

MANUAL DE INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENCIÓN



ideas sólidas



1. GENERALIDADES

2. DESCRIPCIÓN

- 2.1. ASPECTOS GENERALES
- 2.2. EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE ALCANTARILLADO
- 2.3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- 2.4. GRUPO ELECTRÓGENO
- 2.5. RED DE GAS
- 2.6. DETECCIÓN DE INCENDIOS
- 2.7. RED HÚMEDA, RED SECA Y RED INERTE

- 2.8. PRESURIZACIÓN Y VENTILACIÓN SUBTERRÁNEA
- 2.9. EXTRACCIÓN DE BASURA
- 2.10. ASCENSORES
- 2.11. CAJA DE ESCALERA
- 2.12. ACCESO AL EDIFICIO
- 2.13. ESPACIOS COMUNES

3. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO

3.1. MANTENCIONES BÁSICAS DEL USUARIO

- 3.1.1. Instalación Eléctrica
- 3.1.2. Instalación de Agua Potable
- 3.1.3. Extintor de Incendio y otros
- 3.1.4. Ventanas de Aluminio

3.2. MANTENCIONES SEMESTRALES DEL USUARIO

- 3.2.1. Instalación Eléctrica
- 3.2.2. Instalación de Agua Potable
- 3.2.3. Puertas
- 3.2.4. Ventanas de Aluminio
- 3.2.5. Sellos
- 3.2.6. Extintor de Incendio

3.3. MANTENCIONES ANUALES DEL USUARIO

- 3.3.1. Cocina
- 3.3.2. Desagües de Terrazas
- 3.3.3. Muros
- 3.3.4. Extractor de Aire

4. TOLERANCIAS Y PAUTAS DE GARANTÍAS PARA SU DEPARTAMENTO

4.1. Instalaciones Eléctricas y Corrientes Débiles

- A. Cortes del suministro eléctrico
- B. Cortocircuitos
- C. Entubamiento y cableado para televisión
- D. Operador de TV cable- Teléfono y Computación
- E. Instalación de alarma
- F. Citófono
- G. Portón vehicular

4.2. Instalaciones de Agua Potable, Artefactos Sanitarios y Griferías

- A. Instalación de agua potable
- B. Instalación de agua caliente
- C. Filtraciones
- D. Presión baja
- E. Artefactos sanitarios
- F. Artefactos sanitarios de loza
- G. Artefactos esmaltados
- H. Artefactos de acero inoxidable
- I. Griferías

4.3. Instalación de Alcantarillado

4.4. Artefactos de Cocina

4.5. Cubiertas de Granito

4.6. Humedad y Ventilación

4.7. Tinas

4.8. Papel Mural

4.9. Ventanas de Aluminio

4.10. Puertas y Quincallerías

4.11. Cerámicas de Piso y Muro

4.12. Muebles de Cocina y Baño

A. Puertas y módulos

B. Closet

4.13. Pinturas

4.14. Piso foto laminado de Madera

4.15. Alfombras

4.16. Espejos

4.17. Tabiques y Cielos Falsos

4.18. Fijaciones

4.19. Expansión y Contracción

4.20. Otras Consideraciones Importantes

5. INSTRUCTIVO PARA EMERGENCIAS

5.1. CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO

5.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN GENERALES PARA UNA EMERGENCIA

5.3. QUÉ HACER EN CASO DE:

5.3.1. Incendio

5.3.2. Sismo

5.3.3. Inundación

5.3.4. Escape de Gas

5.3.5. Evacuación

6. RESUMEN DE MANTENCIÓN

■ 1. GENERALIDADES

Estimado cliente, agradeciendo la confianza depositada en nuestra empresa, damos nuestra más cordial bienvenida, valorando su preferencia en la elección de nuestros proyectos, haciendo de su adquisición una excelente oportunidad, como consecuencia de una renovada arquitectura y calidad constructiva que a partir de hoy queda a vuestra disposición.

Con la finalidad de velar por esta importante inversión, entregamos este documento, orientando a cada propietario y/o usuario, respecto de las características generales, garantías, exclusiones, instrucciones de uso y mantención de las instalaciones individuales y generales de los edificios. Así también, proporcionamos los procedimientos a seguir en casos de emergencias, antecedentes útiles y prácticos para enfrentar la marcha blanca de su departamento, especialmente por el período de los seis primeros meses, como también durante la totalidad de su vida útil, permitiendo a usted y familia mantener una convivencia segura y un óptimo estándar de calidad de vida.

■ 2. DESCRIPCIÓN GENERAL

Nuestra empresa, designa una administración provisoria con el propósito de velar por los bienes y servicios comunes, hasta que los propietarios se constituyan en asamblea y decidan libremente dar continuidad a la administración designada o bien dar cabida a nuevas opciones.

En consecuencia para que la mencionada administración pueda iniciar sus labores en forma expedita, recaudamos al momento de la entrega y recepción de su departamento un valor expresado en Unidad de Fomento (UF), correspondiente a fondos de puesta en marcha del edificio, los que se prorratarán entre los copropietarios por única vez, de acuerdo al porcentaje que le corresponde cancelar a cada departamento, bodega y estacionamiento.

En su aspecto legal, los departamentos están acogidos al DFL N° 2 de 1959, por lo que gozan de un porcentaje de exención tributaria sobre el Impuesto a Bienes Raíces, aplicado sólo a lo construido. Esta franquicia dura 10 años desde la Recepción Municipal del Edificio, dependiendo de la superficie del departamento.

2.2. EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE ALCANTARILLADO

En general, todos los edificios cuentan con una planta elevadora para el abastecimiento de agua potable a los departamentos y servicios comunes, compuesta normalmente por 3 o más bombas, siempre una stand by, uno o más estanques hidropack, un tablero de comando, manifold, válvulas de corte y retención y manómetros.

Estos equipos de accionamiento eléctrico, tienen como función suministrar en forma permanente y a presión constante el agua a todos los pisos del edificio. El acceso a la sala de bombas es restringido y sólo personal de mantenimiento calificado para estos efectos podrá tener acceso, ya que estas instalaciones requieren de mantenimiento periódico.

Las instalaciones de agua potable y alcantarillado son proyectadas y ejecutadas en obra por contratistas calificados de nuestra empresa. Los proyectos son realizados en función de nuestra vasta experiencia en edificios de departamentos y bajo exigentes normativas por parte de los organismos respectivos. En este caso, la compañía sanitaria aprueba, supervisa y recibe los sistemas de instalaciones, los que garantizan un óptimo funcionamiento en el tiempo.

En la ejecución y elección de los materiales como fitting, artefactos y accesorios, se ha optado por la incorporación de líneas de calidad probada.

El sistema de agua potable se compone de un medidor general que mide el consumo general de todo el edificio, existiendo a su vez, según lo determinado en las especificaciones técnicas, otros sistemas de remarcadores para establecer mediciones parciales concernientes a:

- Un primer remarcador para todo lo que significa agua potable del primer piso y que tiene incidencia en sala de basura y baños del personal. Este registro sirve para calcular el consumo general de las áreas comunes. Posteriormente se establece el prorrateo con el porcentaje respectivo para cada departamento.

- El segundo grupo de remarcadores registra el consumo individual para cada departamento, el cual es regulado entre la empresa suministradora y cada propietario. Estos se ubican en el pasillo de las áreas comunes de cada piso, al interior del closet respectivo.

- El tercer grupo de remarcadores registra el consumo individual de agua caliente para cada departamento, el cual ha sido debidamente regulado por la empresa y su consumo será cobrado como parte del gasto de agua caliente en forma individual. Estos también se ubican en el pasillo de las áreas comunes de cada piso, al interior del closet respectivo.

Medidores y remarcadores individuales

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
Agua Fría	Medidor	Aguas Andina SA.	En closet de pasillo común de cada piso.
Agua Caliente	Medidor	Prorrateo Administración	En closet de pasillo común de cada piso.

El proyecto de alcantarillado se compone de dos grandes sistemas, el primero para la evacuación de todas las aguas provenientes de los sistemas de instalaciones de agua potable y aguas servidas. El segundo, de todas las aguas lluvias que recibe el sistema de techumbre y exteriores.

En ambos casos, trazados, dimensiones de tuberías y pozos de absorción de aguas lluvias, han sido aprobados, supervisados y recibidos por el organismo competente garantizando un óptimo funcionamiento.

2.3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas han sido ejecutadas de acuerdo a las normas de seguridad y con materiales de calidad certificada. El edificio fue recibido conforme por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, "SEC".

El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico, ubicado en el hall de acceso del departamento.

Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten las capacidades de los enchufes en especial en los artefactos de cocina. El medidor de electricidad de cada departamento se ubica en su respectivo piso, en el closet del pasillo de las áreas comunes. Los medidores eléctricos generales y el Tablero de Servicios Comunes, se ubica en la Sala Eléctrica.

El Edificio dispone de un sistema de iluminación de emergencia al interior de los halles y pasillos comunes, funcionando en forma automática cuando se produce un corte de energía eléctrica.

Medidor y remarcador individual

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
Electricidad	Medidor General	Chilectra SA.	Sala eléctrica
Electricidad	Medidor de departamentos	Chilectra SA.	Closet de pasillos

2.4. EQUIPO ELECTRÓGENO

El edificio cuenta con equipo generador. Sus características han sido determinadas según el requerimiento del proyecto. El equipo es de combustión interna en base a petróleo y de transferencia automática.

Equipo electrógeno

El edificio cuenta con un equipo electrógeno de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte de energía eléctrica. Este equipo entrega energía a los siguientes puntos de consumo:

- Ascensores
- Bombas de agua
- Iluminación de espacios comunes
- Citófono
- Portón de acceso de vehículos
- Cámaras de circuito cerrado de televisión
- Alarmas de robo e incendio

2.5. RED DE GAS

El proyecto y ejecución de las instalaciones de gas, ha sido ejecutado bajo las más estrictas normas de la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), organismo que supervisa y recibe las instalaciones mediante la puesta a prueba del funcionamiento de equipos que operan con este combustible, sometiendo también a exigentes pruebas de presión a las redes alimentadoras.

El gas que se utiliza en el edificio es gas natural y alimenta solamente los equipos de calderas ubicados en el sector de cubierta, para proporcionar agua caliente sanitaria a cada departamento. El sistema cuenta con un medidor general que controla el consumo y es permanentemente visado por la Administración del Edificio.

El proveedor e instalador del gas, es la empresa METROGAS S.A., y al momento de la entrega de su departamento el servicio se encontrará habilitado.

Medidor general

SERVICIO	TIPO	COBRO
Gas	Medidor	Metrogas SA.

Para los proyectos con artefactos a gas en el interior de los departamentos, se contara con medidores individuales, con cobro directo de la empresa proveedora y no de la administración.

2.6. DETECCIÓN DE INCENDIOS

El edificio cuenta con un sistema de detección de incendios mediante sensores, ubicados en todos los pasillos de cada piso, cajas de escala, hall de acceso del primer piso y pasillo del área de bodegas en los subterráneos. El sistema se encuentra conectado a una central ubicada en conserjería. Sensores de humo, sirenas planas y pulsadores de pánico, son monitoreados por esta central. Todo lo anterior, debidamente probado y funcionando de acuerdo a las normas de la Superintendencia de Bomberos.

2.7. RED HÚMEDA, RED SECA Y RED INERTE

RED HÚMEDA: Se ubica en el closet de los medidores de agua fría de cada piso. Considera un sistema que contiene manguera con su pitón respectivo, el cual ante algún requerimiento se debe desenrollar y luego proceder a abrir la llave, pudiendo ser usada en forma inmediata.

RED SECA: Es para uso exclusivo de Bomberos y está ubicada en similar shaft de medidores de agua fría. En caso de emergencia, la red seca podrá ser usada por Bomberos mediante la inyección de agua suministrada por ellos a través del carro de aguas o grifos de la vía pública.

RED INERTE: El edificio cuenta con red eléctrica inerte para uso exclusivo de Bomberos. La red eléctrica inerte podrá ser usada por Bomberos, conectándose a través del carro generador.

2.8. VENTILACIÓN SUBTERRÁNEA

Ventilación subterránea

El sistema ventila en forma mecánica, a través de una red de toberas y ductos de ventilación ubicadas estratégicamente, especialmente para las áreas comunes de estacionamientos y bodegas de los subterráneos.

