

PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL



 **San Benito**

San Benito 2

 **Graneros**

GAMERO
INMOBILIARIA


IntegraMás

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 de Uso y Mantención 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



RECOMENDACIONES PARA EL CUIDADO DE LA VIVIENDA



COMPONENTES

1

COMPONENTES



ESTRUCTURA



INSTALACIONES



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS



TERMINACIONES



ESTRUCTURA

1

Techumbres



Abrir ventanas de
baños y cocinas.



Revisar sellos y
uniones



Evitar subir a los techos o
hacerlo solo con motivo de
limpieza o instalación de
canaletas



ESTRUCTURA

1

Muros y tabiques



Pintar 1 vez al año, removiendo humedad existente. No pintar EIFS.



Revisar sellos y uniones, sobre todo de ventanas y puertas



Evitar el contacto de la tierra con muros y tabiques



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 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 las casas y área común de departamentos.



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

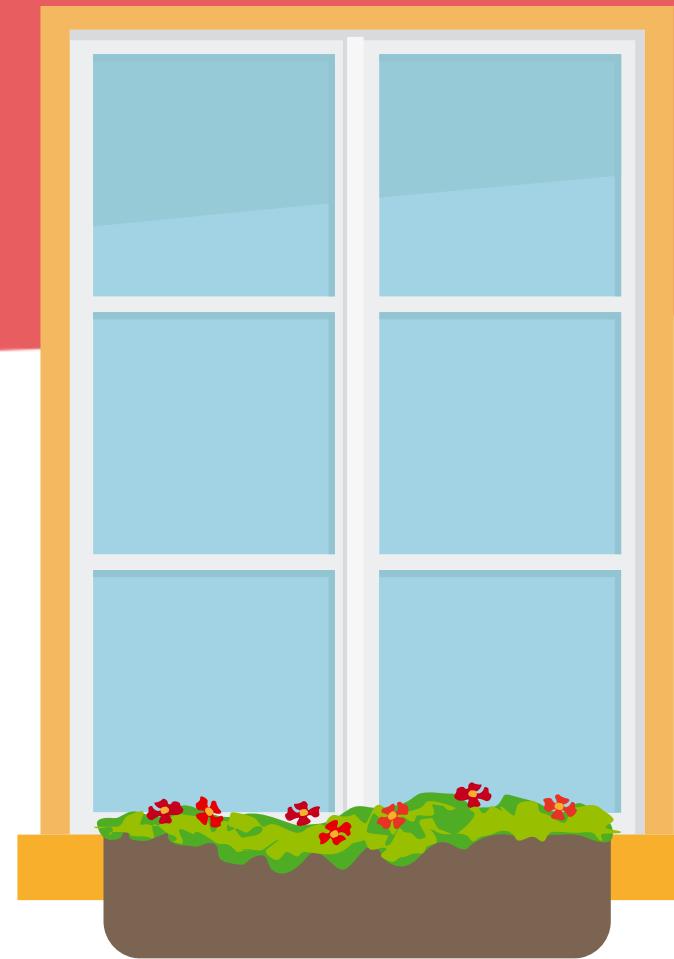
- ✓ En la cornisa que está el encuentro de muros y cielos NO clavar ni sujetar elemento alguno.
- ✓ Recomendable pintar 1 vez al año cielos de baños y cocinas



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).

