garantía se aplica a partir de la inscripción del inmueble en el conservador de bienes raíces respectivo.

Seguros

Según la ley 19.537 es obligatorio que el propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto y filtración de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que puedan escapar de la vigencia de la prescripción de la responsabilidad de la construcción y para satisfacer la normativa de condominios. Los seguros bancarios aseguran en algunos casos solamente el caso insoluto de la deuda. El Art.36 de la ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria), en su inciso primero señala que salvo el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad, cada copropietario deberá contratar este seguro y en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

La misma ley indica que debe entenderse por unidades, a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. En caso de rotura de cañerías, flexibles, o llaves angulares donde se demuestre que es responsabilidad de la constructora, repararemos su propiedad a la brevedad durante el período que cubre la garantía. En las situaciones donde no sea posible determinar a ciencia cierta la responsabilidad de la empresa constructora, la inmobiliaria solicitará a usted la respectiva póliza a fin de que se siniestre el suceso. Si usted no cuenta con esta póliza para cubrir los gastos no contemplados por garantía, es de su absoluta responsabilidad la reparación del inmueble.

Modificaciones al interior del departamento

Toda la modificación al departamento (Establecido en el reglamento de copropiedad) debe ser aprobada por el comité del edificio y solicitada por escrito a la administración del mismo. Es importante mencionar que el propietario que quiera realizar la modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad como de los organismos correspondientes. Además, la administración y el comité de administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio.

Cualquier daño que se produzca al edificio o a los departamentos de sus vecinos producto de trabajos de modificación de un departamento, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de dichos trabajos.

Los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados, esto afectaría la estructura y seguridad del edificio, lo que está prohibido en el reglamento de copropiedad.

Los muros interiores medianeros con los vecinos o con shafts, en ningún caso podrán ser modificados, estos podrían afectar gravemente a sus vecinos y a las instalaciones del proyecto o sus espacios comunes. El cambio de revestimiento (piso, cielo, tabiques verticales) es de exclusiva responsabilidad del propietario que realice el cambio.

En el reglamento de copropiedad quedan claramente establecidas las modificaciones prohibidas a la propiedad. Según la Ley 19.537 todas las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases deberán ser ejecutadas por una entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad & Combustibles y previa comunicación al administrador.



1. Aspectos Constructivos Generales de su Inmueble

1.1 Estructura

Es la que constituye el soporte del edificio y está compuesta por el cimiento, pilares, vigas, losas, muros y techumbre, contruidos mayormente con hormigón armado, madera y la estructura metálica, entre otros. Cabe destacar que la modificación de estos implica la pérdida de la garantía legal del inmueble, por lo que debe ser asesorado por un profesional competente del área, que estudie las modificaciones y se haga responsable de estas.

1.2 Elementos constructivos

Son los que otorgan el cierre general de la estructura tanto interior, es decir, soportan los elementos de terminación tanto interior como exterior tales como, ventanas, tabiques divisorios, cubierta de techo, estructura de cielo, revestimientos, impermeabilización y pavimentos entre otros.

1.3 Instalaciones

Son la provisión de servicios básicos tales como, agua potable (fría y caliente), evacuaciones de aguas servidas, electricidad, gas y corrientes débiles. Cabe destacar que dichas instalaciones

1.4 Terminaciones

Son todos aquellos elementos que nos sirven de revestimientos tanto de interior como exterior, ya sea de muros, cielos y tabiques u otros, además en este ítem se incluyen elementos como quincallería, grifería, papel mural, rejas, entre otros.

1.5 Artefactos

Son aquellos elementos que dan término a las instalaciones, tales como: Lavamanos, lavaplatos, tinas y receptáculos en el área sanitaria. En la parte eléctrica se incluyen enchufes, interruptores, cajas eléctricas, etc; A su vez en las instalaciones de gas está el calefón, cocinas, encimeras, estufas, etc.

1.6 Aguas lluvias

Es el sistema de canales, canaletas y bajadas que incorporan los inmuebles para la evacuación de las aguas lluvias. puede tomarse también como los desniveles producidos en los terrenos con las pendientes necesarias para desviar las aguas hacia los sistemas urbanos de evacuación de acuerdo con las normas vigentes.

1.7 Espacios Comunes

En muchas oportunidades nuestros proyectos cuentan con espacios comunes (áreas verdes, piscina, sala multiuso, etc). La mantención y preservación de estos espacios radica en la administración de la comunidad o grupo de propietarios y a su vez pueden ser apoyados y/o asegurados por la municipalidad correspondiente del sector.



2. Situaciones de Emergencia en el Inmueble

Existen 4 ítems importantes que revisten una emergencia, donde usted como primera medida debe y se compromete a realizar lo siguiente.

2.1 Incendio

En caso de incendio usted se debe comunicar inmediatamente con bomberos y avisar tanto al administrador como a los propietarios colindantes. El edificio cuenta con puntos de conexión, mangueras de incendio (según aplique) en cada piso, la cual para ser usada es necesario girar la llave de paso. El edificio también cuenta con una red seca para la conexión de bomberos al sistema.

2.2 Filtración de agua por rotura de cañerías

Cortar inmediatamente detectada la filtración el agua desde la llave de paso correspondiente (al interior de su departamento). En caso de no ser posible, acudir al shaft respectivo ubicado en el pasillo de su piso y cortarla desde ahí, tal como le fue indicado al momento de la entrega de su departamento y esperar a que el especialista certificado revise su instalación.

2.3 Fugas de gas

Cortar inmediatamente la fuga detectada desde la llave de paso del suministro de gas, tanto del artefacto emisor como principalmente de la red domiciliaria de gas y esperar a que el especialista certificado revise su instalación.

3. Recomendaciones de Mantenimiento y Uso del Departamento

En el departamento sucederán distintos defectos con el propio uso como:

- Decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha puesto un cuadro.
- Acumulación del polvo en suspensión sobre superficies debido a la convección del aire.
- Cambio de color en los cielos de baños y cocinas por la acción de la humedad
- Debido a tránsito existirán desgastes en pisos flotantes y otras terminaciones a largo plazo.

3.1 Pinturas y barnices (Según aplique)

En su departamento se utilizaron esmaltes al agua y latex cuya duración está definida por el correcto uso de su propiedad y mantenimiento adecuada. En general, se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben pintarse de forma regular antes que el acabado original se desgaste, ya que, por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad las pinturas pierden dramáticamente sus cualidades. también pinte los elementos metálicos cada un año, retirando la pintura antigua aplicando luego anticorrosivo y finalmente pinte con un producto especialmente formulado para metal y exterior.

Recomendaciones

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 mate muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.

En caso de aparición de hongos, remover a la brevedad con un producto adecuado, revisar y reparar si es necesario la causa de humedad.