2.9. EXTRACCIÓN DE BASURA

En cada uno de los pasillos del piso respectivo, se encuentran las tolvas que descargan la basura al sistema recolector, enviándola hacia la sala de basura, dotada de contenedores y equipos de compactación.

Estas salas cumplen con todas las normas que exige la Seremi Salud de la Región Metropolitana, contando con elementos como extintor de incendio, alarmas, rociador de agua (ubicado al interior del ducto) y elementos de aseo, etc. En caso de querer eliminar residuos que por su tamaño o naturaleza no tengan acceso o

simplemente no convenga depositarlos en el ducto, se recomienda dejarlos en el closet ecológico (la presencia del closet ecológico depende de la especificación particular de cada proyecto), al costado de las tolvas de cada piso.

2.10.ASCENSORES

Los ascensores corresponden a equipos de avanzada tecnología y singular diseño que cuentan con sistemas de control en base a microprocesadores, asegurando así el máximo confort y seguridad.

En casos de cortes en el suministro eléctrico, el sistema está diseñado para que una de las cabinas siga en funcionamiento, la cual se encuentra conectada a un circuito de emergencia alimentado por el equipo generador de energía.

La sala de máquinas se ubica en la parte superior del edificio, en la planta del sector cubierta, albergando todos los sistemas mecánicos y electrónicos que controlan los accionamientos automáticos de las cabinas de ascensores.

Es de vital importancia que el acceso a esta sala sea restringido solamente al personal autorizado en el mantenimiento del sistema, con el propósito de evitar daños por mala manipulación o accidentes en los programas diseñados para estos efectos.

El mal uso de los equipos, tales como bloqueo de puertas por períodos prolongados, exceso de peso, desplazamientos bruscos o saltar en el interior de la cabina en movimiento, pueden ocasionar desajustes técnicos. Evítelos e instruya a los menores al correcto uso de los ascensores.

En caso de encierros por problemas mecánicos o por cortes en el suministro de energía, el sistema cuenta con iluminación de emergencia y una alarma que usted puede accionar desde el interior de la cabina. El rescate se puede efectuar en forma manual y con absoluta seguridad para los usuarios.

Los ascensores cuentan con luz y timbre de emergencia ante eventuales fallas. El personal de administración del edificio tiene instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor.

Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras se está ingresando o saliendo de la cabina, se acciona un sistema automático que abre las puertas correderas. Las puertas correderas no deben forzarse.

Para las mudanzas solicitar la llave del ascensor al mayordomo, para poder comandar el ascensor desde la cabina. Además, pedir que se provea de las

protecciones en los costados interiores de las cabinas, para no provocar daños innecesarios.

2.11. CAJA DE ESCALERA

De acuerdo al diseño de cada edificio se dispone de caja de escalas con todos los sistemas de seguridad que exigen las ordenanzas locales y generales. Los subterráneos cuentan con ventilación a través de un sistema inyección de aire presurizado y ventilación natural para los pisos superiores. También la caja escala cuenta con puertas anti fuego. Éste último elemento es de gran importancia en el aislamiento de la caja de escalas en caso de incendio.

Se recomienda ante cualquier amago o siniestro de incendio usar preferentemente el sistema de cajas de escalas, teniendo la precaución de no bloquear las puertas anti fuego que comunican los pasillos de los departamentos y ascensores. Además, esta puerta nunca deberá permanecer abierta, salvo para permitir el paso de personas.

2.12. ACCESO AL EDIFICIO

Vehículos de propietarios

El acceso de vehículos, es accionado mediante control remoto. Por dicho acceso, no está permitido el ingreso al edificio de camiones y vehículos de carga de gran magnitud y tonelaje.

Los controles remotos serán 1 por estacionamiento. No se garantizan controles remotos rotos o que presenten golpes y/o caídas. En caso de requerir controles remotos adicionales, cada propietario deberá contactarse con la empresa respectiva o bien solicitar el servicio de clonación en empresas de artículos electrónicos.

Peatones

El acceso se hace a través del hall principal, Desde el exterior se tendrá comunicación a través del citófono con conserjería. La puerta se abrirá solamente desde el mesón de dicha conserjería. Para tener comunicación con cada departamento se tendrá que hacer por intermedio del conserje.

Estacionamientos de visitas y otros.

El edificio en su interior cuenta con estacionamientos de visitas y de residentes.

Todos los estacionamientos de visita, son exclusivamente para personas que visitan el edificio. El correcto uso de éstos, será de beneficio para toda la comunidad.

2.13. ESPACIOS COMUNES

En el primer piso, el edificio cuenta con los siguientes recintos:

- Hall de acceso interior en doble altura.
- Recepción con mesón de conserjería, mobiliario de mensajería, kitchen y baño servicio.
- Gimnasio, Lavandería, Sala de uso múltiple, Sala audio visual. (De acuerdo a especificación de cada proyecto)

El cuidado y mantenimiento de las áreas comunes del edificio es responsabilidad de la comunidad y de la administración del edificio.

El buen uso y todo lo relativo a procedimientos y normas para acceder a los servicios comunitarios, será diseñado por el comité de administración a través de proposiciones y aprobaciones de la comunidad.

■ 3. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO

Mediante este documento, los propietarios y/o usuarios del inmueble, tendrán como herramienta de conocimiento la relevancia en diversos aspectos como descripción, uso y mantención de las instalaciones individuales y comunitarias, considerando además diversos procedimientos para actuar en casos de emergencia de distintos tipos.

Para tales efectos, le sugerimos revisar esta información de forma preventiva y en caso de cualquier desperfecto, ya que muchas veces los problemas se pueden evitar al realizar mantenciones programadas, sin necesidad de recurrir a nuestra empresa.

Si el desperfecto corresponde a algún artefacto electrodoméstico incorporado al departamento, consulte la lista de subcontratistas y/o los manuales correspondientes de dichos artefactos, con el objetivo de cerciorarse del emisor de las garantías.

Para solicitar el servicio de post venta inmobiliario, usted debe contactarse vía página web www.gimax.cl y llenar las casillas de información requerida, para que un supervisor responda a los requerimientos que le aquejan.

En la fecha y hora programada por confirmación de común acuerdo vía e-mail, se presentará en su departamento personal de nuestra empresa y de la constructora previamente identificado y anunciado en consejería para visita de diagnóstico, en caso que el requerimiento si corresponda a la garantía se coordinara los trabajos de reparación, de lo contrario, si el diagnostico no está dentro de la garantía se enviara informe vía e-mail explicando el rechazo de la solicitud. Concluidos los trabajos de post venta, el propietario deberá recepcionar la reparación a través de un acta, donde señalara su conformidad por el servicio.

A su vez, informamos que nuestra inmobiliaria hace entrega a la primera empresa de Administración del edificio, todos los planos de los proyectos de la obras de Arquitectura y contratistas respectivos, en copia digital:

A. Arquitectura

B. Climatización

- Instalación de ventiladores
- Instalación de extractores

- Instalación de acumuladores eléctricos
- Sala de caldera

C. Sanitarios

- Instalación de agua potable
- Instalación de aguas lluvias
- Instalación de alcantarillado
- Instalación de gas

D. Extracción de basura

E. Ascensores

F. Instalación eléctrica

G. Instalación de corrientes débiles

Los anteriores antecedentes técnicos en manos de la Administración, son la razón por lo cual, no serán entregados a cada propietario. Así también, la Administración cuenta con la siguiente información:

H. CALEFACCIÓN

- Certificado de instalación
- Declaración de ejecución
- Presupuesto de mantenimiento
- Instructivo para el uso de calefacción central
- Manual de instrucciones para mantenimiento de caldera

I. BOMBAS DE IMPULSIÓN

- Manual funcionamiento y equipo hidroneumático. (Con garantía)
- Manual funcionamiento y equipo desagüe sentina. (Con garantía)

J. GRUPO ELECTRÓGENO

- Manuales de operación (Con garantía)

K. CORRIENTES DÉBILES

- Certificado de garantía (Incluyendo presupuesto de mantención)

- Declaración jurada de instalación
- Manual de instrucciones para sistema de seguridad
- Manual de instrucciones para el sistema
- Manual de usuario central digital
- Instructivo citófono departamentos
- Manual usuario central alarma departamentos

L. EXTRACCIÓN DE AIRE

- Certificado de garantía
- Certificado de instalación
- Manual de operación de ventiladores
- Presupuesto de mantenimiento

La Administración también cuenta con una copia del Certificado de Asignación de Roles de Avalúo, Especificaciones Técnicas del Edificio, Certificado de Recepción Municipal, Certificado que Acoge el Edificio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y Reglamento de Copropiedad del Edificio, los cuales recomendamos leer para tener un completo conocimiento de los derechos y deberes como copropietario.

Para un adecuado entendimiento de los aspectos técnicos de su departamento y de su óptima conservación en el tiempo, hemos elaborado un programa de revisión y mantención, dividido en tres secciones, para ayudar a precisar cuando usted como usuario, tenga que realizar los distintos procesos de mantenimientos requeridos para su departamento y que se detallan a continuación:

MANTENCIONES BÁSICAS DEL USUARIO.

MANTENCIONES SEMESTRALES DEL USUARIO.

MANTENCIONES ANUALES DEL USUARIO.

3.1. MANTENCIONES BÁSICAS DEL USUARIO

3.1.1. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

En la caja del tablero al interior de cada departamento, se ubican los protectores automáticos que cortan cada circuito, explique a los miembros de la familia como desconectarlos en caso de emergencia.

Cabe destacar la precaución en la instalación de lámparas y cortinas en cielo. Considerar 7,5 cms., de radio y 1 pulgada o 2,5 cms., de profundidad desde el arranque eléctrico.

3.1.2. INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE

Ubique y demarque la válvula de cierre principal de la red de agua potable de su departamento, explique a todos los miembros de la familia como cerrarla en caso de emergencia o salidas vacacionales.

3.1.3. EXTINTOR DE INCENDIO Y OTROS

Para una rápida respuesta hacia accidentes provocados por el fuego, es conveniente proveer a su departamento, de un extintor de incendio común. Instruya a su familia en su uso. Así también, provéase de un Botiquín y un Manual de Primeros Auxilios, manteniéndolo en un lugar de fácil acceso y conocido por todos los integrantes de la familia.

Para una adecuada mantención de su departamento, es aconsejable contar con una caja de herramientas provista con martillo, atornilladores, llave inglesa, alicate, huincha de medir, sello de silicona y su correspondiente taladro eléctrico, complementado con tarugos y tornillos varios.

3.1.4. VENTANAS DE ALUMINIO

Mediante un paño húmedo, mantenga libre de suciedades, los perfiles base de deslizamiento de las hojas correderas y los burletes de contacto de las hojas de abatir. Lubrique los interiores de manillas y pestillos de seguridad.

3.2. MANTENCIONES SEMESTRALES DEL USUARIO

3.2.1. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Revise y accione el protector diferencial para constatar si está funcionando en forma correcta, verifique el estado de los enchufes e interruptores de la red eléctrica y repárelos si encuentra alguno deteriorado. No sobrecargue los circuitos con mayor amperaje del establecido. (Precaución con el excesivo empleo y saturación de “zapatillas” o “ladrones” toma corrientes).

3.2.2. INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE

Revise el estado de las cañerías y llaves de paso, verificando si existen fugas o si su accionar se presenta defectuoso. En caso que así fuera, siga las instrucciones establecidas en la sección respectiva de este manual.

3.2.3. PUERTAS

Posterior a la entrega del departamento por parte de la Inmobiliaria, se recomienda realizar el cambio del cilindro de la cerradura de la puerta principal de acceso, con la finalidad de otorgar mayor seguridad al propietario, garantizando copias de llaves únicas y exclusivas.

Para la hoja principal, reapriete los tornillos de cerraduras y bisagras, limpiando y lubricando para evitar acumulación de suciedades y molestos chirridos.

3.2.4. VENTANAS DE ALUMINIO

Compruebe el adecuado deslizamiento y correcto cierre de ventanas de corredera y ventanas de abatir. Corrobore el buen funcionamiento de los pestillos, quincallerías y carros de las correderas de los ventanales, sellos de silicona y burletes de goma. Limpie permanentemente y lubrique si es necesario.