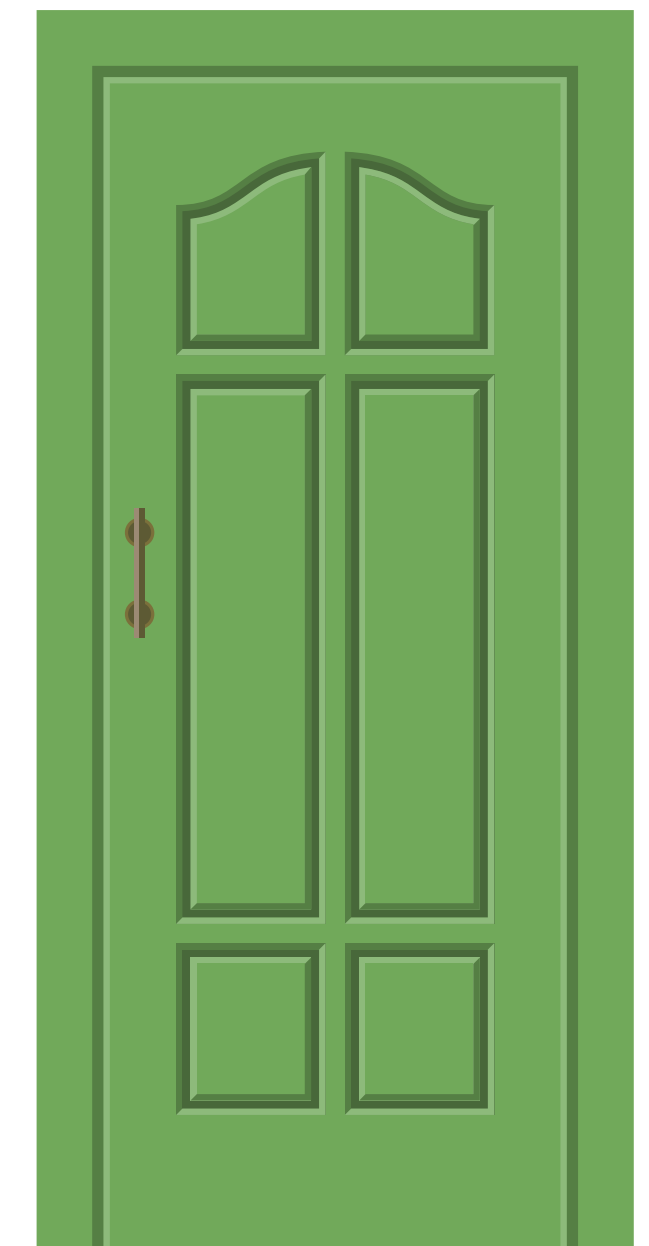


3

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.