MANTENCIÓN

M1

Pintar los muros con pinturas para interiores, previamente retirar toda la pintura suelta o humedecida. Seguir las instrucciones y recomendaciones de la ficha técnica del producto seleccionado.

**NOV.
CADA 2 AÑOS**

3.2 Elementos Cerámicos (Según aplique)

Los pavimentos de baños, cocinas, logias y terrazas están recubiertos con palmetas de cerámicas y/o porcelanato, dependiendo del proyecto con un alto estándar de calidad que asegura su durabilidad y resistencia en el tiempo, siempre y cuando no sufra daños por golpes o caídas de elementos. Como motivo de obtener una mejor terminación entre las palmetas se ha colocado una pasta denominada fragüe que colabora a la impermeabilización del muro o piso y no cumple ninguna finalidad de unión. Es posible que se produzcan separaciones del fragüe entre palmetas, las cuales se pueden rellenar con fragüe disponible en todo el mercado nacional y siguiendo las instrucciones del envase. Es posible que el tono sea distinto al color original o tono antiguo, esto producto del uso de su departamento.

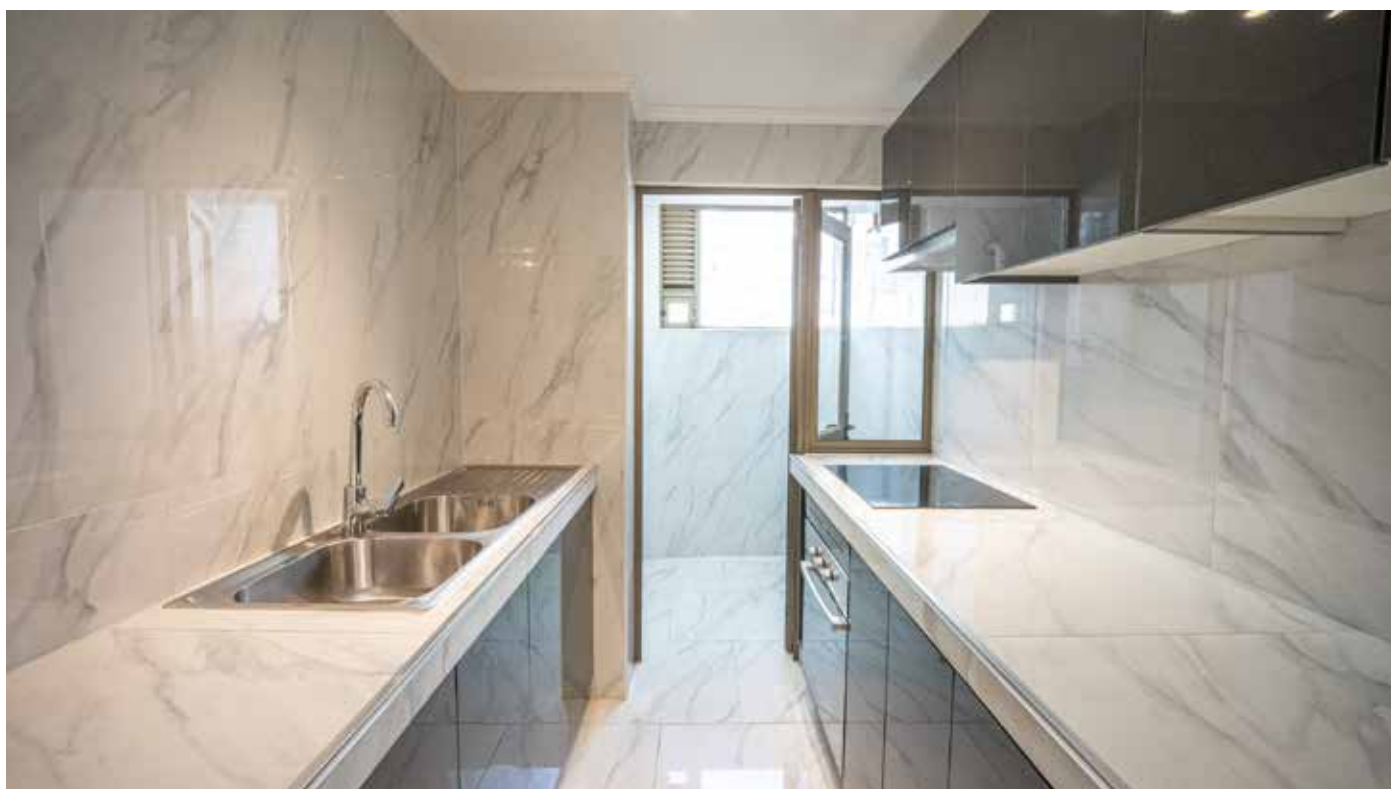
Recomendaciones

Su limpieza se realiza con facilidad, simplemente con un paño húmedo y si la superficie presenta suciedad que tenga algún inconveniente a salir se pueden añadir agentes de limpieza como detergentes anti grasa, jabón no abrasivo o limpiadores de baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado del producto y pueden acabar por mancharlo.

Dada la condición de los recintos donde se utilizan las cerámicas, es altamente probable en zonas húmedas la formación de hongos. Se recomienda su mantención periódica y ventilación adecuada del recinto.

En el caso de corresponder un requerimiento de postventa, existe la posibilidad que el producto instalado se encuentre discontinuado o con diferencia de tono por ser distinta partida desde el proveedor. La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones (que correspondan) hechas en las cerámicas al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de ellas.

MANTENCIÓN	M1	Revisar fragüe y re- fraguar cuando éste se haya quebrado y permita el paso de agua a través del recubrimiento a los muros, tabiques o pisos.	NOV. CADA 2 AÑOS
	M2	Limpieza sin productos abrasivos	PERIÓDICAMENTE



3.3 Alfombras Cubre Pisos (según aplique)

Las alfombras o cubre piso vienen en anchos definidos por el fabricante, de manera que es natural que se produzcan uniones.

Las alfombras o cubre piso deben ser aspiradas de forma periódica, principalmente en las zonas de alto tráfico, para evitar que la suciedad se impregne y evitar que las partículas de polvo se adhieran a las fibras. Al igual que el caso de los pisos foto laminados, se considera un desgaste normal por la compresión que sufren las fibras debido a la carga de los muebles y alto tráfico. También es normal que el color empiece a variar en las zonas donde la luz del día llega directamente. Para evitar esto último se recomienda cerrar las persianas o cortinas durante las horas de exposición al sol.

Recomendaciones.

Limpiar las zonas de forma periódicas con productos especializados.

Revisar uniones y pegar si estuvieran despegadas, si se encuentra alguna hilacha se recomienda, cortar a ras, no las tire, esto impedirá un deterioro mayor.

Aspirar por lo menos una vez por semana.

Secar humedad con paños absorbentes en caso de que lo requiera.

No arrastrar muebles sobre la alfombra, para impedir rotura del tejido.

