PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

Cumbres de Miramar IV

San Antonio

PACAL

IntegraMás

TALLER
USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA Y LOS ESPACIOS COMUNES

COMPONENTES

1 COMPONENTES

- ESTRUCTURA
- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS
- INSTALACIONES
- TERMINACIONES

CONCEPTOS GENERALES

1 ACCIONES

CONOCER
Diseño / materiales constructivos / instalaciones / artefactos (Manual).

USAR
Habitar / uso habitacional /acorde con disposiciones de Subsidio habitacional y el Reglamento de Copropiedad

MANTENER
Limpieza / buen uso / ventilación / revisión y reemplazos periódicos/ asistencia técnica especializada

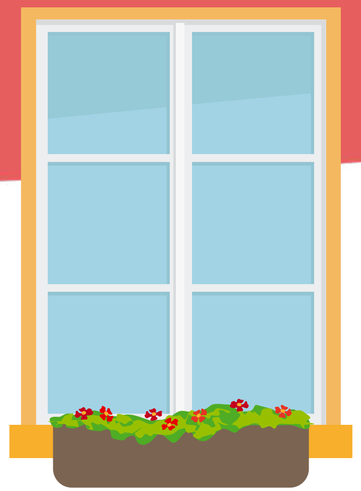
MEJORAR
Equipar / remodelar / debe ser acorde disposiciones de la LGUC y de la Ley y Reglamento de Copropiedad

RECOMENDACIONES PARA EL CUIDADO DE LA VIVIENDA

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



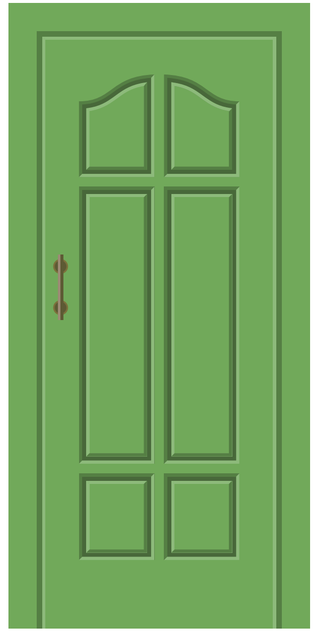
2 Ventanas

- ✓ 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.

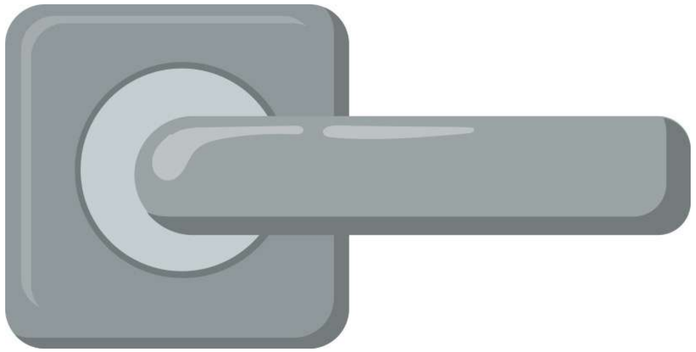
- ✓ Abrir puertas sin forzarlas. Reapretar bisagras cada 6 meses.

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.



INSTALACIONES

1 Instalación de gas

- Cuentan con “SELLO VERDE” para el uso de cocina y calefón.
- NO instalar más artefactos de los señalados.
- Periódicamente para controlar que no hay fuga de gas.
- NO tapar ventilaciones ni celosías.
- NUNCA encienda el piloto con llaves corriendo.
- NO almacene basureros o materiales inflamables cerca de instalaciones.
- Si deja la vivienda por un período largo, apague el calefón, cierre la válvula del agua fría y la llave de paso de gas.
- 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