3.2.5. SELLOS

Revise si hay grietas o deterioro de los sellos de silicona alrededor del lavaplatos, tinas, lavamanos, vanitorios, WC, muebles de cocina, fragües de porcelanatos y cualquier otra zona sellada. Para su reposición, use el sellador adecuado.

3.2.6. EXTINTOR DE INCENDIO

En el caso de mantener un extintor de uso particular para su departamento, revise permanentemente la presión y el contenido del extintor. Si el manómetro indica baja presión, cámbielo o rellénelo. Revise periódicamente su vencimiento.

3.3. MANTENCIONES ANUALES DEL USUARIO

3.3.1. COCINA

Haga revisar el artefacto de cocina periódicamente de acuerdo a lo señalado por el servicio técnico respectivo, no confiando la atención a personas no calificadas.

Los artefactos encimeras, hornos y campanas de extracción, el servicio de Post venta, es directa con el proveedor de acuerdo a garantías entregadas y en ningún caso con la Inmobiliaria. (Proveedor de su proyecto está en resumen de cada proyecto, también en la página web www.gimax.cl).

3.3.2. DESAGÜES DE TERRAZAS

Especialmente antes del periodo invernal, revise las gárgolas de las terrazas y verifique que se encuentren libres de obstáculos, en caso contrario límpielos, permitiendo así el escurrimiento fluido de las aguas lluvias. Se recomienda chequeo constante cada cuatro meses.

3.3.3. MUROS

Verifique la existencia de manchas de humedad en los revestimientos de papel mural de los muros periféricos, pudiendo significar la eventualidad de fallas de sellados de alguno de los componentes del plano de muros, en tal caso debe proceder a resellar. Así también hacer seguimientos a manchas que eventualmente se originan por humedades de condensación, de fácil prevención mediante el buen uso de duchas a puerta cerrada y ventilación periódica de todos los recintos.

3.3.4. EXTRACTOR DE AIRE

El edificio cuenta con un sistema general de extracción permanentemente contralada desde conserjería, debiendo solo limpiar periódicamente la rejilla de evacuación, sacando las pelusas e insectos que son acumulados en su periferia, para con ello lograr una ventilación adecuada del recinto.

4. TOLERANCIAS Y PAUTAS DE GARANTÍAS DE SU DEPARTAMENTO

4.1. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES

El sistema eléctrico de su departamento está diseñado y construido para otorgar un servicio seguro y sin problemas, diseñado y calculado según las normas establecidas por el Servicio de Electricidad y Combustible.

Conozca la ubicación del tablero de interruptores automáticos. Este incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica del departamento.

Interruptores individuales controlan los diferentes circuitos. Cada interruptor está identificado para indicar cuáles están conectados a qué artefactos y enchufes. En caso de fallas en cualquier recinto, revise siempre los interruptores automáticos de la caja del tablero principal, ubicado en el hall de acceso de su departamento.

A. CORTES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO

Es necesario recordar que no todos los problemas de suministro eléctrico se relacionan con problemas del sistema interior del departamento. Distintas situaciones acontecen en los servicios públicos que afectan el suministro eléctrico, como sobretensiones en la red, hasta cortes totales de luz.

Si se produce un corte de luz, compruebe primero si sus vecinos están en las mismas condiciones, si así fuera, póngase en contacto con la empresa correspondiente. Previo a reposicionar los interruptores automáticos, averigüe si se ha restablecido el servicio en el sector. Si sus vecinos están con suministro, revise los automáticos de su tablero eléctrico y proceda según lo indicado en el punto cortocircuitos.

B. CORTOCIRCUITOS

Los interruptores automáticos tienen tres posiciones: Encendido, apagado y desenganchado. Cuando un interruptor de circuito se desengancha, hay que apagarlo antes de volver a encenderlo. Si se cambia el interruptor directamente de desenganchado a encendido no se restaurará el servicio.

Una sobrecarga del circuito puede producir un corte, lo que sucede cuando hay muchos artefactos conectados al mismo circuito y por lo tanto, el interruptor del circuito se desengancha. Para reducir el exceso de carga, desenchufe los artefactos que estén sobrecargando el circuito, reposicione el automático colocándolo en posición OFF o

apagado y después en la posición ON o encendido. Si el problema persiste, llame al contratista eléctrico para revisar la red. Aparatos viejos y defectuosos pueden producir también cortocircuitos, en ese caso es necesario reparar o reemplazar tales aparatos.

Los protectores diferenciales están instalados para que los enchufes de su sistema eléctrico estén conectados constantemente a tierra, por eso es fundamental que los aparatos y equipos que se conectan a los circuitos de su departamento estén provistos de un enchufe con toma a tierra (enchufe de tres patas).

Para cambiar ampolletas, tubos fluorescentes y/o manipular el sistema eléctrico, debe desconectar el automático del circuito correspondiente. No haga reparaciones, reposiciones o cambios sin cortar el suministro, puede sufrir una descarga eléctrica con fatales consecuencias.

No manipule artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras esté parado sobre una superficie húmeda. Nunca toque nada eléctrico cuando esté en la tina de baño o la ducha.

C. ENTUBAMIENTO Y CABLEADO PARA TELEVISIÓN

Su departamento considera el entubamiento y cableado para la habilitación del servicio de señal de TV cable, como se muestra en los planos de instalaciones de corrientes débiles. Durante la permanencia en su departamento, podrá activar la señal de TV cable y otros servicios, mediante contrato con la empresa proveedora.

D. OPERADOR DE TV CABLE – TELÉFONO y COMPUTACIÓN

Los departamentos están provistos de la instalación de redes para televisión por cable, telefonía e Internet banda ancha, por la empresa Telefónica. Todos los puntos de conexión, están cableados y dispuestos para su funcionamiento, previa gestión contractual con la empresa Telefónica. Para solicitar la activación de estos servicios debe consultar el Capítulo 6, "Proveedores y Materiales de Terminación Edificio".

En el caso de solicitar más bocas adicionales de televisión por cable y/o telefonía, éstas deberán ser pagadas por el propietario y/o quien las contrate. El valor mensual de los servicios contratados por los residentes o usuarios de Telefónica, será el que se encuentre vigente al momento de ser presentados al ejecutivo respectivo, los que se cobrarán por mensualidades anticipadas en el caso del servicio de televisión por cable e Internet, y por mes vencido en el caso del servicio de telefonía, sin perjuicio de otras modalidades de pago que pueden pactarse entre los usuarios y Telefónica.

La empresa instaladora, garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de corrientes débiles del departamento y del edificio, (citófono, alarmas de robos en algunos casos, alarmas de incendio, portón automático y circuito cerrado de TV), durante un año a partir de la fecha de Recepción Municipal del edificio. Lo anterior es válido siempre que se cumpla con los requerimientos de mantención del instalador.

Nuestra empresa corregirá las situaciones en que los servicios no se puedan habilitar por obstrucción de tuberías o modificaciones con respecto al plano de instalación. Reparará esta situación en los recintos del departamento desde la caja de servicio hasta el interior del departamento y desde la caja de servicio hacia el exterior. El cuidado del alambrado interior de las tuberías, es de responsabilidad de la compañía de los servicios correspondientes.

E. INSTALACIÓN DE ALARMA

El Sistema contra robo está limitado a los departamentos del 2° piso. Consulta sensores magnéticos en todos los ventanales, ventanas y puerta de acceso y cuenta con central en cada departamento del 2° piso (de acuerdo a especificación de cada proyecto en particular). Respecto a los demás departamentos desde pisos, cuentan con sensor magnético de control en la puerta de acceso principal al departamento y su respectiva central.

Para ser válida la garantía de la instalación, debe estar con mantención periódica por parte de la Comunidad.

F. CITÓFONOS

El departamento cuenta con un citófono ubicado en la cocina, se comunica directamente con conserjería. Personas que desde el exterior deseen comunicarse con su departamento, lo deberán hacer exclusivamente vía conserjería, desde el mesón del primer piso.

Pauta de garantía

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de instalaciones eléctricas, para el normal abastecimiento energético, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de recepción final.

Los artefactos eléctricos como interruptores automáticos, diferenciales, enchufes, interruptores, timbre y focos embudidos, tienen una garantía de 6 meses, a partir de la entrega del departamento.

Durante dicha entrega, confirmaremos que los centros de iluminación estén en buenas condiciones. La garantía que otorga nuestra empresa excluye cualquier centro instalado por usted, así como también la totalidad de artefactos eléctricos y de iluminación.

Nuestra empresa no responderá a la garantía de los equipos de Citofonía, cuando estos presentan sonidos parásitos en la red, cuando éste no esté con su mantención periódica por parte de la comunidad.

Carga prevista

Nuestra empresa reparará o reemplazará los enchufes, interruptores o centros que no funcionen correctamente durante la puesta en marcha de su departamento. Si usted usó la instalación eléctrica durante la marcha blanca de su departamento sin inconvenientes, probablemente cualquier problema posterior se deberá a intervenciones del sistema, mal uso o instalación de artefactos inadecuados.

Onda eléctrica (rayos)

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como las ondas eléctricas, que son el resultado de condiciones locales que están fuera de control de nuestra empresa y están excluidas de la cobertura de la garantía.

Éstas pueden provocar quemaduras de ampolletas o daños en equipos electrónicos como televisores, sistemas de alarma y computadores, entre otros. Los daños resultantes de caídas de rayos están excluidos de la cobertura de la garantía.

G. Portón vehicular

El edificio cuenta con un portón vehicular de accionamiento eléctrico desde conserjería y a distancia.

Pauta de garantía.

Nuestra empresa no responderá a la garantía de los equipos que accionan el portón vehicular, cuando éste no esté con su mantención periódica por parte de la Comunidad.

4.2. INSTALACIONES DE AGUA POTABLE, ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

A. INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE

La instalación de agua potable está construida mediante una red de cañerías en base a polímeros de última generación, evitando la oxidación y minimizando los problemas en la red de abastecimiento. Nuestra empresa realiza pruebas de presión para verificar el buen estado de la red de cañerías. Para la entrega del departamento se verifica el buen funcionamiento de las llaves de paso.

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de agua del departamento y del edificio por un período de cinco años a partir de la fecha de Recepción Municipal del edificio, contra todo defecto de construcción comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

No son objeto de estas garantías, las goteras o filtraciones que se puedan producir por el uso normal en llaves de paso, fitting de WC, flexibles de conexión a los artefactos y griferías en general, ya que corresponden a la mantención necesaria que requieren estos artefactos para su correcto funcionamiento.

Se recomienda que todos los artefactos sanitarios que contemplen el uso flexible se revisen periódicamente sus conexiones, para prevenir filtraciones.

B. AGUA CALIENTE

La generación del agua caliente es prácticamente instantánea. Esta proviene de una central de agua caliente general para todo el edificio y de consumo exclusivo para los propietarios, a través de un sistema de control de caudal individual por departamento.

Así el costo del consumo de agua caliente está determinado por un cargo fijo de generación y un consumo variable por m³ de agua consumida.

En su cuenta de consumo, emitida por la compañía sanitaria, usted sólo pagará el consumo de agua fría, siendo tarea de la Administración del Edificio el cobro por el consumo de agua caliente.

Para iniciar el consumo de agua caliente se requiere:

1. Abrir la llave de agua caliente
2. Combinar con agua fría si se desea menor temperatura.
3. Las válvulas generales para cada departamento se ubican en el closet ubicado en el pasillo de cada piso.

Ante cualquier anomalía avisar a la brevedad a conserjería.

C. FILTRACIONES

Si se presenta una filtración grave, la primera medida es cortar el suministro de agua del área involucrada. Esto puede significar cortar el agua en todo el departamento desde la llave de paso ubicada junto al medidor de agua potable, ubicado en el pasillo exterior de su departamento.

La revisión es de responsabilidad de la empresa por un periodo de un año. Posteriormente serán de cargo del propietario, ya que corresponden a la mantención normal de estos artefactos.

Debe revisar periódicamente las conexiones de las cañerías a los artefactos y hacer mantención al fitting del estanque de los WC. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato.

