

PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

Cumbres de Miramar V

📍 San Antonio



TALLER
USO Y MANTENCIÓN DE LA
VIVIENDA Y LOS ESPACIOS
COMUNES



GARANTÍAS Y POST VENTA



CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LA GARANTÍA Y SOLICITUD DE POST VENTA



Para la aplicación correcta de las garantías hay dos condiciones importantes a cumplir por las propietarias y propietarios:

1

Verificar exhaustivamente junto al profesional de la empresa constructora que lo acompañará durante la entrega de la vivienda, que los elementos de terminaciones e instalaciones se encuentren en correcto funcionamiento y buen estado.

2

Efectuar oportunamente las mantenciones indicadas en los Manuales de Uso y Mantenimiento de la Vivienda, así como las recomendaciones de los fabricantes o proveedores.

GARANTIAS

Ley de Calidad de la Vivienda (Ley 20.016)

1

Por fallas o defectos originados durante su construcción.



10 años en caso de defectos que afecten la estructura soportante a partir de la Recepción Definitiva (RD) de la municipalidad respectiva.



5 años en caso de defectos que afecten las instalaciones a partir de la fecha de RD de la vivienda.



3 años en caso de fallas que afecten terminaciones o acabado de las obras, a partir de inscripción en CBR.



En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, el plazo de responsabilidad será de 5 años contado desde la fecha de RD.



ADVERTENCIA



La Ley de Calidad de la Vivienda (Ley 20.016) exonera a las inmobiliarias de responsabilidad por “daños a la vivienda” ocasionados por:

1

Actos o hechos de un tercero

2

Actos imputables al propio perjudicado por el daño



COMO SOLICITAR UNA VISITA DE POST VENTA

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

-  Revise el cuadro de garantías para saber si su problema es atendible por la Inmobiliaria.
-  Envíe su reclamo a través de la página web; ingrese a <https://www.pacal.cl/contacto/>
-  Diríjase al link de Contacto

MESA DE AYUDA

Comunícate con nosotros para resolver tus dudas y ayudarte con:



POSTVENTA



PLAZOS DE ENTREGA



RECLAMOS Y SUGERENCIAS

 (+56 2) 331 99 900

CANAL DE DENUNCIAS

Para denunciar situaciones irregulares de clientes o proveedores

INGRESA AQUÍ

Mi nombre es Paula Fuenzalida, me encuentro en línea por si tiene alguna duda

RECOMENDACIONES PARA EL CUIDADO DE LA VIVIENDA



COMPONENTES

1

COMPONENTES



ESTRUCTURA



INSTALACIONES



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS



TERMINACIONES



INSTALACIONES

1

Instalación de gas



Cuentan con “SELLO VERDE” para el uso de cocina y calefón.



NUNCA encienda el piloto con llaves corriendo.



NO instalar más artefactos de los señalados.



NO almacene basureros o materiales inflamables cerca de instalaciones.



Periódicamente para controlar que no hay fuga de gas.



Si deja la vivienda por un período largo, apague el calefón, cierre la válvula del agua fría y la llave de paso de gas.



NO tapar ventilaciones ni celosías.



Revisar y limpiar al menos 1 vez al año.



INSTALACIONES

2

Agua Potable



Los consumos de agua se registran en medidores ubicados afuera de la vivienda.



Es importante conocer circuito de sistema de llaves de paso que controlan el flujo de agua.



En caso de filtración, cierre llave de paso.



3

El sistema de alcantarillado



Ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes.



Hacer mantenciones periódicas de sifones de lavamanos y lavaplatos.



NO botar elementos que puedan obstruir desagües de WC, lavamanos y lavaplatos.

INSTALACIONES

4

Electricidad



Conozca la ubicación del tablero de interruptores automáticos. Este incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica de la vivienda interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos. .



En el caso de ocurrir una falla en cualquier o parte de su vivienda, revise siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda y en el medidor de la Compañía.



Los interruptores automáticos se desenganchan debido a sobrecargas de los circuitos. Si cualquier circuito se desengancha repetidamente, desenchufe todas las cosas que estén conectadas a él y apáguelo y vuelva a encenderlo. Si se desengancha sin que haya conectado nada, es necesario llamar a un electricista.