La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones (que correspondan) hechas en las alfombras o cubre piso al momento de la entrega. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

	M1	Aspirar diariamente o según necesidad	CADA DÍA O SEGÚN NECESIDAD
MANTENCIÓN	M2	Limpiar con productos especializados periódicamente.	ENE - JUL
	M3	Revisar, reparar y pegar las uniones	CUANDO SE DETECTE

3.4 Pisos flotantes

Se considera un desgaste normal por la compresión que sufren las fibras debido a la carga de los muebles y alto tráfico. También es normal que el color empiece a variar en las zonas donde la luz del día llega directamente. Para evitar esto último se recomienda cerrar las persianas o cortinas durante las horas de exposición al sol.

Recomendaciones

Respetar rigurosamente las indicaciones de uso y mantención recomendadas por el fabricante.

No dejar caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos.

Usar limpia pies en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa acelera el deterioro de estos pisos.

Colocar protectores de patas a sillas y muebles en general para evitar dañar el piso cuando éstos se mueven.

Limpiar con paños húmedos.

MANTENCIÓN

M1

Limpiar periódicamente con paño húmedo para remover todo residuo o película opaca de suciedad.

ENE - ABR - AGO



3.5 Puertas

Las puertas de su departamento son de un armazón de madera (Bastidor) y recubiertas por placas de material aglomerados. Esta estructura va revestida por pintura o barniz según aplique al sector que las protege de las inclemencias del clima.

Recomendaciones

Se debe evitar abrir o cerrar bruscamente las puertas, ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos, además se dañan los sellos entre el marco y el muro.

Las puertas de madera sufren contracción y expansión por diferencias de humedad y temperatura, por lo tanto, es normal que se aprieten o suenen durante las estaciones más frías o cálidas del año.

En caso de hinchazón no cepille o lije las puertas, a menos que persista el problema al abrir o cerrar la puerta, esta acción la debe realizar personal calificado del área debido a que es responsabilidad del propietario. Esta situación va a depender de la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se da, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el barniz y también podrían desajustarse.

MANTENCIÓN	M1	<p>Puertas madera: Re barnizar o repintar periódicamente las puertas para prolongar la vida útil.</p> <p>Se debe cerciorar que, al efectuar el mantenimiento, se efectúe con el producto adecuado considerando la ubicación del elemento y el tratamiento anterior.</p> <p>Aplicar barniz o pintura en los cantos no visibles, es decir, superior e inferior.</p>	PUERTA INTERIORES: ENE CADA DOS AÑOS PUERTAS EXTERIORES: ENE TODOS LOS AÑOS
-------------------	-----------	---	--



3.6 Quincallería

El buen uso de las cerraduras, bisagras, manillas y pestillos prolongará la vida útil de estos elementos y como cualquier otro elemento de su departamento debe cuidarse y mantenerse.

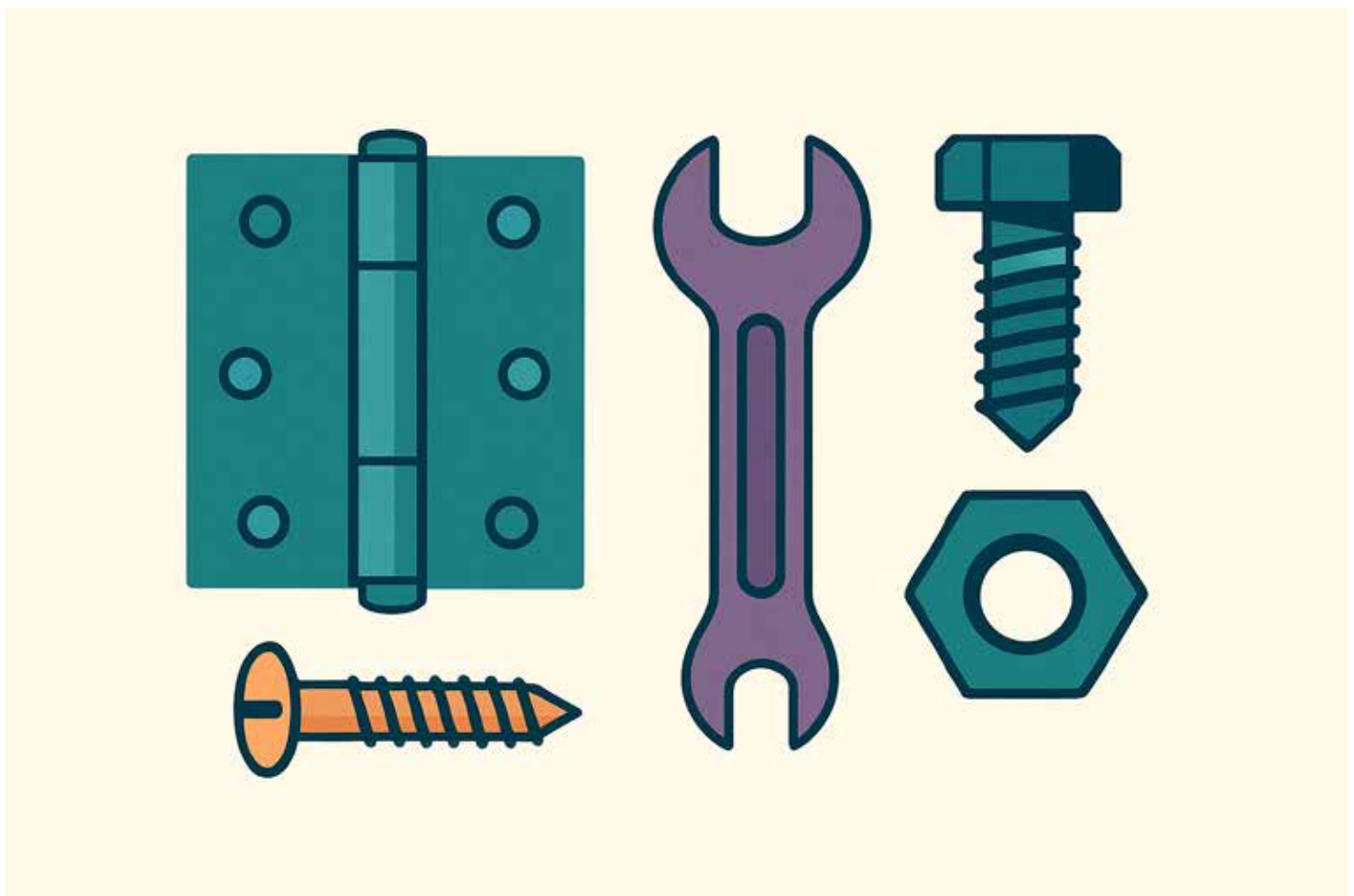
Recomendaciones

No limpiar cerraduras, bisagras y manillas con productos abrasivos ni corrosivos.