Si no va a estar en su departamento por largo tiempo, deje cerradas las llaves de paso, de esa manera se protege de accidentes que puedan causar una inundación.

D. PRESIÓN BAJA O ALTA

La limpieza periódica de los aireadores de las griferías, (cada tres o cuatro meses), permitirá el flujo correcto del agua.

En el suministro de agua potable de su departamento, la presión está controlada por las bombas de impulsión. Si tuviera problemas con la presión en su departamento debe canalizar su inquietud con la Administración del Edificio.

E. ARTEFACTOS SANITARIOS

Los artefactos sanitarios se pueden clasificar, de acuerdo al material con que están fabricados, en artefactos de loza (WC, óvalos de vanitorios), artefactos de acero esmaltado o PVC (tinas) y de acero inoxidable (lavaplatos).

Durante la entrega del departamento, nuestra empresa verificará que todos los artefactos sanitarios se encuentren en buenas condiciones y que todos los desagües funcionen bien, destapando los desagües obstruidos que ocurran durante los primeros treinta días después de la entrega. Pasados los primeros treinta días, usted es responsable de destapar los desagües.

Por norma general, los artefactos para mantenerlos en buen estado y con sus características generales, deben ser limpiados con agua tibia, detergente neutro líquido y una esponja. No utilice productos que tengan características abrasivas.

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se acumulan residuos que pueden obstruir el sistema de desagüe.

Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agentes químicos siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales o daños a los artefactos.

F. ARTEFACTOS SANITARIOS DE LOZA

Deben limpiarse con detergentes líquidos o jabón neutro. No use detergentes abrasivos. Se debe tener mucha precaución de no arrojar al WC sólidos por su desagüe, evitando así la obstrucción de la red.

Si el agua del inodoro corre en forma permanente, verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque y el estado del flapper (tapón de goma). El nivel de corte no debe superar el nivel del tubo de evacuación.

Modifique el nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe rozar las paredes del estanque y el largo y la trayectoria de la cadena que une la manilla de descarga con el tapón de goma del estanque.

El flapper debe cortar totalmente el paso del agua desde el estanque hacia la taza.

Verifique que éste ajuste adecuadamente, en caso contrario, proceda a reemplazarlo por uno nuevo al menos una vez al año.

OBSTRUCCIONES

A través del tiempo, los sanitarios han evolucionado tomando criterios de protección al medioambiente, fundamentalmente relacionado con el ahorro de agua. Es por esto que la capacidad de los estanques se ha reducido.

Este hecho lleva a que el arrastre de sólidos sea un proceso en el cual el usuario debe tomar un rol de cuidado, no arrojando grandes cantidades de papel higiénico al WC, ni arrojando ningún otro tipo de papel u objeto, evitando así problemas y complicaciones.

Para que se produzca una correcta descarga se debe mantener presionada la perilla o botón que activa el mecanismo, hasta que el estanque haya liberado toda su capacidad.

Los desechos indebidos de basuras y residuos de alimentos también causan muchas obstrucciones sanitarias. Esta precaución se debe aplicar, evitando las acumulaciones de grasas, ya que su permanencia líquida en un inicio, después enfriada, se solidifica en la cañería del desagüe.

Al producirse una obstrucción de un artefacto sanitario, por negligencia o mal uso de éste, será responsabilidad del propietario el costo de su reparación.

Los artefactos de baño y cocina, tienen cinco años de garantía a contar de la fecha de Recepción Municipal del edificio, contra todo defecto de fabricación, comprometiéndose a responder y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento. El fitting del WC tiene una garantía de seis meses a contar de la fecha de entrega y recepción del departamento, período en el cual la empresa realizará sin costo los ajustes que sean necesarios para el correcto funcionamiento de estos sistemas.

G. TINAS

Al igual que los artefactos de loza, no use detergentes en polvo, ya que son abrasivos y rayan el esmalte. No se introduzca a la tina con zapatos y no deje caer objetos en ella, puede rayar o saltar el esmalte del acabado superficial.

Revise periódicamente los sellos de tina, la silicona se deteriora con la limpieza y su vida útil es limitada, se recomienda cada 6 meses remover totalmente y aplicar nuevamente silicona anti hongos.

H. ARTEFACTOS DE ACERO INOXIDABLE

Utilice para su limpieza agua tibia, con una esponja doméstica sin abrasivo. No limpie el lavaplatos de acero inoxidable con virutillas de acero o cepillos metálicos. No deje restos de comidas en su superficie, sobre todo bolsitas de té, las que generan manchas en la superficie de acero.

Revise periódicamente los sellos de los artefactos sanitarios, la silicona se deteriora con la limpieza y su vida útil es limitada. Proceda removiendo totalmente y aplicando nuevamente. Use silicona anti hongos.

Daño cosmético

Nuestra empresa, corregirá cualquier artefacto dañado y registrado en la lista del acta de entrega y recepción del departamento. Es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños después de la entrega de su departamento.

I. GRIFERÍAS

Respecto a las griferías, sus goteos producen un fuerte aumento en el consumo de agua. Sin excepción, todos los componentes de las griferías se gastarán, aun considerando que los monomandos incorporan en su interior, cartuchos cerámicos que no requieren de mucha mantención.

Respecto a su terminación, al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y de otros residuos minerales contenidos en el agua. Al intentar eliminarlos, pueden dañarse los acabados de superficie.

La grifería es un elemento que está expuesto al uso diario, por lo tanto es necesario su adecuada mantención y cuidado para asegurar su duración. Los trabajos de mantención deben ser hechos por técnicos idóneos. No son objeto de esta garantía las gomas y sellos que sufren desgaste por la operación normal de los artefactos.

Es importante después de utilizar las griferías, secarlas muy bien, con un paño suave, sin emplear para ello detergentes u otros productos abrasivos.

Toda grifería de acabado de superficie galvánica (cromado, dorado), deteriora su superficie de manera irrecuperable si se limpia con ácido clorhídrico (cloro).

Es más importante seguir estos consejos cuando se trata de griferías con acabados galvánicos especiales y más aún en los acabados dorados.

En los mangos de ducha con rociador no desmontables, pueden desincrustarse las obstrucciones de cal y de otros residuos sumergiendo la parte afectada en un recipiente con vinagre durante un día y limpiándolo posteriormente al proyectar un chorro de agua por el rociador en sentido inverso.

En los mangos de ducha que el rociador es de extracción rápida, la operación se facilita notablemente ya que se puede desenroscar el rociador en forma mecánica, sin ser necesario un destornillador.

Las griferías se limpian utilizando un detergente suave con agua tibia, no use detergentes en polvo que pueden rayar el cromado de éstas. Es conveniente limpiar periódicamente (cada tres o cuatro meses), los aireadores desenroscándolos de las bocas de salida de agua y sometiéndolos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas, evitando con ello, eventuales bajas de presión.

Respecto a las instalaciones de las llaves para suministrar agua a la lavadora, se recomienda para una correcta instalación, gasfíter calificado.

Pauta de Garantía.

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de instalaciones, que proporcionan el normal abastecimiento de agua potable, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

El fitting interior de los WC., tienen una garantía de 6 meses, a contar de similar fecha de entrega.

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de las griferías de su departamento, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final. No son objeto de esta garantía, gomas y sellos, que por el accionar propio de su uso, manifiesten desgastes normales.

Estas garantías no son aplicables a goteras o filtraciones provocadas por malos usos, en llaves de paso, conectores flexibles y a todo lo que corresponda al mantenimiento básico para su buen funcionamiento.

Por ningún motivo usar productos químicos que favorezcan la corrosión de los elementos metálicos, como los que son a base de cloros, ácido muriático, etc.

4.3. INSTALACIÓN DE ALCANTARILLADO

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de alcantarillado del departamento y del edificio por un período de cinco años a partir de la fecha de Recepción Municipal, contra todo defecto de construcción comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

Es necesario dejar establecido que toda modificación, adición y alteración a la instalación original de la red de alcantarillado, anulará las garantías establecidas por nuestra empresa.

No bote en el desagüe de los artefactos pelos, grasas, pelusas, basuras, pañales desechables, toallas higiénicas ni tampones, estos elementos pueden producir serias obstrucciones en la red de alcantarillado.

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.

No bote grasa en los sifones y WC, ni destape sifones con soda cáustica. Si usa productos químicos para limpiar los sifones, siga las instrucciones del fabricante.

En lo referente a sistema general de alcantarillado del edificio, cabe hacer notar que su buen funcionamiento se deberá en gran parte, al cuidado permanente de la comunidad.

Es importante instruir al grupo familiar, de no eliminar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos y/o obstruir los tubos de descarga del sistema de alcantarillado. El exceso de papeles, paños de limpieza y residuos sólidos puede ocasionar un estancamiento en los tubos que descargan el sistema de alcantarillado. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape.

Pauta de garantía

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de redes de instalaciones de alcantarillado para su departamento, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

No son objeto de esta garantía la limpieza de sifones o tuberías obstruidas por elementos ajenos a los empleados en el proceso de construcción, así como tampoco los daños provocados por dichas obstrucciones.

Será cargo del propietario destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por desechos del grupo familiar o modificaciones posteriores a la entrega del departamento.

Es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores al edificio) para revisar y solucionar posibles estancamientos o tapones.

4.4. ARTEFACTOS DE COCINA

Antes de ocupar los artefactos instalados, se recomienda leer los manuales de uso de cada uno de ellos.

Siga las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención.

Servicio del fabricante

Si se presenta un problema con un artefacto, llame al número de servicio técnico aquí indicado (tabla resumen por proyecto). Cuando reporte ítems de garantía al fabricante y/o distribuidor del artefacto, esté preparado para proporcionar los siguientes detalles:

- Fecha de compra (fecha de entrega y recepción de su departamento).
- Número de serie y modelo, que se encuentran en una placa metálica o una etiqueta autoadhesiva en un costado o en la base de cada artefacto o en el catálogo del uso y mantenimiento.
- Descripción del problema

Cada vez que contrate un servicio de mantenimiento, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía.

Pauta de garantía

Durante el proceso de entrega y recepción del departamento, confirmaremos que la totalidad de los artefactos de cocina estén funcionando, entregándole a usted los manuales respectivos. A partir de la fecha de entrega y recepción de su departamento, los fabricantes y/o distribuidores de los artefactos garantizarán sus productos directamente a usted, en los términos y condiciones de las garantías escritas.

No deje de seguir las instrucciones del fabricante para el uso o mantenimiento de cada artefacto. Nuestra empresa no se responsabiliza por los desperfectos que se produzcan en un artefacto que no ha recibido un correcto uso y/o mantenimiento.

La mantención de los artefactos de cocina, desde la fecha de entrega y recepción del departamento, es de su responsabilidad.

PARA CUALQUIER SOLICITUD DE VISITA DE UN TÉCNICO, DE CONTACTARSE DIRECTAMENTE CON EL FABRICANTE O PROVEEDOR DE LA MARCA DEL ARTEFACTO, LA CONSTRUCTORA NO PUEDE INTERVENIR EN EL ARTEFACTO.

4.5. CUBIERTAS DE POST FORMADOS

Constituidas en una base de Masisa de 16 mm., su superficie se reviste mediante un laminado de alta presión, entregando un acabado homogéneo y de excelente presentación.

Para su mantenimiento, es conveniente evitar el accionar de cuchillos directamente en su superficie. Así también para su proceso de aseo, evitar el exceso de cloros y cremas de limpieza con características abrasivas.

Evitar la colocación en la cubierta de post formado, de todo utensilio caliente, condición que alterará su acabado superficial. También se sugiere una extrema precaución con el contacto directo de cigarrillos en su cubierta, previniendo el teñido de su superficie por el accionar de la nicotina.

4.6. HUMEDAD Y VENTILACIÓN

En la construcción de su departamento se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco fácil es que salga el agua o la humedad de condensación interior.

Si durante el primer tiempo del uso de su departamento, detecta la presencia de humedades ambientales en niveles altos, es probable un incorrecto manejo de una adecuada ventilación que permita una recirculación del aire interior. Estas humedades tienden a condensarse en las zonas frías dentro del departamento, explicando la exudación de agua en ventanas y ventanales durante el invierno. Este mismo fenómeno ocurre en los muros más fríos, aquellos que dan hacia los exteriores, sobre todo departamentos con orientación sur, produciéndose humedades en las partes más bajas de dichos muros y en los rincones, acumulando exudación de agua sobre los guardapolvos. Los efectos de esta condensación, se acentúan en aquellas zonas en que por no haber circulación de aire, se inhibe la evaporación del agua depositada. Casos típicos son el resultado de hongos a la altura de guardapolvos, tras los sillones u otros muebles adosados y cercanos a antepechos de ventanas.