Si desea hacer alguna modificación, póngase en contacto con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones a los sistemas eléctricos.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

1

Cielos

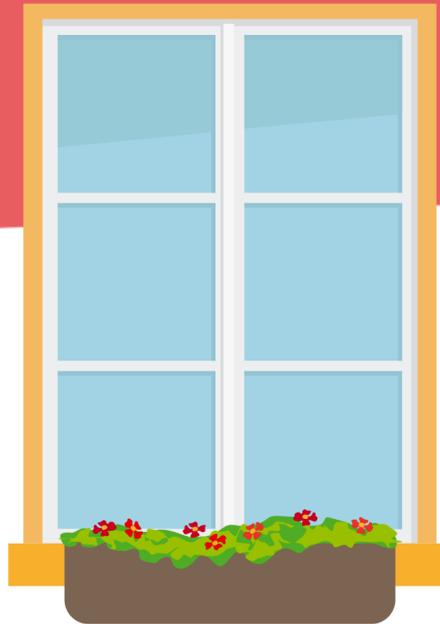
- ✓ En la cornisa que está el encuentro de muros y cielos NO clavar ni sujetar elemento alguno.
- ✓ Recomendable pintar 1 vez al año cielos de baños y cocinas



2

Ventanas

- ✓ Mantener limpio y lubricado el riel de las ventanas de corredera;
- ✓ NO obstruir el orificio en el riel (elimina agua que se pudiera acumular).

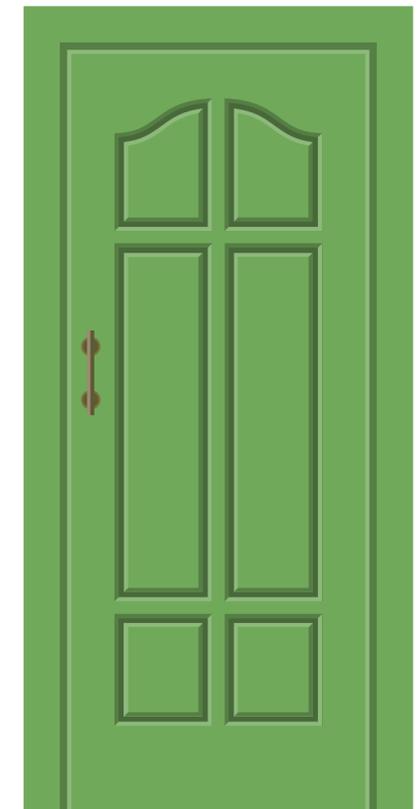


3

Puertas

La puerta de acceso a la vivienda y las interiores son de tablero MDF (maderas) ; se recomienda:

- ✓ Mantener la pintura 1 vez al año.
- ✓ NO abrir y/o cerrar bruscamente (evite daño en puertas, bisagras, marcos, y sellos).
- ✓ Es normal que se aprieten o suelten en las estaciones más frías o cálidas.



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

4

Muebles de cocina

- ✓ Limpiar con paño semi seco;
- ✓ Revisar sellos.
- ✓ NO usar detergentes abrasivos ni virutillas.
- ✓ Abrir puertas sin forzarlas. Reapretar bisagras cada 6 meses.

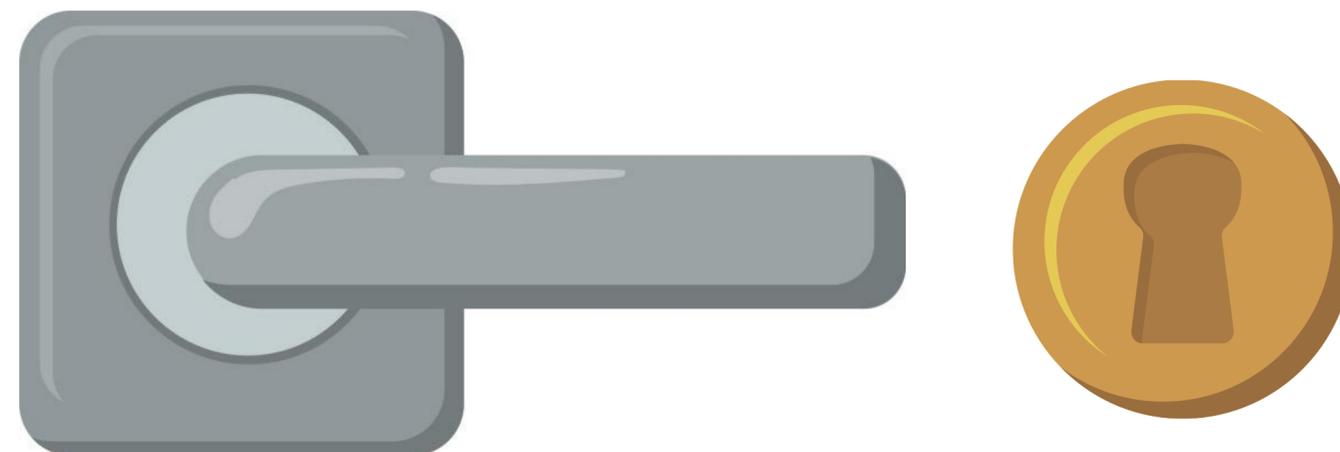


5

Quincallería

Cerraduras, bisagras, manillas y pestillos.