Las cerraduras deben ser tratadas con suavidad para que su vida útil sea mayor.

Debido al uso: Las cerraduras, bisagras, manillas y pestillos tenderán a sonar. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo silicona en spray.

MANTENCIÓN	M1	Lubricar periódicamente cerraduras y bisagras para prolongar su vida útil. Revisar y reparar pomeles y reapretar tornillos de bisagras.	MAR - SEP
-------------------	-----------	--	------------------



3.7 Ventanas

Las ventanas de nuestros departamentos son fabricadas con perfiles de aluminio de acuerdo a la normativa, en las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, además de lubricarlo periódicamente. El fabricante ha dejado un orificio en el riel con el fin que desagüe el agua que se pudiera acumular, de manera que es fundamental verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya desmontado del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada, puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar.

Recomendaciones

Se recomienda no golpear al cerrar, esto deteriora el muro o tabique soportante a la estructura.

Cuidar el funcionamiento de los pestillos y lubricarlos en caso de que sea necesario.

Revisar y limpiar semanalmente el riel o perfil inferior con el fin de no dañar los rodamientos que permiten desplazar la hoja.

Los vidrios deben limpiarse con agua o con un limpiavidrios comercial, es recomendable secar la humedad de condensación de los vidrios diariamente.

Limpiar las superficies de aluminio con agua tibia pura.

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

MANTENCIÓN	M1	<p>Ventanas de aluminio:</p> <p>Revisar y reparar el sello de las ventanas en el encuentro de los marcos con los muros y el sello de tornillos de fijación del marco.</p> <p>Limpiar las canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje antes de la temporada de lluvias y verificarlas durante ésta.</p> <p>Revisar y reparar la quincallería.</p>	ABR - NOV
	M2	<p>Ventanas de aluminio:</p> <p>Revisar y reparar los carros y reemplazarlos en caso necesario.</p> <p>Revisar y reparar la cuadratura de las hojas.</p> <p>Revisar y reparar las felpas en unión de hojas.</p>	NOV CASA 2 AÑOS



3.8 Muebles (Según aplique)

Los muebles de su departamento son elaborados en madera aglomerada enchapados con cubierta según especificación de cada proyecto. En el caso de algún modelo en particular, algunos muebles pueden ser de madera aglomerada, lacadas y con cubiertas de mármol.

Recomendaciones

Deben limpiarse con un paño semi seco, ya que el agua en exceso puede hinchar los materiales de los muebles, en caso de mojarse, se deben secar.

Se recomienda revisar y mantener dos veces al año el sello entre lavaplatos y la cubierta, como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente, además de mantener los demás sellos de silicona en contorno a los demás muebles (clóset, vanitorios).

Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas para su limpieza.

Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que los no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.

Las puertas deben ser abiertas suavemente sin forzarlas. Se recomienda revisar las bisagras cada 6 meses.

No deje sus productos de belleza o perfumes en las cubiertas de vanitorios, ya que podría dejar marcas.

No abrir puertas de muebles más allá de su límite para no realizar palanca a las bisagras y afectar su fijación.

Evitar mojar las puertas en especial en mueble de lavaplatos o lavadero ya que esto produce que la madera se hinche y levante el recubrimiento, esto es irreversible.

No colocar cargas pesadas en repisas.

En muebles murales colgados guardar los artículos más livianos.



MANTENCIÓN

M1	<p>De Corredera</p> <p>Regular los carros para que no roce la puerta y ajuste en los extremos. Revisar y reparar si es necesario rodamientos de los carros. Revisar y reparar si es necesario guía inferior. Mantener los rieles limpios.</p> <p>Plegable</p> <p>Regular los carros para que no roce la puerta y ajuste en extremos. Revisar y reparar si es necesario rodamientos de los carros. Revisar guía inferior. Mantener los rieles limpios. Revisar las bisagras. Reapretar tornillos de fijación de las bisagras, si es necesario.</p> <p>Abatir</p> <p>Regular las bisagras para que las puertas no topen entre sí. Reapretar tornillos de fijación de las bisagras, si es necesario.</p>	JUN- NOV
M2	<p>Generales</p> <p>Revisar y reapretar tiradores En el caso de puertas con chapacanto pegar o reemplazar si está dañado</p>	JUN- NOV
M3	<p>Pegar o reemplazar tapacantos dañados</p>	CUANDO SE DETECTE
M4	<p>Revisar y apretar tornillos de rieles de cajoneras. Cambiar rieles si los rodamientos están en mal estado</p>	JUN- NOV
M5	<p>En el caso de cantos con chapacanto pegar o reemplazar si está dañado</p>	CUANDO SE DETECTE

3.9 Cubiertas

Las cubiertas de la vivienda pueden ser de mármol, porcelanato o según el proyecto. El artefacto puede estar sobrepuesto, empotrado o formar parte de la cubierta.

En las cubiertas de mármol se ha utilizado para su fabricación un producto natural, por lo que normalmente tienen cambios de tonos, vetas o relleno de poros.

Recomendaciones

No utilizar productos o elementos abrasivos.

	M1	Revisar y cambiar si es necesario los sellos de silicona de la cubierta con paredes y de artefactos cuando estén dañados o no adheridos.	JUN- NOV
MANTENCIÓN	M2	Es factible pulir las cubiertas de mármol y granito por un especialista para eliminar rayas, igualmente se pueden reparar saltaduras pequeñas.	CUANDO SE DETECTE
	M3	Sellar con producto y periodicidad recomendada por el fabricante de cubiertas de piedra evitar la aparición de manchas por humedad.	SEGÚN RECOMENDACIÓN DEL FABRICANTE



3.10 Artefactos sanitarios

Todas las tinas, lavamanos, lavaplatos, vanitorios, cubiertas de muebles, juntas entre distintos materiales, como por ejemplo unión de marco con muro, ventana con rasgo de obra gruesa, etc. Todos estos elementos tienen un sello de silicona que lo une con otro elemento, generando una junta elástica entre ellos, el que es frecuentemente dañado con la limpieza y uso de estos elementos, iniciándose una filtración permanentemente de humedad hacia el interior de los muebles y muros, produciendo problemas de olores a humedad, deterioro progresivo o daños a terceros en el caso de edificio. Por lo que recomendamos y reponer, dos veces al año los sellos de silicona de artefactos sanitarios y cubiertas.

La inmobiliaria no se hace responsable por los daños asociados al interior del departamento o a terceros por la falta de mantención de estos sellos.

3.11 Humedad

Durante la construcción del edificio, se ocupan mayoritariamente materiales que contienen grandes cantidades de agua en su preparación, por lo que es importante durante el primer año, favorecer el secado de los muros. Este es un proceso lento, ya que los materiales se encuentran saturados de agua y la humedad tendrá que salir en un 100%. Por eso usted debe ventilar diaria y prolongadamente su vivienda, se podrá eliminar prácticamente la totalidad de esta humedad.