Para explicar este fenómeno es importante recordar que el agua fluye hacia abajo, produciendo mucho menor daño en las partes altas que en las bajas, donde su acumulación es más frecuente. En casos extremos, por ejemplo en invierno, es habitual encontrar rieles de ventanales saturados de agua, la que eventualmente puede pasar a muros y revestimientos de piso. Esa agua se debe a la condensación producida en los

planos de vidrios y no a un defecto de construcción o a que necesariamente la ventana filtre desde el exterior.

Hay ciertos factores que además de contribuir a acrecentar el fenómeno, pueden constituir un problema en sí.

La posibilidad que algún usuario de modo complementario a la alternativa de calefacción por electricidad, use estufas a gas o parafina, generan impactos dignos de saber manejar. En efecto, para estos casos, estos combustibles son todos derivados del petróleo, los que al tener combustión de llama viva, consumen el oxígeno del aire en los recintos cerrados, liberando el vapor de agua contenido en el aire y haciendo que éste se condense y deposite en los puntos más fríos, tales como muros y vidrios exteriores, metales, etc.

A objeto de cambiar el aire húmedo del interior por el más seco del exterior se debe extremar la ventilación de su departamento. Recuerde que al subir la temperatura, la atmósfera es capaz de retener una mayor cantidad de agua en forma de vapor. Por esto, cuanto mayor sea la temperatura interior, mayor será la diferencia de humedad con el exterior, por lo tanto mayor la necesidad de cambiar periódicamente el aire húmedo del interior por el más seco del exterior.

Con el fin de disminuir la humedad, no deje estufas de combustión a gas, ni teteras encendidas por periodos prolongados. Existe la costumbre en algunos casos, de mantener teteras u otros artefactos con agua, sobre dichas estufas. Evítelo.

Se recomienda de manera práctica, la ventilación del departamento en forma zonificada, es decir cerrando la puerta de un solo recinto y abrir la ventana que corresponda, por aproximadamente 20 minutos y así sucesivamente, hasta completar la totalidad de los recintos del departamento, proceso que de cumplirse a diario, minimizará los problemas por factores de humedad.

Extracción de aire en baños

Todos los baños mediterráneos, sin ventana, cuentan con un sistema de extracción forzada de aire, el cual se conecta a un sistema de extractores generales ubicados en el sistema de techumbre del edificio, sacando el aire húmedo y viciado, produciendo una renovada ventilación.

Este soporte técnico es importante, y sobre todo en época de invierno, para el buen funcionamiento de la evacuación del vapor de ducha, en donde es indispensable su accionar a puerta cerrada, de tal manera de impedir que los vapores evacuen hacia

otras áreas de su departamento.

Se recomienda que el accionamiento del extractor general de ventilación, se optimice a puerta cerrada, por aproximadamente cinco minutos después de ocupada la sala de baño, medida que tiende a una mejor conservación de las pinturas y revestimientos.

Pauta de garantía

La condensación resulta del estilo de vida de una familia y por ende nuestra empresa no tiene control sobre esto. La cobertura de la garantía que brinda nuestra empresa, excluye la condensación interior y sus efectos.

El manejo y control de horarios de encendidos y apago de los extractores en la cubierta, depende del personal de conserjería de acuerdo indicaciones de la administración.

EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE EXTRACCIÓN Y SUS BENEFICIOS, DEPENDE DE LA ADMINISTRACIÓN Y MANTENCIONES PERIÓDICAS POR PARTE DE LA COMUNIDAD.

4.8. PAPEL MURAL

Especificado para muros de recintos de hall acceso, estar y dormitorios, se compone mediante papel mural vinílico, en formato de doble ancho, con unión de tope, en tonalidades homogéneas.

Su limpieza es conveniente solo con un paño húmedo, no abrasivo, acabado superficial perdurable en el tiempo, según necesidades de mantenimiento y decoración. Se puede complementar su limpieza mediante la aplicación de lavaza de jabón con PH neutro.

Pauta de garantía

El retorno del papel sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegido por la cortina de manera que es normal que, por efecto del sol, se descolore. También es frecuente que, si no se seca oportunamente la condensación que se produce en los vidrios, se humedezca y se suelte. Estos efectos no los cubre la garantía.

4.9. VENTANAS DE ALUMINIO

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierre, para así evitar posibles fallas que generalmente ocurren cuando no se utilizan en forma correcta. Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas. Antes de la época de lluvias se recomienda revisar los sellos de silicona tanto exteriores como interiores y limpiar las perforaciones de desagüe de los rieles.

Para su mantención, solamente limpie el vidrio con un detergente de limpieza para vidrios y utilice un trapo suave con agua jabonosa para el aluminio. Limpie periódicamente el riel de la corredera y verifique que no existan obstáculos en el orificio de drenaje. Para mantener un movimiento suave y fluido de las hojas correderas o de cualquier tipo, use un espray de silicona, nunca un lubricante a base de petróleo.

Todas las ventanas y ventanales del edificio están diseñadas conforme a los requerimientos que su departamento necesita, en especial en el área de cocina.

La existencia de humedad en las ventanas, no es necesariamente un problema, lo más común es que haya aire húmedo dentro del departamento, el cual al tener contacto con la superficie fría del cristal de la ventana, produce condensación.

Para disminuir la humedad y condensación interior, ejecute la pauta de mantenimiento de ventilación. Una alta concentración de humedad en el interior, junto a temperaturas muy bajas, puede congelar la condensación en los vidrios.

Toda alteración en las ventanas de aluminio, instaladas en su departamento por nuestra empresa, que conlleve a situaciones como las antes mencionadas y que produzcan por esta causa deterioros, anularán las garantías en los ítems afectados.

Durante la entrega y recepción de su departamento, confirmaremos que los vidrios de todas las ventanas estén en buenas condiciones. Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultados de la mudanza, manipulación y otras actividades de construcción.

Pauta de garantía.

Nuestra empresa no reemplazará ventanas que presenten rayas visibles y apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación y bajo una cercanía más allá del tránsito normal al interior del departamento.

Nuestra empresa, proporcionará garantía durante los primeros tres meses de uso, luego de la entrega y recepción del departamento, en lo que respecta a cierres, pestillos y quincallerías de ventanas.

4.10. PUERTAS Y QUINCALLERÍA

Nuestra empresa, verificará que todas las puertas estén en buenas condiciones y correctamente ajustadas durante la entrega y recepción del departamento. El departamento presenta una variedad de puertas instaladas, como puerta de ingreso al departamento, puertas interiores de abatir y mamparas correderas en algunos casos, teniendo todas, la necesidad de una mantención periódica y un uso adecuado.

Las puertas normalmente se expanden y contraen con los cambios de humedad y temperatura, serán más anchas o más angostas en la misma proporción a la cantidad de humedad del ambiente. En algunos casos, puede que el cambio sea temporal y las puertas tiendan a deshincharse solas sin tener que ajustarlas. En caso de ser necesario, revise las bisagras por si están sueltas.

Si las puertas han sufrido dilatación y no ajustan correctamente, proceda del siguiente modo:

1. En primer lugar, verifique el buen empotramiento de los tornillos de bisagras contra marco. De estar con algún juego, reapriete homogéneamente.
2. De no ser así, doble un trozo de papel lija sobre un bloque de madera y lije el canto de hoja de puerta que no ajusta.
3. Siempre repinte las áreas lijadas o cepilladas, con el objetivo de proteger la madera de la humedad, evitando que se trabe nuevamente.
4. Si el problema es mayor o la puerta está torcida, llame a nuestro Servicio de Post Venta.

Portazos

Los portazos pueden dañar puertas, bisagras y marcos, ocasionando grietas en las uniones de marcos con paredes y con pilastras. Instruya a los niños a no colgarse de las quincallerías de las puertas, esto afloja los herrajes y hace que las hojas de puertas se desajusten.

Ajustes

Debido a la normal marcha blanca del departamento, las puertas pueden requerir ajuste para calzar correctamente. Nuestra empresa realizará dichos ajustes durante el primer año de uso.

Curvatura

Nuestra empresa reparará las puertas que se curven más de 6 mm., durante la primera temporada. Revise periódicamente las cerraduras, apretando los tornillos de la placa de la cerradura y ajustándolos cuando sea necesario. Se recomienda lubricar con espray tipo WD-40 el interior de la cerradura, obteniendo así un funcionamiento fluido por largo tiempo.

Deslustre

Igual que la plata fina, el acero se deslustra gradualmente y eventualmente toma un aspecto antiguo. El fabricante trata los elementos acerados con un recubrimiento protector transparente aplicado electro estáticamente, proporcionando belleza y durabilidad. Este recubrimiento no es inmune al desgaste. Las condiciones atmosféricas, la luz solar, los agentes cáusticos como las pinturas y las rayas hechas con objetos agudos, pueden hacer que el recubrimiento protector se dañe exponiendo al acerado y obteniendo como resultado manchas y decoloración.

Limpieza

El cuidado inicial de estos productos requiere solamente limpieza periódica, con un jabón neutro no abrasivo y pulido con un paño suave.

Corrosión

El acerado es un recubrimiento sobre una base metálica. El agua tiene un alto contenido de minerales, es corrosivo para cualquier elemento acerado.

Pauta de Garantía.

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de las cerraduras de su departamento, por 5 años, a partir de la fecha de recepción Final.

La empresa fabricante garantiza el correcto funcionamiento de las cerraduras, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa, en la medida que no sean atribuibles a problemas y/o daños ocasionados por mal uso.

Nuestra empresa no arreglará los “desajustes” de las puertas por malos usos. Será responsabilidad suya el mantenimiento de las puertas para su correcto funcionamiento. Las puertas interiores son huecas y no están diseñadas para resistir accesorios colgados o de mucho peso, excesos que pueden provocar eventuales daños.

4.11 CERÁMICAS DE PISOS Y MUROS

Su departamento presenta revestimientos cerámicos en baños, cocina, loggia y terrazas. Este material es de gran resistencia al desgaste y a golpes moderados. El buen uso de estos revestimientos y pavimentos le garantizará un acabado inalterado con el paso del tiempo, por tal motivo evite fuertes impactos contra sus superficies, evitando la aparición de saltaduras y quebraduras.

Durante la entrega y recepción del departamento, confirmaremos que las áreas de cerámicas y fragües estén en buenas condiciones. Repararemos o reemplazaremos las palmetas trisadas, saltadas y/o sueltas, registradas en el acta de entrega y recepción del departamento. El color del fragüe utilizado en la reparación puede eventualmente variar respecto del tono original.

Pauta de garantía

Si nuestra empresa tuviera que reponer palmetas al efectuar trabajos de reparación, es importante que usted sepa que el color de la nueva palmeta puede tener una leve variación de tonalidad, las cuales son normales y dependen exclusivamente del fabricante.

Limpieza

La baldosa de cerámica es uno de los revestimientos para pisos más fáciles de mantener. Simplemente aspírelo cuando sea necesario. Ocasionalmente, un trapeado húmedo con agua tibia puede ser apropiado. Evite agregar detergente al agua. Si le parece que es necesario un agente limpiador, use una solución ligera de agua tibia y cristales para lavadora de platos.

Las palmetas de cerámicas instaladas en las paredes del departamento, también se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente neutro o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado.

Si el fragüe de las palmetas de piso o muro se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina y una lavaza con detergente suave.

Si es necesario remover algún material adherido, use solamente una virutilla de nylon, nunca utilice una virutilla de acero porque puede rayar el vitrificado y además favorece la producción de óxido. En el caso de suciedades rebeldes y eliminación de hongos, utilice un detergente de cerámicas especializado para estos efectos y siga las instrucciones del fabricante.

Si detecta grietas en el sellado de los cerámicos contra muebles y/o artefactos, remueva el sello deteriorado y aplique un nuevo sello. Siga los mismos pasos en caso de detectar grietas en los fraguados.