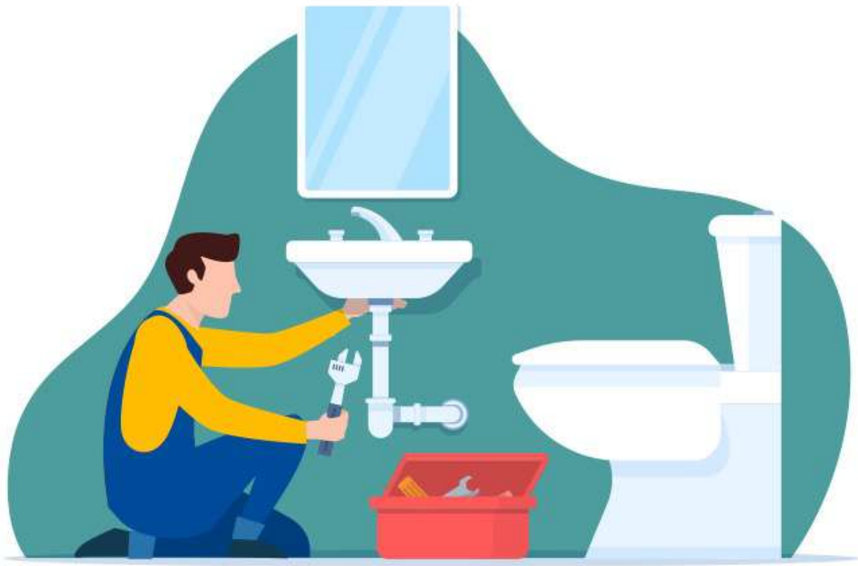
- Ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes.
- Hacer mantenciones periódicas de sifones de lavamanos y lavaplatos.
- NO botar elementos que puedan obstruir desagües de WC, lavamanos y lavaplatos.

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).



GRIFERÍA

1 Cuidados para asegurar su duración:

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.

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.

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.

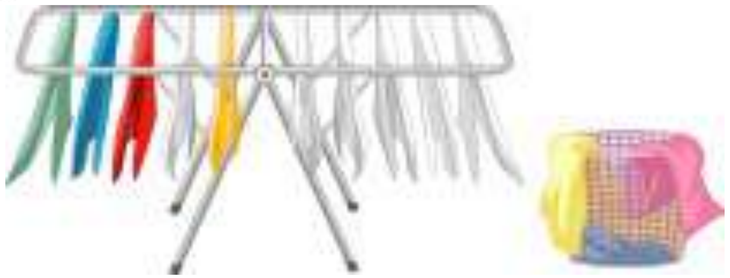
NO debe taparlas ya que se altera el diseño original o su funcionamiento proyectado.

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.

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.

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 Salón Multiuso

- ✓ 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.

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.

GARANTÍAS Y POST VENTA

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

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.

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:

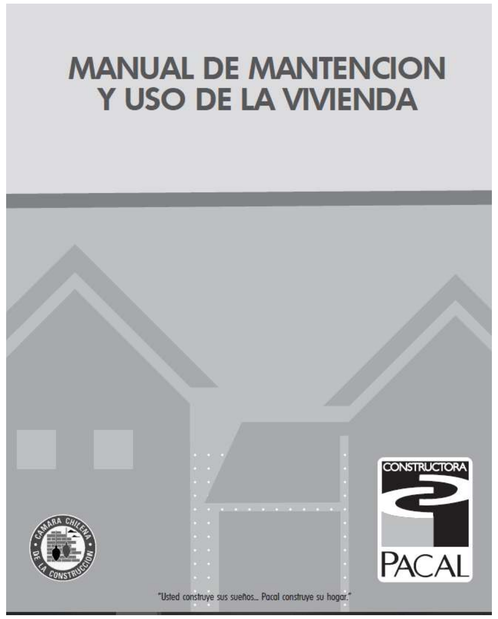
1. Verificar exhaustivamente junto al profesional de la empresa constructora que lo acompañará durante la entrega de la vivienda, que los elementos de terminaciones e instalaciones se encuentren en correcto funcionamiento y buen estado.

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

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

1

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



2

MANUAL DE MANTENCIÓN Y USO DE LA VIVIENDA

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

MUCHAS GRACIAS

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

https://tepuedeinteresar.com/integramas_cumbresdemiramar4

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