3.12 Condensación

La condensación es la transformación del vapor en agua, se produce cuando la humedad en el aire choca con una superficie más fría. Este fenómeno ocurre en toda la vivienda y generalmente donde no hay una adecuada ventilación.

El problema es muy fácil de detectar porque en estas zonas está mojado, llegando a tal punto de confundirse con una posible filtración proveniente desde el exterior. El problema de la condensación se ve acrecentado en los muros orientados hacia el sur, los que prácticamente no reciben la luz del sol en forma directa, por esto se debe siempre ventilar de la forma adecuada y prolongada.

Situaciones generadas producto de la condensación tales como:

- Manchas y problemas en pinturas.
- Aparición de hongos en muros, cielos, artefactos y muebles.
- Corrosión en elementos y artefactos metálicos.

Recomendaciones para minimizar los efectos de la condensación:

Al ducharse y al cocinar se mantengan las puertas cerradas de recintos como baños y cocinas respectivamente y que se abran las ventanas de los baños y cocinas para permitir la salida de vapores.

Se debe ventilar constantemente el departamento produciendo corrientes de aire, secar con un paño la humedad en ventanas y muros, ventilar los clósets. Abra las cortinas de par en par, de forma diaria al momento de ventilar.

No riegue en exceso plantas interiores.

Seque la ropa sólo en la loggia o terraza, secar en recintos interiores de su departamento es una mala práctica debido al vapor de agua que se genera causando daños no cubiertos.

Se deben mantener limpios los botaguas de las ventanas, dado que es por donde se evacúa hacia el exterior el agua acumulada por condensación en las ventanas.

Una zona donde es frecuente que se produzca condensación es en las bodegas, para lo cual es necesario airearlas y revisarlas frecuentemente.

No utilice estufas a gas o a parafina y en lo posible evite prender las estufas en la noche mientras duerme. Es primordial que mantenga despejadas las rejillas y celosías de ventilación, no obstruya ductos de evacuación de gases.

Para generar corrientes de aire, se deben mantener dos puntos de manera tal que se permita que el aire entre por uno de ellos y salga por el otro.

- La empresa no responde por daños ocurridos a consecuencia de la condensación, ya que esta se evita ventilando adecuadamente y reduciendo la generación de humedad relativa interior, excluyéndose por tanto los efectos de la humedad de condensación de la garantía del propietario.

3.13 Fisuras o grietas en el inmueble.

Los departamentos están contruidos con materiales que tienen dinámica propia, que en general se activa con los cambios de temperatura, retracción hidráulica, humedad y movimientos sísmicos, muchas veces imperceptibles para el ser humano. Esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales e inevitables. Tal es el caso de las fisuras en las superficies de cielos y muros, que no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. La reparación de fisuras debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.

3.14 Efecto de la lluvia

Su departamento cuenta con ductos de evacuación de aguas en la terraza y en la loggia, cuya finalidad es evacuar el agua que se pueda acumular, especialmente con presencia del viento. Es fundamental revisarlas periódicamente y mantenerlas despejadas de cualquier objeto que las pueda obstruir.

Esta mantención es recomendable realizarla periódicamente. Verifique que los orificios de desagüe de la ventana no están tapados. En caso contrario, límpielos para evitar que el agua proveniente de las lluvias o de la condensación pudiera acumularse en el riel inferior sobrepasando el nivel de este e ingresando hacia el interior de la vivienda.

Para la fijación de cualquier objeto en paredes, losas y pisos es necesario realizar con precaución de no perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, desagües, ducto eléctrico. También es importante evitar colgar objetos demasiado pesados en las paredes interiores de tabiquería.



3.15 Artefacto Calefón.

Para la generación de agua caliente el departamento cuenta con calefón que cumple con las normas vigentes de evacuación de gases y ventilación..

Lea y siga cuidadosamente las instrucciones y garantía del fabricante para su modelo de calefón, las siguientes líneas incluyen solamente información general.

La garantía de los artefactos la otorga el proveedor del artefacto, ante cualquier problema el usuario se debe comunicar con el proveedor durante el plazo de garantía.

Recomendaciones

No encienda el piloto a gas mientras está abierta una llave de agua caliente.

Por su seguridad no almacene basureros, muebles o materiales inflamables bajo el lugar donde esté instalado el calefón.

No tapar las celosías de ventilación, estas están diseñadas y reguladas por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), en función de su seguridad.

Si pasara un período largo fuera de su departamento, apague el calefón cerrando la válvula de suministro de agua fría y también cierre la llave de paso de gas ubicado en la parte inferior.

No olvide leer y reconocer el manual de su artefacto.

En el caso de sentir olor a gas, cortar la llave de paso del calefón y la llave de paso del medidor y contacte lo más pronto posible a la compañía de gas o proveedor del producto.

Este tipo de artefacto se debe revisar y limpiar al menos una vez al año, esta mantención la debe realizar el servicio técnico del fabricante del producto.

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

Nunca utilice fósforos para verificar la existencia de escapes.

En caso de reemplazo de calefón o caldera, haga la instalación con un instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Verifique la capacidad, junto con los ductos de evacuación de gases de combustión y ventilaciones de acuerdo al nuevo artefacto.

MANTENCIÓN

M1

Se debe hacer una limpieza y mantención periódica preventiva del artefacto solo por personal autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles

ABR



3.16 Extractores de aire

Los baños que no cuentan con un sistema de ventilación propia, cuentan con un sistema de extracción de aire eléctrico, el cual requiere de mantención periódica, para ello consulte las instrucciones del fabricante.

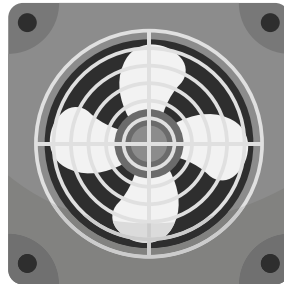
Es responsabilidad del propietario la mantención de estos artefactos, para obtener el servicio de garantía, debe comunicarse directamente con el servicio técnico especificado en la póliza de garantía. Desconectar el sistema eléctrico para limpiar los extractores.

MANTENCIÓN

M1

Limpiar cuidadosamente los extractores individuales, siguiendo las indicaciones del fabricante.

ENE - JUL



3.17 Ventilaciones - Registros - Celosías

En su propiedad encontrará tapas de registros (celosías) en algunos sectores de los recintos de cocina y baños que permiten la correcta ventilación de dichos espacios siendo exigidos por normas vigentes y además eliminar la humedad provocada al interior, por tal razón usted como propietario no debe taparlas alterando el diseño original.

Las redes sanitarias contemplan zonas registrables en caso de algún problema en su domicilio, éstas pueden ser identificadas con un elemento como celosía o tapa de registro, en ambos casos no deben ser eliminadas ni tapadas para una correcta inspección si así se requiere.