Reposición de fragües y sellos

Es normal y esperable que se produzcan ligeras separaciones en el fragüe entre las palmetas, ya que el fragüe es solamente para fines decorativos y no cumple la función de sostener las cerámicas. La reposición de fragües y sellos es responsabilidad suya. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o en tiendas especializadas en materiales para pisos. Siga las instrucciones del envase.

Para evitar ralladuras, saltaduras y grietas en los pavimentos de cerámicas al instalar muebles pesados, ponga protecciones planas o ruedas en las patas de éstos y disminuirá considerablemente el posible deterioro del pavimento.

Los revestimientos de cerámicas son impermeables y fáciles de mantener, pero sus fragües y sellos deben recibir un mantenimiento adecuado para evitar filtraciones de agua que deterioren los materiales adyacentes o debajo del mismo revestimientos.

Pauta de garantía

Las cerámicas especificadas se garantizan por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

Las eventuales reposiciones tendrán que permitir variaciones tonales en las palmetas a cambiar, propias de determinadas alteraciones en los suministros, dentro de una misma especificación.

Los fraguados entre palmetas, están garantizados por 1 año, a contar de la fecha de entrega del departamento.

Solo se cambiarán cerámicas fisuradas en caso de que la palmeta se encuentre soplada. No se cambiarán cerámicas picadas detectadas posteriormente a la fecha de entrega.

4.12. MUEBLES DE COCINA Y BAÑOS

El mobiliario de la cocina está fabricado con Masisa de 16 mm., enchapado en Melamina, con cubierta de pos formado y respaldos revestidos en Durolac. Estos materiales han sido seleccionados por su durabilidad, aspecto estético, facilidad de limpieza y mantención.

A. PUERTAS Y MÓDULOS

Durante la entrega y recepción de su departamento confirmamos que todas las partes de los muebles de cocina y baños estén instalados, y que sus superficies se encuentren en buen estado.

Para limpiar las superficies, utilice un paño húmedo. No utilice detergentes abrasivos o virutillas. Seque el exceso de agua en las superficies de las cubiertas del mobiliario y revise periódicamente el sello entre lavaplatos, lavatorio y cubierta, como también el sello entre cubierta y palmetas de muro.

Bisagras

Si las bisagras se truncan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento.

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando los tornillos sueltos. Al reapretar periódicamente los tornillos va a evitar que se suelte una bisagra y

se sobrecargue otra. Con ello evitará que las perforaciones se agranden y podrá reapretar los tornillos sin problemas.

La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo, evitando el desajuste de las bisagras.

Humedad

Daños a las superficies y combadura de los muebles de cocina, pueden resultar de operar artefactos que generan grandes cantidades de humedad demasiado cerca del mueble. Verifique el buen estado de siliconas, seque los muebles como también el piso cada vez que se mojen.

Pautas de uso y mantenimiento

Use una "tabla de cortar", para proteger sus cubiertas cuando corte o pique alimentos. Proteja la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. Si no puede poner su mano sobre una olla, no la ponga sobre el mesón. No use las cubiertas como tablas de planchar y no ponga cigarrillos encendidos en el borde del mesón o vanitorios, ya que se dañarán o mancharán.

Sellado

El sellado entre la cubierta y la pared alrededor de los vanitorios u otros artefactos, se pueden contraer dejando una ligera separación. Es parte de la mantención del propietario, mantener un buen sello en dichos encuentros, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o muebles base, evitando así su pudrición o combadura que acorta la vida útil del mueble.

Limpieza

Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Use un paño húmedo con algún limpiador no abrasivo.

Cuidado de Módulos de Vanitorios y Cubiertas de Mármol

Los módulos del mobiliario de vanitorio, están empotrados a fondo de muro. Diseñados y calculados para resistir su peso propio y de artefacto sanitario y grifería. En ningún caso están adecuados para soportar sobrecargas no previstas. En consecuencia extremar el cuidado en sobrecargas corpóreas, al momento de limpiezas de espejos u otros.

Respecto a la cubierta de mármol de vanitorio, hay que decir que es un carbonato de calcio de compuestos muy sensibles a la acción de los ácidos. Es una piedra natural que puede tener fisuras, rayas, grietas y cambios de color. No exponga las cubiertas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre e incluso bebidas cola, debido a que el ácido puede interactuar con la superficie de mármol y producir opacidades en esa área.

Se recomienda limpiar las superficies de mármol con un paño húmedo y detergente neutro, por ejemplo shampoo para niños, y enjuagar bien para que no quede opaco, sacando brillo con un paño seco. Si con el tiempo la superficie se vuelve opaca puede aplicar una vez al mes cera incolora en pasta para pisos y devolver el brillo. Los muebles de vanitorios son de Masisa de 16 mm., enchapada en Melamina.

Pautas de garantía

Nuestra empresa no reparará imperfecciones en los acabados de los muebles de cocina y baño, que sólo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

Se excluyen de esta garantía, las sobrecargas en mobiliario por malos usos, sellos y daños en materiales de terminación superficial.

El reapriete de tornillos y eventualmente la regulación de bisagras, es parte de la mantención semestral del departamento, con el objetivo de corregir los desgastes de uso del mobiliario. Nuestra empresa no se hará responsable por detalles, rajaduras, piquetes o combaduras que se produzcan en las superficies después de la entrega y recepción del departamento y/o que no estén registradas en el acta de entrega y recepción.

Solo si las puertas o los cajones se comban más de 6 mm., dentro de 60 cm., corregiremos esto mediante ajuste o reemplazo.

La reparación de daños que puedan ocurrir durante o después de su mudanza, es de su responsabilidad.

B. CLÓSET

Los clóset en su interior están fabricados con Masisa, enchapados en Melamina y puertas similares. La limpieza de la Melamina se efectúa solamente con un trapo húmedo y detergente doméstico, debiendo secarse inmediatamente, debido a que la humedad las daña.

Para manchas difíciles de eliminar use un producto formulado especialmente para Melamina y siga las instrucciones del fabricante. No utilice productos abrasivos.

Pauta de garantía

Nuestra empresa garantiza el correcto funcionamiento de las puertas de clóset por un período de un año a contar de la fecha de entrega y recepción del departamento, contra todo defecto de armado y construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza. Se excluyen de esta garantía los materiales de terminación superficial y desregulaciones ocasionadas por mal uso.

4.13. PINTURAS

Durante la entrega y recepción de su departamento, nosotros verificaremos que todas las superficies pintadas estén en buenas condiciones. Nuestra empresa retocará la pintura o barniz, de acuerdo a lo indicado en el acta de entrega y recepción del departamento. Usted es responsable de todos los retoques subsecuentes, excepto por pintura que nosotros realicemos como parte de otra reparación bajo garantía.

En todas las superficies pintadas, se utilizaron pigmentos de primera calidad, sin embargo estos tienen una duración definida que depende del uso y mantención.

En general hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, el sol y la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse.

Se recomienda lo siguiente:

1. Cielos de Cocinas, Baños y Guardapolvos: Repintar cada uno o dos años con esmalte u óleo semi brillo.

2. Puertas: Repasar cada dos años según su uso con pintura aplicada por especialista, con esmalte al agua. Se puede usar óleo semi brillo como alternativa.
3. Barandas Metálicas: Repintar cada uno o dos años con pintura al óleo brillante, de similar tonalidad a lo existente, revisando periódicamente sobre la aparición de óxido, en cuyo caso se debe reparar inmediatamente.

Pautas de uso y mantenimiento

Debido a cambios en la fórmula para la pintura, tales como la eliminación del plomo, para hacerlas más seguras, las superficies pintadas se deben lavar suavemente usando jabón neutro y con la menor cantidad de agua posible. Evite los limpiadores y paños abrasivos o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes. A menudo, los propietarios prefieren los resultados que se obtienen retocando la pintura.

Retoques y repintado

Cuando retoque un acabado a la pintura use una brocha pequeña, aplicando pintura solamente en el punto dañado. El retoque puede no concordar exactamente con el área circundante, incluso si se usa la misma mezcla de pintura. Cuando sea tiempo de repintar una habitación prepare primero las superficies de las paredes limpiándolas con una mezcla de agua y jabón suave o un producto de limpieza confiable. Repare las hendiduras con pasta, espere que seque y luego lije con lija suave, espere que seque bien, la pintura se puede englobar si la aplica sobre pasta húmeda. Recuerde que las superficies de muros, cielos y barnices, deben ser repintadas en forma periódica según el uso al que estén sometidas.

Pauta de garantía

Si por parte nuestra se realizaran trabajos de reparación en su departamento, posteriores a la fecha de entrega y recepción, no podremos asegurar que la nueva pintura sea del mismo color que el acabado de origen, ello por envejecimiento natural o por diferencias de los pigmentos del mismo fabricante.

Decoloración

Es normal que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y el clima. La garantía de nuestra empresa excluye esta situación.

Retoques visibles

Los retoques de pintura son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación y son normales. Al momento de recibir su departamento examine todos los muros. Las manchas y/o rayas quedarán fuera de garantía en caso que no queden registradas por escrito en el acta de entrega y recepción de su departamento.

4.14. PISO FOTOLAMINADO DE MADERA

El cuidado diario del piso flotante, dependerá en gran medida de la mantención preventiva del propietario. Si bien es un material de terminación resistente, no es indestructible e inalterable en su comportamiento y acabado.

Para la adecuada mantención, le recomendamos:

1. Aspirar para retirar el polvo y luego pasar un paño seco.
2. Pasar un paño humedecido y muy estrujado sin aguas residuales.
3. Volver a pasar un paño limpio y seco.
4. El fabricante de los pisos flotantes recomienda el uso de abrillantadores, exclusivamente proporcionados por el distribuidor y con la debida asesoría para tal efecto.

El principal deterioro de este tipo de revestimiento, es producido a causa del contacto con productos líquidos, recomendando tener especial precaución con el riego de maceteros y jardineras de interior, ante eventuales derrames accidentales. De producirse el derrame de algún líquido seque inmediatamente.

En segunda instancia, pero no menos importante, es el accionar prolongado de la radiación solar, la cual contribuye a la dilatación del aglomerado base y la posibilidad de la compresión entre tablillas, variando su homogéneo acabado de origen. Decoloraciones tonales de su superficie también son frecuentes ante la continua exposición solar. El uso de cortinajes mitiga considerablemente estos fenómenos.

Pauta de garantía

La empresa abastecedora garantiza el revestimiento e instalación del piso flotante, en la medida que las observaciones sean atribuibles a defectos de instalación y fallas de los materiales del revestimiento. Se excluye de la garantía específicamente, las dilataciones entre una tablilla y otra, dentro de los parámetros normales y aceptables, debido a que al ser aglomerados de madera, sufren deformaciones a causa de las variaciones de temperatura y humedad del ambiente, lo que es absolutamente normal en este tipo de materiales compuestos.

No se garantizará el revestimiento de piso flotante, ante marcas, piquetes y mal uso evidente posteriores a la entrega y recepción del departamento, en especial por la saturación de humedad por el empleo de agua en exceso, o también productos especiales de limpieza, que ante su sobre aplicación, son muy dañinos y contrarios a sus objetivos de buen mantenimiento

4.15. ALFOMBRA

La alfombra viene en ancho definidos por el fabricante, de manera que es natural la existencia de uniones. También es normal que inicialmente la alfombra “peleche”, lo que irá desapareciendo con el tiempo y el uso. Las alfombras deben ser aspiradas con frecuencia, principalmente en las zonas de alto tráfico, para evitar que la suciedad se impregne. Si, a pesar de haber sido aspirada, se presentan algunas manchas, la mayoría de ellas sale con la aplicación de esponja, apenas húmeda, con algún detergente especial para alfombras, disponible en el comercio. Si las manchas persisten es recomendable llamar a un servicio especializado.

Se considera un desgaste normal la compresión que sufren las fibras, debido a la carga de los muebles y alto tráfico. También es normal el desteñido del color en áreas en donde la luz solar es directa. Para evitar este fenómeno, se recomienda cerrar los cortinajes durante las horas en exposición. Para un mejor mantenimiento de la alfombra, se recomienda el uso de limpia pies, en la puerta exterior y salida hacia terrazas. Una vez al año en periodo veraniego, se recomienda

una limpieza por empresa especializada.