- ✓ Limpiar con paño húmedo NO use productos o superficies abrasivas.
- ✓ Las cerraduras deben tratarse con suavidad y 1 vez al año, aplicar un lubricante tipo silicona en spray.



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

6

Grifería



Secarlas con paño seco

Evitar contacto con sustancias abrasivas o que contengan cloro



NO forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas para evitar filtraciones.

Limpiar challas de las duchas 2 veces al año.



Limpiar aireadores de lavaplatos y lavamanos cada 3 meses

Cambiar cada 2 años los flexibles que conectan.

ARTEFACTOS SANITARIOS

1

Lavaplatos, lavadero, lavamanos y W.C, tienen garantía de 5 años del proveedor

RECOMENDACIONES:



Las gomas de las llaves deben ser reemplazadas periódicamente.



NO botar objetos que puedan tapar desagües y/o los tubos de descarga.



Cada 6 meses limpiar sifones de lavaplatos, lavatorios y lavadero.



Cada 6 meses cambiar los sellos de silicona de tinas y artefactos.



NO destapar los desagües con productos químicos (dañan el alcantarillado).



TERMINACIONES / HUMEDAD

1

A fin de minimizar efectos de la condensación:



Revisar sellos de fijaciones



Ventilar constantemente la vivienda.



Secar con un paño la humedad en ventanas y muros y ventilar los closet.



No regar en exceso plantas interiores.



Secar ropa en el exterior



Mantener limpios los botaguas de las ventanas



Evitar prender las estufas en la noche mientras duerme.



Despejar rejillas y celosías de ventilación, no obstruir ductos de evacuación de gases.



TERMINACIONES / VENTILACIONES / CELOSÍAS



Hay celosías en algunos sectores de cocina y baños.



Permiten ventilar dichos espacios y eliminar la humedad interior.



Los baños ciegos tienen sistema de extracción de aire eléctrico que requiere mantenimiento periódica.



REJILLAS DE REGISTRO



Las redes sanitarias contemplan zonas registrables.



En caso de problema puede identificarlas por una celosía o tapa atornillada.



NO deben ser eliminadas ni tapadas.

NO debe taparlas ya que se altera el diseño original o su funcionamiento proyectado.

PRECAUCIONES AL AMOBLAR LA VIVIENDA



Al fijar objetos en paredes, losas y pisos cuidar **NO** perforar cañerías de agua, gas, desagües, calefacción o energía eléctrica.



NO colgar objetos pesados en las paredes interiores de tabiquería.



Para montar lámparas se dejaron 5 cm alrededor del punto eléctrico.



Para el montaje de cortinas se ha dejado una zona de seguridad.



EQUIPAMIENTO Y ÁREAS COMUNES

En este Conjunto Habitacional los equipamientos (salón multiuso, plaza central, estacionamientos, juegos infantiles) pertenecen a la Copropiedad y deben ser administrados directamente.



EQUIPAMIENTO Y ÁREAS COMUNES

1

Portería y sala basuras

- ✓ Se recomiendan los mismos cuidados que a las viviendas.

2

Áreas Verdes

- ✓ Es responsabilidad de la administración su mantención (riego y jardinería) y en general de los vecinos asegurar un buen uso y cuidado de las áreas verdes y equipamiento.



EQUIPAMIENTO Y ÁREAS COMUNES

3

Redes Sanitarias



La empresa sanitaria que atiende este sector es responsable de la provisión de agua potable y de los colectores de aguas servidas.



Es importante garantizar uso residencial del alcantarillado. Otros usos requieren instalaciones especiales.



Los grifos ubicados en las calles sólo pueden ser operados por funcionarios de la empresa sanitaria o Bomberos.