3.18 Conexiones de agua para lavadora

En el espacio destinado para lavado encontrará 2 conexiones de agua, una fría y caliente a las cuales usted, como propietario, tendrá la responsabilidad de conectar su artefacto con el kit correspondiente para su correcto uso.

3.19 Grifería

Las griferías deben ser mantenidas por personal calificado adecuadamente para asegurar su duración, ya que es un elemento expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble. Este producto cuenta con garantía propia del fabricante, para mantener acabado de de superficie, conviene secarlas con un paño seco y evitar que entre en contacto con sustancias abrasivas o que contengan cloro, elemento que comúnmente es usado para limpiar baños y cocinas, que deteriora la superficie de manera irrecuperable. Hay que evitar forzar las llaves de agua ya sea en baños, cocinas, logias y mantener en buen estado el flexible de las duchas teléfono (el que puede enredarse y cortarse), con este simple cuidado evitará que se generen filtraciones en la unión de la grifería con las cañerías.

Recomendaciones

Las griferías de lavaplatos y lavamanos cuentan con un aireador en su salida que posee un filtro muy fino, (suele taparse con desechos que trae el agua). Estos aireadores se deben limpiar cada 3 meses desenchufándolos de las bocas de salida de agua y poniéndolos al chorro de agua, los elementos retenidos en los aireadores pueden provocar que las llaves tengan una filtración y baja presión de agua.

Las challas o duchas teléfono también deben ser limpiadas por lo menos dos veces al año, ya que los residuos de agua se acumulan obstruyendo el paso del agua y produciendo bajas de presión que impiden que el agua salga en forma pareja.

Por su parte los flexibles que conectan griferías y artefactos deben ser cambiados por el propietario al menos cada 2 años.

Cuando se produzca una filtración por pequeña que sea, usted debe cerrar inmediatamente la llave de paso del recinto enseñada al momento de la entrega y ponerse en contacto con un servicio técnico especializado.

El cierre de la grifería debe ser suave; No forzar si no cierra totalmente, en ese caso revisar.

Evitar someter a esfuerzos los flexibles de conexión de artefactos.

MANTENCIÓN	M1	Limpiar y cambiar si es necesario los aireadores.	ABR-JUN-SEPT-DIC
	M2	Realizar cambios de gomas y argollas.	ABR CADA 2 AÑOS



3.20 Artefactos sanitarios

Las instalaciones sanitarias tienen garantía de 5 años en relación a los artefactos, su garantía está acorde a marca y recomendaciones del proveedor. Se consideran artefactos sanitarios al lavaplatos, lavadero, tinas, lavamanos y WC. Al igual que los demás componentes del departamento estos deben ser mantenidos adecuadamente.

Recomendaciones

En el caso del WC, es común que se averíe la cadena que acciona el tapón o el flotador que corta el agua del estanque, este problema se puede producir por un mal uso del artefacto, para su reparación contacte con un profesional certificado.

En el caso de los lavaplatos, lavamanos y tinas, las gomas de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser reemplazadas. Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario.

Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado.

Los sellos de silicona en las tinas y artefactos tienen en general una vida útil de 6 meses, por lo tanto, deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones.

Es importante instruir al grupo familiar, que no bote ningún tipo de objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos o ductos del sistema de descarga. Todas las mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario.

Evitar 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 inodoro, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se pueden deteriorar.

Sellar solo con productos adecuados.

No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y acumulará residuos en las fisuras.

Cuando detecte humedad producida por una filtración en la conexión de un artefacto, reparar de inmediato.

MANTENCIÓN	M1	Si el mecanismo del inodoro no corta el paso de agua correctamente, se deberá regular el sistema para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse y revisar el ajuste de la goma de descarga, cambiar si es necesario.	CUANDO SE DETECTE
	M2	Cambiar sellos de silicona de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando éstos se vean dañado, se debe utilizar siliconas con fungicidas.	JUN - NOV
	M3	Limpiar o cambiar si es necesario los sifones de lavamanos, lavaplatos, tinas y receptáculos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la des-carga.	JUN - NOV
	M4	Reapretar tornillos de fijación	JUN

4. Instalaciones en su inmueble

4.1 Instalación eléctrica

La energía eléctrica llega al departamento desde un tablero ubicado, normalmente, en el hall de acceso a su inmueble. El tablero eléctrico que se encuentra al interior de su departamento, distribuye la energía a los diferentes circuitos. Cada circuito cuenta con protecciones diferenciales de intensidad de corriente, los que están identificados en la tapa del tablero, con su respectiva descripción de que sector pertenece, donde además se indica el amperaje total que admite cada uno.

Los diferenciales de intensidad, son para proteger a las personas en caso de que en el circuito (incluyendo los artefactos y aparatos) exista una pérdida de energía. Los diferenciales al momento de percibir una pérdida de corriente (mili amperes) cortan el circuito.

Cada vez que vaya a reparar o intervenir un artefacto eléctrico del departamento, hay que desconectar el automático correspondiente del circuito. Cualquier intervención o reparación debe ser realizada por un instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

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

Recomendaciones

No sobrecargue la red eléctrica haciéndolos funcionar al mismo tiempo. Si esta situación ocurre y cae el interruptor automático del medidor, desconecte solo algunos artefactos y deje solo las luces, luego suba el interruptor.

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

Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast (iniciador) está gastado, lo que es común que suceda, por lo tanto, no significa una falla en la instalación sino solo el aviso de su necesario recambio. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y tienden a calcinarse, luego deben estar en lugares muy ventilados, alejados de las cortinas y elementos de madera.

Se debe realizar una mantención anual de los componentes del tablero eléctrico con sus respectivos enchufes por parte de personal calificado, donde deberán realizar reaprietes de todos sus elementos eléctricos para el correcto funcionamiento de los circuitos del departamento.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado. Después de la intervención de terceros, la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema, perdiendo la actual garantía de la instalación.

La red abastece de energía eléctrica a la iluminación, funcionamiento de artefactos y equipos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación, centros de enchufes y centros de fuerza.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el medidor hacia el interior de la vivienda.

Se pueden producir fluctuaciones en el voltaje debido a las fallas en el sistema de la distribuidora eléctrica.

Conocer la ubicación del tablero y los circuitos asociados a cada uno de los interruptores automáticos.

Cuando se desactiva un interruptor, éste queda en una posición neutral. Para activarlo nuevamente debe bajarlo completamente y volverlo a subir.

En el caso que efectuado este procedimiento y el interruptor se vuelva a desconectar, 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 a la capacidad instalada.

Cuando el corte de energía eléctrica sea externo, baje los interruptores del tablero, con el fin de que una vez que se reponga el suministro, los artefactos y equipos no dañen ante el golpe de corriente.

No conectar artefactos eléctricos de mayor consumo que la capacidad del circuito.