Pauta de garantía

Durante la entrega y recepción del departamento verificamos que todas las superficies alfombradas estén en buenas condiciones.

Nuestra empresa no reparará piquetes o deshilachados producidos por los movimientos del mobiliario, como tampoco las manchas producidas por las caídas de licores o bebidas azucaradas, con posterioridad a la entrega y recepción del departamento.

4.16.ESPEJOS

Durante la entrega y recepción de su departamento confirmaremos que todos los espejos estén en buenas condiciones. Nuestra empresa corregirá rayas, saltaduras y otros daños observados en los espejos durante la entrega.

Para limpiar espejos use líquido limpiavidrios. Evite los limpiadores ácidos y la salpicadura de agua bajo el espejo, ambos pueden producir un deterioro del plateado. Evite el contacto del líquido limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.

Si va a incorporar iluminación adicional a los recintos con espejos, evite instalar las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede originar su trizadura.

Pauta de garantía

Por su naturaleza y fragilidad propia del material, la empresa no reemplazará espejos que presenten rayas menores, visibles y apreciables sólo bajo ciertas condiciones de iluminación y bajo una cercanía más allá de su normal ubicación. Su cuidado depende exclusivamente de su buen uso.

4.17. TABIQUES Y CIELOS FALSOS

Los tabiques interiores de las zonas secas y húmedas son de cartón - yeso, por lo tanto se recomienda el uso de tarugos normales tipo paloma, para colgar elementos diversos.

En los tabiques verticales y en cielos falsos, eventualmente se pueden producir agrietamientos leves, clavos salidos o costuras causados por la contracción y expansión de los materiales que lo componen.

Reparaciones

La mantención de los tabiques y cielos falsos es de su responsabilidad. La mayoría de las reparaciones a los tabiques y cielos falsos se pueden hacer fácilmente. Este trabajo se hace mejor cuando usted redecora su habitación.

Uno de estos fenómenos son las fisuras, las cuales suelen aparecer en los departamentos y se califican de normales cuando son producto de la retracción del fraguado en el hormigón, movimientos sísmicos, cambios de volumen (variaciones de temperatura y humedad), afectando en general a atraques, uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, etc.

Para dar solución a algunos de estos fenómenos en ocasiones se proyectan canterías que encauzan y/o esconden estas fisuras. La aparición de estas fisuras no deben preocupar, ya que están previstas que ocurran. Otro fenómeno bastante frecuente se da en el cambio entre un material y otro, de distinto comportamiento mecánico, como por ejemplo estructuras de maderas y aluminios, sean soportantes o no, los cuales se dilatan y contraen, es decir trabajan, especialmente con los cambios de temperatura, siendo inclusive normal algunos crujidos nocturnos.

Repare las grietas capilares con una capa de pintura. Las grietas en canterías de muros se pueden reparar con pasta de muro o sellador, aptos para recibir pintura. Para corregir un clavo o tornillo saliente, use un martillo o atornillador, según el caso. Para lograr más protección al clavo o tornillo y mejores acabados superficiales, aplique en la cabeza de remate anticorrosivo de manera que al empastar y pintar, no aparezcan signos de oxidación.

Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que sequen paulatinamente. Cuando esté totalmente seco, lije la superficie y luego pinte. Los piquetes o saltaduras causadas por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera. La corrección de las costuras visibles de las

huinchas de uniones entre planchas de yeso, se hace del mismo modo, repasando con capas sucesivas de pasta muro, luego con una lija fina se debe hacer desaparecer la pasta excedente. Las zonas reparadas necesitan suficientes manos de pintura para igualar el color del área circundante, aconsejando intervenir todo el plano de la superficie comprometida.

Canterías

Las canterías son rebajes verticales u horizontales arquitectónicamente definidos, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición o en el encuentro con planos verticales y horizontales. Este rebaje o articulación, se deja para que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzca en ese sector las fisuras propias de este comportamiento.

Pauta de garantía

Durante la entrega y recepción del departamento verificamos que todas las superficies estén en buenas condiciones. Nuestra empresa, reparará las grietas que sobrepasen los 3 mm., de ancho durante el primer año, retocando el área reparada y utilizando el mismo color de pintura con el cual su departamento fue entregado. Los retoques serán eventualmente visibles.

Repintar toda la pared o la habitación integralmente, para corregir parcialidades, es decisión y responsabilidad suya. Usted también es responsable por los colores de pinturas especiales o del papel mural que disponga con posterioridad a la entrega y recepción.

Nuestra empresa no reparará piquetes o saltaduras producidas por los golpes en los cantos de muros y tabiques, como tampoco los acabados de revestimientos murales posteriores a la entrega y recepción del departamento.

Condiciones de iluminación

Nuestra empresa no reparará imperfecciones en los tabiques y cielos falsos, que sólo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación y que tengan daños atribuibles a mal uso.

4.18. FIJACIONES

Antes de la ejecución de cualquier fijación, es conveniente saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos de arquitectura del edificio, contenidos en CD dispuestos en la administración, se pueden apreciar unos muros más delgados, en la categoría de tabiques y otros muros más gruesos, generalmente de hormigón armado.

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos, es recomendable utilizar tarugos para afianzar los tornillos o ganchos. No obstante lo anterior, en algunos casos cuando se quiere fijar o colgar un elemento muy liviano, se puede introducir en la superficie, ya sea estuco o albañilería, directamente un clavo de acero para concreto. Para esta situación se recomienda poner un trozo de tela o cinta adhesiva, sobre el área a intervenir, evitando que la pintura y pasta se suelten alrededor del impacto del clavo.

Fijaciones en muros revestidos en cerámica

Verifique de qué material está construido el muro revestido de cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques o albañilería estucadas según sea el caso.

Las perforaciones en las superficies de cerámicas se deben hacer con taladro utilizando inicialmente una broca (**punta flecha**) muy fina para lograr romper su acabado superficial, sin trisar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero, se puede introducir una broca de mayor diámetro. El diámetro de la broca debe ser similar al diámetro del tarugo a utilizar. Nunca intente perforar cerámica directamente con un clavo, ya que inevitablemente se trisará.

Fijaciones en tabiques de Volcanita (yeso-cartón)

Para perforar tabiques de Volcanita, inicialmente también utilice una broca fina como guía. Posteriormente se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de Volcanita son especiales y en el mercado se denominan “tarugos mariposa o paloma”.

Evite colgar elementos en los cielos falsos. Si usted persiste en colgar un elemento en el cielo falso, verifique que la fijación sea a un elemento de Volcometal de la estructuración del cielo falso. La estructuración de los cielos falsos están diseñados para resistir el peso propio de las planchas de Volcanita y no para lámparas u otros elementos pesados.

Fijaciones a muros de hormigón o albañilerías estucadas

Para hacer perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos tipo “Fischer” u otra marca para hormigón.

Fijación a losas de hormigón

Verifique que el área donde usted desea perforar no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación. Para dichos efectos, es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, desagües o tuberías de energía eléctrica o de comunicación.

Si se va a colgar una lámpara, ésta debe ubicarse en un radio no mayor de 7 cm. En torno al centro eléctrico que hubiera en el cielo y los tarugos no deben penetrar más de 3 cm.

Nuestra empresa no se responsabiliza por los deterioros provocados por la instalación de fijaciones, en los acabados de empastes, yesos y resquebrajamientos de hormigones en el área de anclaje, como también deformaciones en tabiquerías por el adosamiento de objetos y mobiliarios de alto peso.

4.19. EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN

El edificio ha sido diseñado, cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico de intensidad, puedan producirse fisuras.

Así también, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan. Los distintos materiales se expanden o contraen de forma diferente. Este movimiento provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Usted puede ver los efectos en pequeñas grietas en los tabiques, principalmente donde las molduras se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o el lavamanos. Esto puede alarmar sin duda, pero es un proceso que dentro de tolerancias aceptables, es normal.

Pauta de garantía

Ante dilataciones por trabajos de microsismos y variaciones de temperatura medioambiental, es posible el fisuramiento de pinturas de cielos y muros, en un ancho aproximado al espesor de un pelo. Así también en las cerámicas de piso y muro, las que como resultante de un fenómeno natural, no corresponden a la garantía.

En consecuencia a lo anterior, se incorporan en el diseño canterías de unión entre algunos materiales distintos para encauzar la inevitable grieta en este rebaje. Las canterías permanecerán frecuentemente agrietadas y usted podrá retocarlas cuando lo estime conveniente. La contracción de los diversos elementos constructivos de su departamento es inevitable y ocurren en todas las edificaciones. Aunque esto es más notorio durante el primer año, puede continuar después de este periodo. En la mayoría de los casos, todo lo que se necesita para ocultar este tipo de evidencias menores, que corresponden a un fenómeno natural de construcción, son compuestos para sellar, pastas y pinturas.

Aunque esté correctamente instalado, el sellado se contrae y se agrieta. El mantenimiento del sellado es de su responsabilidad.

El tiempo y el clima contraerán y secarán los sellos de manera que dejarán de proporcionar una buena protección, como por ejemplo el sellado de artefactos de baños y cocina, ventanas de aluminio, marcos y molduras de maderas.

Como mantenimiento rutinario, revise el sellado y haga las reparaciones necesarias. En las ferreterías se encuentran compuestos para el sellado y pistolas dispensadoras. Lea cuidadosamente las instrucciones del fabricante, para asegurarse de seleccionar el material apropiado para cada uso.

Antes de aplicar el nuevo sello, retire completamente los sellos sueltos y dañados. Preocúpese que el área a sellar esté completamente limpia y seca. Mantenga seca el área reparada algunas horas.

Compuesto de látex o acrílicos

Los compuestos de látex o acrílicos para el sellado son apropiados para áreas pintadas, por ejemplo a lo largo de molduras de madera con muros pintados.

Compuesto de silicona

Los compuestos para el sellado que contienen silicona no aceptan pintura, funcionan óptimamente donde hay humedad, por ejemplo donde la tina de baño se une a los planos de cerámicos, en la unión del lavamanos y cubierta de vanitorio o en la unión del lavaplatos con la cubierta de post formado.

Durante la entrega y recepción de su departamento, nosotros confirmaremos que las áreas y desarrollos correspondientes, estén correctamente sellados.

La mantención de los sellos es de su responsabilidad, desde la fecha de entrega y recepción de su departamento. Revise y repase periódicamente los sellos. Nuestra empresa no se responsabilizará por daños en muebles u otros materiales, que se originen por deficiencias y malos cuidados de los sellados.

4.20. OTRAS CONSIDERACIONES IMPORTANTES

El departamento como parte de una Obra de Edificación, está compuesto por elementos estructurales, tabiques no estructurales, redes de agua, alcantarillado, electricidad y gas. En consecuencia en este marco de dependencia comunitaria, si desea hacer modificaciones interiores, es siempre recomendable consultar previamente a un profesional calificado para que analice la factibilidad de las modificaciones que requiere, ya que de otra forma existe una alta posibilidad de obtener malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de vulneración de las Ordenanzas Municipales.

No debe picar o cortar elementos estructurales, pilares, vigas, fierros, etc., ya que pone en riesgo la estabilidad estructural del edificio. Es importante que al efectuar una modificación o reparación que signifique una alteración de tabiques, pavimentos, etc., por pequeña que sea, consulte siempre los planos de instalaciones. De esta manera se evita que por desconocimiento, ante un problema mínimo, pueda derivarse a uno mayor.

Pauta de garantía

Recuerde que al vivir en comunidad, un problema que suceda en su departamento puede afectar eventualmente a uno o más vecinos, siendo su responsabilidad responder por daños ocasionados en los inmuebles afectados.

La cobertura de la garantía de nuestra empresa excluye los elementos constructivos y de terminación comprometidos con modificaciones no realizadas por nuestra empresa.

Nuestra empresa garantiza el adecuado funcionamiento de los sistemas de instalaciones para las áreas comunes, por un periodo de 5 años, a partir de la fecha de Recepción Final del edificio.

Estas garantías no son aplicables a fallas provocadas por malos usos, intervenciones y alteraciones por personal no calificado y a todo lo que corresponda a mantenimiento básico para su buen funcionamiento.