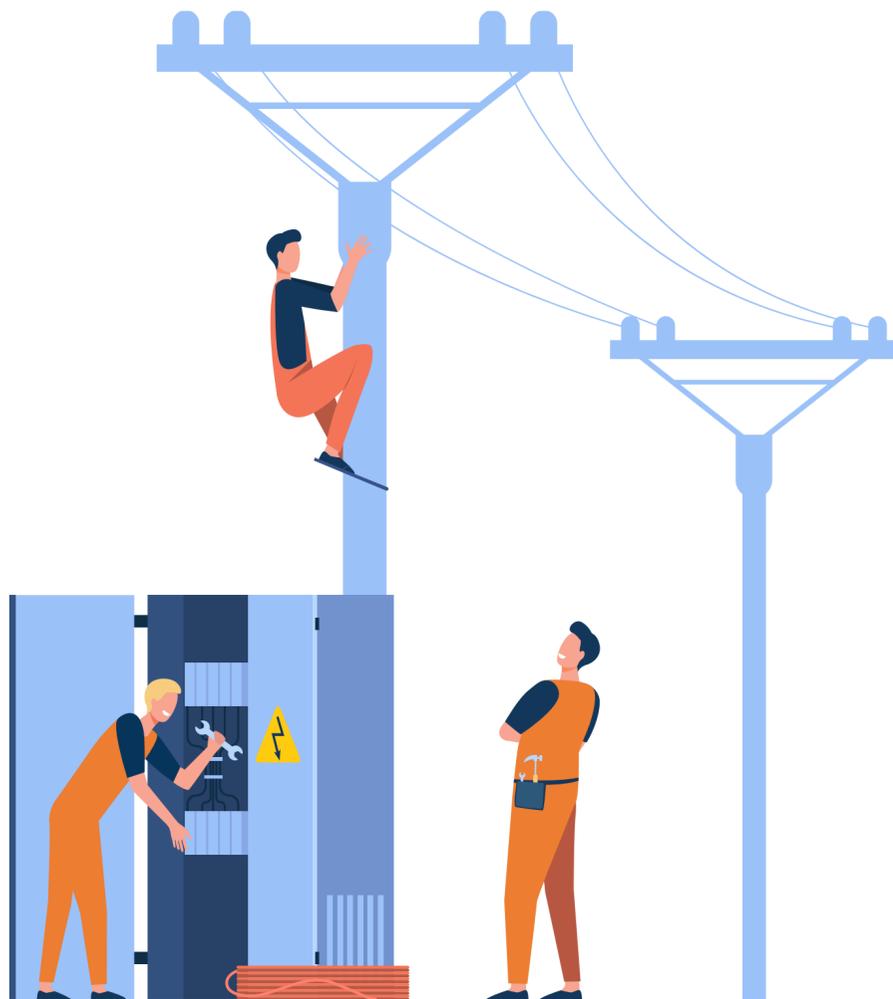


EQUIPAMIENTO Y ÁREAS COMUNES

4

Redes Eléctricas

- ✓ El alumbrado publico al interior del condominio es gestionado y financiado por la copropiedad .



5

Sistema de aguas lluvias

- ✓ Es independiente de los colectores de aguas servidas sanitarias.
- ✓ Funciona de forma gravitacional.
- ✓ Es importante no mezclar ambos sistemas.

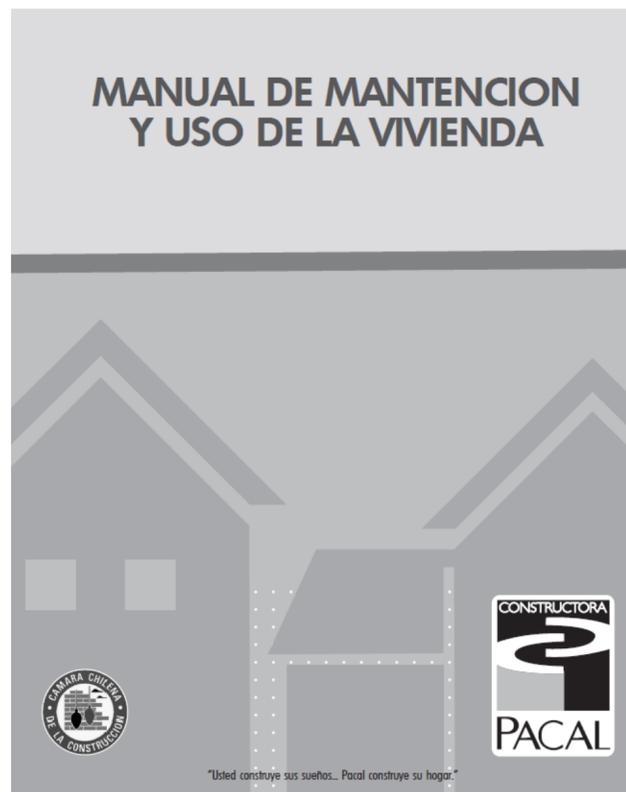


MANUALES DE MANTENCIÓN Y POST VENTA

1

Manual del Servicio de Postventa, contiene el detalle de las garantías aplicables, las exclusiones, el Resumen de mantenimientos a realizar por los propietarios y el Proceso de ingreso de un requerimiento