Horno y encimera: No intervenir el sistema por personas no especialistas ya que, por tratarse de electricidad, la intervención sin los conocimientos, precauciones y equipos de protección personal necesarios tendría un alto riesgo.

Campana: Limpiar periódicamente con desengrasante, de forma de mantener la rejilla limpia para optimizar la succión de la campana.

Campana: Desenchufar la campana antes de limpiar.

	M1	Se debe revisar el estado de interruptores y enchufes, cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o no funcionen correctamente.	ABR
	M2	Reapretar las conexiones del tablero eléctrico, esta acción la debe realizar personal autorizado por la SEC.	ABR CADA 5 AÑOS
MANTENCIÓN	M3	Realizar con un servicio técnico la mantención indicada por el fabricante.	CUANDO CORRESPONDA SEGÚN CORRESPONDA
	M4	Limpiar derrames en horno o cocina con productos recomendados por el fabricante y tomando las precauciones indicadas.	CUANDO CORRESPONDA SEGÚN CORRESPONDA
	M5	Cambiar filtro en campana.	CUANDO CORRESPONDA SEGÚN CORRESPONDA

4.2 Instalación de gas

Las instalaciones de gas del edificio cuentan con aprobación de los certificadores del SEC, es decir, tiene SELLO VERDE. Cada departamento que contemple cocina a gas y/o calefón, tiene un arranque para este efecto. Conviene revisar periódicamente la instalación para controlar que no haya fuga de gas.

Recomendaciones

· El gas quemado en exceso puede ser peligroso, no tapar las ventilaciones hechas en el edificio para este propósito, tampoco celosías.

Las redes de gas están destacadas con color amarillo en sus llaves de paso. El departamento cuenta con un medidor de gas ubicado en el nicho de medidores exteriores (hall de acceso al departamento).

El SELLO VERDE se obtuvo para el uso del calefón. No deben instalar más artefactos de los señalados.

Según la Ley 19.537 todas las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, deberán ser ejecutadas por una autoridad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, previa comunicación a la administración del edificio.

La vivienda está abastecida por una red de gas compuesta por un medidor (excepto en el caso de balones) cañerías de cobre multicapa y llaves de paso.

El abastecimiento es de gas natural.

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

La responsabilidad de la mantención de la red por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el medidor hacia el interior de la vivienda.

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

Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, cierre la llave de paso principal, 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

M1

La mantención debe ser realizada solo por personal autorizado por la Superintendencia de electricidad y combustible.

ABR

4.3 Instalación Sanitaria

Los consumos de agua de su departamento registrados en los medidores que se ubican afuera de cada departamento (hall acceso a su departamento).

Toda instalación cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el flujo de agua, es importante que conozca su ubicación y los recintos que se encarga de controlar cada servicio.

Recomendaciones

Al salir de su inmueble, asegúrese de que las llaves de los artefactos están cerradas y si sale por un tiempo prolongado, deje también la llave de paso general cerrada, ubicada junto al medidor de agua potable.

En el caso que se produzca una filtración, por pequeña que sea, debe consultar de inmediato a un técnico especialista y como primera medida deberá cerrar la llave de paso que corresponda, de esta forma evitará gastos de agua en exceso.

El sistema de alcantarillado ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes y comienza después del desagüe, es decir, si ocurren fallas debe informar inmediatamente al administrador quien tomará las medidas correspondientes. Es muy importante hacer mantenimientos periódicos de los sifones de lavamanos, tinas y lavaplatos, para eliminar todo tipo de elementos acumulados que van obstruyendo la circulación normal del agua, preferentemente utilice rejillas o ventilaciones que existe en cada uno de estos espacios para realizar esta mantención.

Es importante no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC, lavamanos, tinas y lavaplatos, como por ejemplo: Algodón, pañales, papeles desechables o restos de comida, etc.

Es necesario conocer la ubicación de las llaves de paso.

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.

MANTENCIÓN	M1	Reapretar llaves de paso.	ABR
	M2	Limpiar con desincrustante de tuberías de alcantarillado para evitar incrustaciones de sarro. Esto debe realizarlo un especialista por los productos utilizados.	ABR CADA 2 AÑOS

5. Informaciones relacionadas a espacios comunes del conjunto

Su edificio puede contar con equipamiento cuyo uso se norma en el Reglamento de Copropiedad, algunos puntos de interés:

5.1 Hall de acceso (Según aplique)

El hall de acceso del edificio y su respectivo mobiliario son de cuidado y responsabilidad de la administración.

5.2 Sector conserjería (Según aplique):

Su uso es de la administración y en el está el archico de planos y en general todo lo requerido del edificio.

5.3 Escaleras de evacuación:

En el caso de incendio y de terremoto debe bajar por las escaleras respetando las normas internas de la comunidad (no usar ascensor).

5.4 Instalación de emergencia (Según aplique normativa vigente):

En los pasillos de cada piso hay una manguera de red húmeda para combate de incendio, además al ingreso de cada torre existe una conexión de red húmeda para bomberos.

5.5 Techumbres:

Se denomina techumbre al conjunto compuesto por la cubierta, su estructura y soluciones para la evacuación de aguas lluvias generalmente en hojalatería, las que deben ser mantenidas periódicamente por la comunidad la que será responsable de la correcta evacuación de las aguas lluvias.

Se recomienda limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella. Revisar los sellos de fijaciones si se trata de planchas y ver el estado de éstas, se debe revisar también los sellos y uniones periódicamente y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerir reparación.

Se debe evitar que las personas suban a los techos, ya sea para: Colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, porque pueden dañar las planchas al caminar sobre ellas.

5.6 Terraza

En caso de tener terrazas, hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y las gárgolas de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario, cuando llueva se acumulará el agua pudiendo rebalsar e ingresar al interior del departamento y afectar al piso inferior. Al realizar la limpieza se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe clavar ni perforar nada, pues se dañará la impermeabilización. También está estrictamente prohibido bajar el nivel de piso terminado, esto dañaría peligrosamente la estructura de la losa. Las terrazas no están diseñadas para ampliaciones, pudiendo condensar agua en los antepechos si estas se cierran. Además de no ser estructuralmente calculadas para recibir peso como recinto habitable.

5.7 Ascensores

Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes de los departamentos y estacionamientos incluyendo a las personas que visiten el edificio, ocuparán los ascensores bajo exclusiva responsabilidad, no teniendo ni los codueños ni la administración responsabilidad alguna en caso de accidentes. La mantención, reparación y cualquier gasto relacionado con el uso de los ascensores corresponder a los propietarios y/o arrendatarios y/o usuarios de las unidades.