El estado de los acabados de terminación de recubrimientos, revestimientos, enchapados y pinturas en los espacios comunes, tienen una garantía de 6 meses, a contar de similar fecha de entrega.

Seguros.

Recomendamos a nuestros propietarios, la contratación de seguro contra incendio, con sus adicionales de terremotos y filtraciones de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la de la Garantía de la Construcción.

■ 5. INSTRUCTIVO PARA EMERGENCIAS

Es necesario conocer y entrenarse en la operación de los diferentes sistemas de prevención de riesgos relacionados con escapes, detección y seguridad contra incendio (puertas anti fuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escalas de seguridad, redes seca y húmeda, etc.), sismos e inundaciones, entre otros.

5.1. CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO

El edificio cuenta con los siguientes elementos para la seguridad de sus moradores:

- Detectores de humo y alarma de incendio en todos los pasillos y subterráneos, los cuales se activan al haber acumulación de humo. Por lo tanto, no se debe fumar en ascensores y pasillos.
- Red húmeda, disponible en todos los pisos, incluyendo los subterráneos.
- Red seca y red eléctrica inerte, según proyecto (para uso exclusivo de Bomberos).
- Áreas con caja de escala presurizada de acuerdo a especificación.

Se recomienda a la Comunidad, la formación de una Brigada de Emergencia, que cuente con la participación de los integrantes de la Junta de Vigilancia, más dos personas voluntarias, como mínimo. Para estos efectos, invitamos al resto de los copropietarios que desean colaborar en esta tarea, para que en la eventualidad se coordinen e inscriban con el Presidente del Comité de Administración.

Esta Brigada debe encargarse de actuar en forma organizada ante emergencias de distinta índole, como por ejemplo, llamar a Bomberos, dirigir las labores de evacuación en forma organizada, reunir a las personas en lugares seguros, etc.

5.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN GENERALES PARA UNA EMERGENCIA EN EL EDIFICIO

1. Tener un Botiquín de Primeros Auxilios con implementos, linterna con pilas y un depósito de agua.

2. Conocer los sistemas de alimentación de energía eléctrica y gas, a objeto de cortar el suministro si fuese necesario. Es preciso contar con los planos del edificio. Es importante que todos los residentes conozcan dónde están las instalaciones de luz, agua y gas, tanto individual como de la red general para el caso del gas y sepan cómo proceder al corte de estos servicios en caso necesario.

3. Organizar la Brigada de Emergencia, formada principalmente por el personal de servicio, (conserjes, aseadores, nocheros y personal de turnos), miembros de la Junta de Vigilancia y demás copropietarios.

4. Determinar los lugares seguros para resguardar y los lugares inseguros para alejarse de ellos cuando ocurra un sismo o incendio. Efectuar con la colaboración de Bomberos, un simulacro con rescate de víctimas, (Operación Deyse).

5. Revisar que todos los artefactos, instalaciones eléctricas y de gas estén en buen estado. Si es necesario, hacerlos reparar por un servicio técnico autorizado.

6. Revisar bien las llaves de paso y dejarlas cerradas cuando salga del departamento o se retire a dormir.

7. En caso de ausentarse por un período prolongado como vacaciones, dejar cortado el suministro de luz y agua.

8. No fumar dentro de los ascensores y pasillos de recintos comunes.

9. Asegúrese que no queden colillas de cigarrillos encendidas o mal apagadas. Tenga presente que existen muchos elementos combustibles en su departamento, (sillones, cortinas, alfombras, camas, etc.).

10. Efectuar una revisión anual de los elementos de seguridad del edificio (extintores, mangueras, alarmas, sensores de humo), y realizar mantenimientos periódicos.

11. Mantener la llave de los ascensores siempre en poder del conserje o su reemplazante.

Después de ocurrida una emergencia

- No encienda velas, lámparas o artefactos eléctricos. Use sólo linternas.
- No camine descalzo. Podría haber escombros u objetos cortantes en el piso.
- No mueva a los heridos graves, excepto si corren mayor peligro. Preste primeros auxilios sólo si está capacitado para ello, ayude a evacuar a los heridos leves.
- Evalúe los daños en el suministro de gas, agua y luz. Si hay fugas de gas, deje actuar a Bomberos.

Importante

- Las alarmas de incendio deben ser activadas solamente en caso de incendio.
- En lo posible evite correr riesgos innecesarios. No trate de controlar lo que está fuera de control arriesgando su propia seguridad, deje que Bomberos actúe.

Se puede acudir a bomberos ante las siguientes emergencias

- Incendio.
- Escape de gas.
- Personas atrapadas en un ascensor o vehículo.
- Inundaciones.

La colaboración de todos los integrantes de la comunidad es de vital importancia en la prevención de emergencias, por lo tanto se recomienda tener presente este Instructivo. Al respetar estas normas, estaremos protegiendo nuestros bienes y lo más importante a nuestra familia.

5.3. QUÉ HACER EN CASO DE:

5.3.1. INCENDIO

Saque a todas las personas que se encuentren dentro del departamento siniestrado hacia un lugar más seguro.

1. Llame a Bomberos.

2. Active la alarma de incendio y avise inmediatamente al Presidente del Comité de Administración, al conserje y al encargado de la Brigada.

3. Proceda a cortar el suministro eléctrico. Si esto es necesario, corte el suministro general, siempre y cuando el tiempo lo permita y no ponga en riesgo su integridad física.

4. No abra ventanas ni puertas a menos que sea estrictamente necesario, porque el aire ayudará a alimentar aún más el fuego.

5. Si cuenta con los elementos apropiados, úselos. Actúe rápidamente, pero sin correr. Al usar un extintor, saque el seguro y dirija el chorro hacia la base de fuego con un movimiento de barrido.

6. Si no ha logrado controlar el fuego haga evacuar el edificio.

7. Abandone el lugar bajando las escaleras. Si el fuego está en un piso inferior, no intente llegar al techo del edificio, pues no podrá salir. NO USE LOS ASCENSORES, puede quedar atrapado en el interior con el riesgo de asfixia.

8. Cerciórese de que no haya quedado nadie en el interior del edificio. Para esto es preciso que las personas permanezcan reunidas en el mismo lugar, a fin de verificar que no falte nadie.

9. No intente regresar al departamento o edificio. Deje que Bomberos tome el control de la situación.

10. Trate de ayudar a los lesionados, sólo si está capacitado para hacerlo. En caso contrario, espere la llegada de la Ambulancia.

11. Si usted quedara atrapado en el departamento:

- Avise telefónicamente o por citófono a Bomberos y conserjería que se encuentra atrapado, indicando el n° del piso y el n° del departamento.
- Retire cortinas y muebles que se encuentren cercanos a las ventanas, evitará la fácil propagación del incendio por el exterior.
- Ponga paños mojados en los bordes de la puerta de la habitación que usted utilizará como refugio, para evitar la entrada de humo y gases tóxicos.
- Grite pidiendo ayuda, a través de la ventanas. Si no la escuchan, lo verán.
- Manténgase cerca de la ventana, si puede ábrala un poco y agáchese junto a ella para poder respirar mejor.
- Trate de colocarse lo más cerca posible del suelo, así estará más lejos del humo.

5.3.2. SISMO

1. Calma, recuerde que la estructura del edificio está calculada para resistir terremotos, tranquilice a los que están a su alrededor.

2. No huya hacia el exterior del edificio.

3. Ubíquese en lugares seguros, previamente determinados. Si el temblor es demasiado intenso, diríjase hacia el centro del edificio.

4. Aléjese de las zonas de riesgo como ventanas, muebles grandes u objetos colgantes, entre otros.

5. Protéjase y espere con calma hasta que termine el movimiento sísmico.

6. Si empieza a caer material del techo, cobíjese bajo una cama o mesa.

7. Si la intensidad del movimiento sísmico provoca algún derrumbe menor o daño superficial, debe evacuar el área a través de las escalas.

NO USE LOS ASCENSORES. (Obsérvese el mismo procedimiento que en caso de incendio).

Recuerde que mientras no se interrumpa el suministro eléctrico, ello significa que no se ha producido ningún riesgo serio, sólo los que derivan del pánico. Si se llegara a interrumpir el suministro eléctrico, éste se repondrá en pocos segundos mediante el generador auxiliar de emergencia para las vías de evacuación y áreas comunes.

Después del temblor, evalúe la situación para prestar ayuda si es necesario. No encienda fósforos ni encendedores, pueden haber escapes de gas u otros combustibles. Si nota pérdidas de agua, cierre las llaves de paso y comuníquelo al conserje. No camine donde haya vidrios rotos o cables de luz, ni toque objetos metálicos que estén en contacto con ellos. Infunda la más absoluta confianza y calma a todas las personas que tenga a su alrededor.

Es normal que después de ocurrido un terremoto siga temblando. Las réplicas posteriores podrían alcanzar intensidades similares al movimiento original. Por esta razón, se debe estar siempre alerta y las acciones de emergencia deben ser rápidas y seguras.

5.3.3. INUNDACIÓN

Esta emergencia por nuestra situación geográfica es muy difícil que acontezca, pero por lo imprevisible de las condiciones climáticas de los últimos años, se nos hace necesario tener en cuenta las medidas mínimas de seguridad ante tal acontecimiento de la naturaleza.

A continuación, los procedimientos a seguir:

1. Mantenga calma.
2. Evalúe los riesgos y preste ayuda a los servicios más amagados.
3. El conserje debe evitar que el agua alcance los servicios y equipos vitales del edificio, ya sea con barreras de sacos de arena, aserrín, etc. Verifique que los sistemas de drenaje y bombas de achique se encuentren funcionando.
4. Tenga cuidado con los riesgos eléctricos. Corte la energía eléctrica en los sectores más afectados.
5. Evite que ingresen vehículos al subterráneo.
6. Los propietarios deberán, sólo si es posible, evacuar los vehículos estacionados en el subterráneo, ya que una vez bloqueado el acceso al subterráneo con bolsas de arena u otros elementos para evitar el ingreso del agua, no podrá entrar o salir ningún vehículo a los estacionamientos.
7. Coopere con el conserje para evitar que el agua alcance los sistemas vitales del edificio.
8. Utilice ropa adecuada, como botas de goma, guantes, mantas de lluvia, de acuerdo a sus disponibilidades.

5.3.4. ESCAPE DE GAS

1. Corte inmediatamente el suministro eléctrico y avise a conserjería.
2. Informe sobre el piso del eventual escape, recordando que en el shaft respectivo, solo se conduce la red alimentadora hacia las calderas de los pisos superiores.
3. No active la alarma de incendio, pues ésta funciona con electricidad y puede provocar chispazos.
4. Abra las ventanas y las puertas, siempre que al hacerlo no ponga en riesgo su

integridad física.

5. Si es necesario, haga evacuar a su familia del edificio.

6. No encienda fósforos, luz, artefactos eléctricos ni linternas.

Recuerde que el más leve chispazo puede provocar una explosión. Si ocurre una explosión llame a Bomberos y deje que tomen el control de la situación. Aplique los mismos pasos anteriores y luego:

- Verifique que no haya nadie atrapado y evalúe los daños. Si son estructurales, será necesario evacuar el edificio.

5.3.5. EVACUACIÓN

Este procedimiento se aplicará al ser alertado por el conserje o con alarma intermitente del piso.

1. Obedezca las instrucciones que reciba del conserje y de los miembros del Comité de Administración. El personal de conserjería debe ejecutar y coordinar las instrucciones recibidas del Administrador del edificio.

2. Evacue en forma rápida y ordenada, no provoque pánico ni tumulto. Informe a los ocupantes de su departamento la causa de la evacuación.

3. No utilice los ascensores y efectúe la evacuación por la escalera de emergencia.

5. Los conserjes y Junta de Vigilancia, servirán de enlace cuando la emergencia lo requiera, por medio del citófono, teléfono o verbalmente.

6. Diríjase a la escalera de emergencia. No forme grupos en las entradas, pasillos y escala de emergencia.

7. Los conserjes abrirán las puertas de acceso y evitarán el ingreso de personas al edificio.

8. Diríjase al área de seguridad asignada, la cual debe estar predeterminada por la Junta de Vigilancia.

9. Vuelva a su departamento sólo cuando la situación esté controlada.