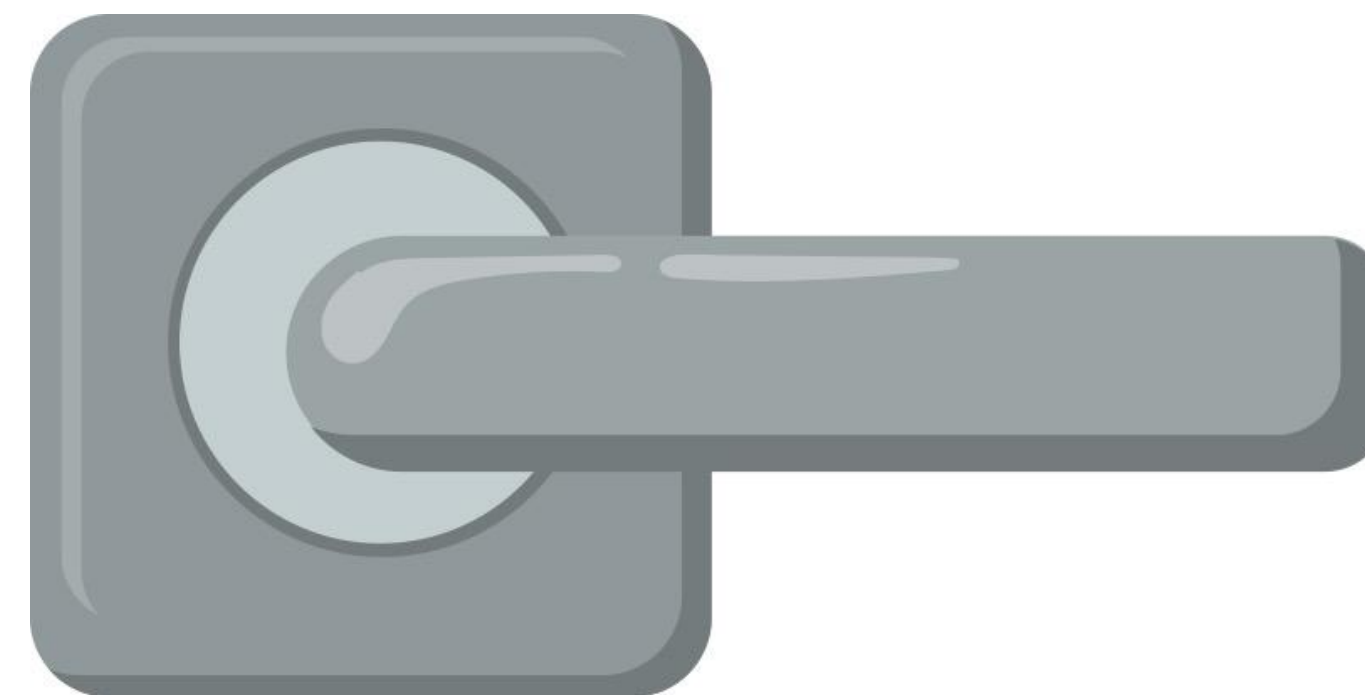


5

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.

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 mantención 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.

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).



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 ESPACIO PÚBLICO

Para las casas que pertenecen al Conjunto Habitacional los **bienes nacionales de uso público** (calzadas, veredas, áreas verdes) y **equipamientos** (Quincho, juegos infantiles), luego de la recepción e inscripción en el CBR, son administrados por el municipio.

Para el caso de los departamentos de este Conjunto Habitacional los **equipamientos** (parrón, estacionamientos, áreas verdes, juegos infantiles,) pertenecen a la Copropiedad y deben ser administrados directamente.



EQUIPAMIENTO Y ÁREAS COMUNES

Áreas Verdes - Casas

- ✓ Es responsabilidad del municipio su mantención (riego y jardinería);
- ✓ Es responsabilidad de los vecinos asegurar un buen uso y cuidado de las áreas verdes y equipamiento.



EQUIPAMIENTO Y ÁREAS COMUNES

Áreas Verdes - Departamentos

- ✓ 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.



MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN

Contenidos principales del Manual



Responsabilidades indicadas en la ley general de urbanismo y construcciones



Ampliaciones o modificaciones de la vivienda



Uso y Mantenimiento de la Vivienda



Programa de Mantenimiento de la vivienda

MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA



Listado de partidas principales

[illegible]

RECOMENDACIONES PARA MEJORAR, EQUIPAR Y REMODELAR



MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS A LA VIVIENDA - CASAS

- ✓ AMPLIACIONES
- ✓ REMODELACIONES
- ✓ OBRAS COMPLEMENTARIAS



PREVIAMENTE

- ✓ Contar con asesoría profesional para el diseño y tramites municipales (arquitecto);
 - ✓ Contar con aprobación de Dirección de Obras Municipales (DOM);
 - ✓ Controlar que los trabajos se ejecuten de acuerdo a lo pactado.
- ❖ Se debe considerar que las garantías dejarán de operar en aquella estructura, elemento constructivo, instalación y/o terminación que ha sido intervenida.

ATENCIÓN CON:

- ✓ Los muros perimetrales o panderetas 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).



MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS A LA VIVIENDA - DEPARTAMENTOS

- ✓ 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).

POST VENTA



COMO SOLICITAR UNA VISITA DE POST VENTA

Como propietario deberás solicitar una visita a través de la página web, enviando un correo a cgreene@constructora-cdi.cl o llamando al teléfono celular de postventa +56 9 68782752

Una vez ingresada la solicitud, personal de postventa se contactará contigo en un plazo de 2 días hábiles para atender el requerimiento y coordinar una visita de diagnóstico si correspondiera.



Coordinación de visita de diagnóstico



Visita de diagnóstico



Ejecución de trabajos

POST VENTA

2

Cuadro de Garantías

Ley de Calidad de la Vivienda (Ley 20.016)

Plazos de Cobertura	Partida de la Vivienda	Ejemplos
10 años	En el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble	Cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.
5 años	Cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones	Cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas y sanitarias
3 años	Si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras	cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.



EMERGENCIAS



INCENDIO

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



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.



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.



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_sanbenito2

Desearles que tengan una buena vida
y grata convivencia en el
Conjunto Habitacional San Benito 2