5.8 Extracción de basura

En su piso existe en algún recinto donde hay una tolva para botar basura, por este ducto se deben evacuar (en bolsas plásticas debidamente cerradas y jamás materiales sueltos) los desechos. La administración coordinará y entregará un programa de retiro y eliminación de materiales como elementos de vidrio o cristales.

la basura, salvo botellas y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas bien cerradas y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones:

- Las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos.
- Si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.
- Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura.
- Los cartones tienen la particularidad que, en estado libre y en movimiento, pueden abrirse tapando el ducto.
- Hay que tener especial precaución con las colillas de cigarrillos, botándolas totalmente apagadas para evitar incendios.
- No botar materiales inflamables o corrosivos.
- Al ingresar la basura al ducto no introduzca su brazo ni mano, ya que lo puede golpear la basura de pisos superiores. Por favor comuníquese este aspecto a los habitantes de su departamento. Le aconsejamos leer el manual de copropiedades asociada al conjunto Portal Oeste X, Comuna de Cerrillos, Región Metropolitana, Inmobiliaria Galizzo S.A.

5.9 Alarma de incendio

Los edificios tienen sistemas de detección de incendios. Este sistema está compuesto por una red de detectores de humo y calor, sirenas y palancas de activación manual, todo esto conectado a una central que indica el punto donde se activó el sensor y activa las sirenas.

5.10 Extintores

Los extintores son equipos de extinción de fuego, para ser utilizados en el inicio de un incendio por el personal del edificio o un residente.

Mantenimiento:

- Revisar que la presión indicada en el manómetro esté en el tramo verde.
- Recargar en las fechas indicadas.

Recomendaciones :

Mantener los extintores en sus bases y con las fijaciones originales, de modo que sea fácil su retiro.

Mantener a la vista un instructivo de uso.

Capacitar al personal de conserjería para su uso.

5.11 Alarma de robo

los departamentos cuentan con un sistema centralizado de alarmas de robo (que en general consultan alarma solo en la puerta de acceso al departamento), además un botón de pánico ubicado en la habitación principal y en el caso de los primeros 2 pisos (piso 1 y 2) también hay alarmas en todas las ventanas y puertas.

Recomendaciones :

Revisar y mantener los sensores, en especial su posición que puede ser afectada por golpes.

Revisar el funcionamiento general, tablero de señales, aviso sonoro.

Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

No desconectar por problemas en funcionamiento e investigar en qué departamento se produce el problema y resolver. en caso contrario, llamar a un servicio técnico.

MANTENCIÓN	M1	Efectuar mantención por un servicio técnico según lo indicado por el instalador del sistema cuando el sistema no opera correctamente.	CUANDO SE DETECTE
	M2	Revisar los contactores de puertas y ventanas; en el caso de fallas, solicitar visita del Servicio Técnico.	DIC

5.12 Citofonía

El edificio cuenta con una central de citofonía que permite la comunicación con cada vivienda, además conexión de citofonía en el portón de acceso peatonal y la puerta de acceso del edificio.

Recomendaciones :

No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

MANTENCIÓN

M1

Efectuar mantención por un servicio técnico según lo indicado por el instalador del sistema cuando éste no opere correctamente.

**CUANDO
SE DETECTE**

5.13 Iluminación de emergencia

El proyecto cuenta con un sistema de iluminación de emergencia en cada piso. Según la nueva reglamentación, cada foco debe ser energizado en forma independiente por baterías de forma que, aún con el grupo electrógeno fuera de funcionamiento, ante una emergencia el edificio pueda ser evacuado con seguridad.

Recomendaciones :

Revisar ampolletas y cambiar las que sean necesarias.

Revisar estado de las baterías.

Revisar mantención y verificación de baterías por personal especializado.

Exclusiones de garantía:

- Falta de mantención del manual del propietario.
- Cualquier intervención que altere terminaciones, instalaciones o estructuras.
- Daños causados por fuerzas de la naturaleza.
- Situaciones o daños causados por un tercero.
- Alteraciones o hechos provenientes de ampliaciones, modificaciones y/o reparaciones al inmueble y los daños que se produzcan por negligencia o accidente por parte del propietario.
- Deterioros de trabajos que se realicen por terceras personas en propiedades colindantes.
- Desperfectos en artefactos sanitarios: Tinas, pisos, vidrios, espejos, cubiertas de muebles, vanitorios, etc. Tales como rayas, saltaduras o defectos que no hayan sido informados en la ceremonia de entrega final del inmueble.
- Los artefactos tales como calefón, campana, horno, encimera, etc. Tienen garantía directa con los distribuidores o fabricantes, por lo cual el trámite se realiza entre el propietario y el proveedor a través de la garantía entregado por ellos. La garantía comienza con la fecha de entrega del inmueble.
- Deterioros producidos directa o indirectamente por insectos, pájaros, parásitos, roedores y animales varios (control de plagas).
- Incomodidades y/o daños producidos por condiciones ajenas a la responsabilidad de la Inmobiliaria tales como presión de agua, presión de gas, condición del agua, etc.
- La inmobiliaria no puede asegurar que las reparaciones de las cerámicas, alfombras, papeles murales, pinturas, etc. Se realizarán con materiales que sean exactamente del mismo tono, textura o color. Las variaciones son normales, aunque se trate de la misma marca o modelo y dependen directamente del fabricante por su tiempo de fabricación.
- Servicio al cliente no está autorizado a realizar cambios y/o modificaciones en el diseño original y especificaciones técnicas de las viviendas, las cuales fueron aprobadas y recibidas en los departamentos de obras respectivos de las comuna.
- Es importante señalar a los propietarios lo siguiente: Los maestros de nuestra constructora (Galizzo S.A) que se encuentran realizando labores de post venta en el conjunto, tienen prohibición de realizar cualquier tipo de trabajos como por ejemplo: Ejecutar perforaciones, instalaciones de cortinas u otras labores, es decir la ejecución de los trabajos al interior de su propiedad es de su responsabilidad.

Recomendaciones e información estructura de cielos :

Si va a colgar algo. hay que cerciorarse de no dañar ninguna instalación eléctrica, de agua, de corrientes débiles o de gas.

En el encuentro de muros y cielos hay una cornisa (según aplique), la cual es de poliestireno expandido y contra la cual no se debe clavar ni sujetar elemento alguno.

Los cielos van pintados con textura de martelina y pintura látex (según aplique) a excepción de los de baños, cocinas y cielos lisos que llevan esmalte al agua (según aplique).

En el caso de cielos de baños y cocinas se recomienda pintar una vez al año de la siguiente forma: Se debe retirar primero la pintura anterior raspándola con espátula o escobilla de acero sin dejar nada de residuos, luego recorrer con pasta muro las imperfecciones. lijar el muro si es necesario y luego repintar.

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

Se recomienda repintar en forma periódica.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas (que correspondan) sólo al momento de la entrega, en lo que concierne terminaciones de pintura o barniz (según aplique). Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de los mismos y no se acogerán a garantía imperfecciones informadas a posterioridad de la entrega.