Manual
del Servicio de Postventa



2

MANUAL DE MANTENCIÓN Y USO DE LA VIVIENDA

MANUALES DE MANTENCIÓN Y POST VENTA

1

Manual del Servicio de Postventa



Cobertura de postventa



Alcances y exclusiones del servicio de postventa



Resumen de mantenciones a realizar por el propietario



Proceso de ingreso de requerimientos de postventa

MANTENCIÓN CADA SEIS MESES

PARTIDA	DETALLE	MANTENCIÓN
AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO	Red Agua Potable	Revisar presencia de humedades al interior de la vivienda.
ARTEFACTOS ELÉCTRICOS Y GAS	Calefont	Revisar estado de pilas.
	Campana de cocina	Cambiar filtro y revisar ampolleta.
EXTRACCIÓN FORZADA	Artefacto de extracción	Limpiar rejillas, aspas y celosía móvil.
	Ventilación pasiva	Limpiar superficie y no tapar.
	Celosía de ventilación	Limpiar rejillas.
ARTEFACTOS SANITARIOS	WC	Revisar operatividad de fitting y goma de descarga. Cambiar flapper de estanque. Regular la altura de corte del flotador dentro del estanque WC. Reapretar fijación de tapas, estanque y taza.
	Lavamanos, lavaplatos y lavadero	Limpiar sifones y cambiar gomas. Revisar operatividad del rebalse.
	Tinas o receptáculos de ducha	Revisar operatividad del rebalse.
	Flexibles	Revisar y cambiar en caso de óxido, filtración, sulfatación.
	Griferías y challas de ducha	Limpiar aireadores y verificar operatividad de cierre.
	Llaves de paso	Verificar operatividad de corte.
	Todos los artefactos y espejos	Reponer sellos de silicona, cuando corresponda.
		Reacomodar burletes y felpas. Limpiar sales en vidrios y/o marcos

**RECOMENDACIONES PARA
MEJORAR, EQUIPAR Y
REMODELAR**



MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS A LA VIVIENDA

- ✓ AMPLIACIONES
- ✓ REMODELACIONES
- ✓ OBRAS COMPLEMENTARIAS



PREVIAMENTE

- ✓ Contar con aprobación de Dirección de Obras Municipales (DOM); la Administración y el Comité de Administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro de los edificios (Ley de Copropiedad Inmobiliaria 21.442).
- ✓ Contar con asesoría profesional para el diseño y tramites municipales;
- ✓ Controlar que los trabajos se ejecuten de acuerdo a lo pactado.



ATENCIÓN CON:

- ✓ En los edificios los muros perimetrales NO pueden ser modificados
- ✓ Los muros interiores medianeros con los vecinos o con shafts, NO podrán ser modificados (podrían afectar gravemente a sus vecinos y a las instalaciones del proyecto o sus espacios comunes).

SEGUROS

1

Para el caso de departamentos en edificios acogidos a copropiedad



Es obligatorio (Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria) que el propietario/a tome un seguro de incendio, terremoto y filtración de agua.



Art. 43, ley 21.442 (copropiedad inmobiliaria): “Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio...”



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.



EMERGENCIAS



INCENDIO

Llamar inmediatamente a los bomberos y avisar a los propietarios colindantes.



FILTRACIÓN DE AGUA POR ROTURA DE CAÑERÍAS

Cortar inmediatamente el agua desde la llave de paso correspondiente y esperar a que el especialista certificado revise su instalación.



FUGAS DE GAS

Cortar inmediatamente el suministro de gas desde la llave de paso, el artefacto emisor y del cilindro de gas y esperar a que un especialista certificado revise su instalación.



CORTOCIRCUITOS

Bajar inmediatamente todos los interruptores del tablero eléctrico de la vivienda y esperar a que un especialista certificado revise su instalación.

MUCHAS GRACIAS

Esta información será enviada por correo electrónico y whatsapp y podrán verla en:

https://tepuedeinteresar.com/integramas_cumbres-de-miramar-5

Desearles que tengan una buena vida y grata convivencia en el **Condominio Cumbres de Miramar V**

