



Manual de uso y mantención del departamento

Edificio José Domingo Cañas 2850
Ñuñoa



Introducción

Saludo inicial

Junto con darles la más cordial bienvenida a su nuevo departamento, le hacemos entrega del "MANUAL DE USO DEL DEPARTAMENTO", que contiene información relacionada con las instalaciones, equipos y generalidades de éste.

El objetivo de este manual es entregar a cada propietario una guía práctica que aclara los aspectos relacionados con el uso y mantención general de su departamento y del Edificio. Principalmente se expone el origen y las causales de deterioro, como medidas preventivas, y sugerencias prácticas que prolongan la vida útil del inmueble.

Además se incluyen consejos prácticos que le ayudará a no cometer errores al ejecutar ampliaciones, obras complementarias o modificaciones, que en definitiva puede ocasionar un serio deterioro al departamento, hecho que finalmente, afectará su calidad de vida, y el nivel de satisfacción, de su familia.

En este manual se incluye la experiencia de muchos profesionales y técnicos que han participado en el proceso de construcción de su departamento. Por eso, Ud. No puede desaprovechar esta experiencia y lo invitamos a "LEER CUIDADOSAMENTE LA TOTALIDAD DEL PRESENTE MANUAL"

INDICE

	Página.
1.- RECOMENDACIONES GENERALES	4
1.1.- La Importancia de la Mantención	4
1.2.- Cuando y Como Recurrir a Nuestra Empresa	5
1.3.- Recomendaciones para la ejecución de trabajos	5
1.4.- Otras recomendaciones	7
2.- PROBLEMAS COMUNES	9
2.1.- Fisuras y Grietas	9
2.2.- Humedad y Filtraciones	11
2.3.- Recomendaciones	15
3.- MANTENCION Y CUIDADOS	16
3.1.- Pintura y Barnices	16
3.2.- Calefacción	17
3.3.- Puertas y Quincallería	18
3.4.- Vidrios y Ventanas de Aluminio	18
3.5.- Muebles de cocina y closets	
19	
3.6.- Alfombras	20
3.7.- Pisos cerámicos	20
3.8.- Parquet	21
3.9.- Artefactos y Grifería	
21	
3.10.- Papel Mural	21
3.11.- Campana Extractora	
22	

3.12.- Horno Eléctrico y Encimera	22	
4.- INSTALACIONES		23
4.1.- Sanitarias		23
4.2.- Eléctricas		25
4.3.- Extracción Forzada		26
4.4.- Gas		26
4.5.- Calefacción y Central de Agua Caliente		27
5.- RIESGOS Y ACCIDENTES: PREVENCIÓN DE INCENDIOS		28
6.- ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO		29
Espacios de uso Comunitario	29	
Espacios Privados		32
Seguridad		32

1.- RECOMENDACIONES GENERALES

Antes de entrar al análisis específico relacionado con el uso y la mantención de su nuevo departamento, es necesario que tenga claro los siguientes aspectos generales:

1.1.- Importancia de la Mantención

Para que su departamento se conserve adecuadamente y por más tiempo, requiere de cuidado y una buena mantención periódica, desde su primer día de uso. Siendo el principal y único responsable de esto Ud.

Cuando se produzcan problemas y fallas en su departamento, actúe rápido, solucionando el problema (para esto le recomendamos se haga asesorar), o llamando a un especialista en el tema, evitando así que el daño sea mayor. Nuestra empresa no se hace responsable por aquellas fallas causadas por la intervención de personas ajenas a nuestra organización, por falta de una mantención adecuada, o por no comunicar oportunamente el problema.

1.2.- Cuando y Como Recurrir a Nuestra Empresa

Para cualquier problema, cuya solución no esté indicada en el presente manual, casos de urgencia, u otros, estaremos gustosos de poder ayudarle. Para ello solicitamos a Ud. enviar una nota por escrito, ya sea por mano, por fax, o por e-mail al Departamento de “Servicio al Cliente” indicado en el anexo adjunto.

En caso de tratarse de problemas urgentes que requieran de una atención inmediata por afectar la habitabilidad del inmueble, deberá darse aviso

telefónicamente al mismo Departamento, pero debe tener presente que “SIEMPRE” este tipo de peticiones debe respaldarse con un escrito posterior.

Ahora bien, si se trata de problemas menores, deberá ir confeccionando una lista, y después de un tiempo razonable (tiempo que permita evaluar todos los posibles problemas que puedan aparecer), enviarla a servicioalcliente@simonetticonstructora.cl para programar una visita del profesional que participó en la ejecución del Edificio, quien determinará adecuadamente los trabajos que corresponda realizar a la Empresa, y por otra parte, producir las menores incomodidades posibles para usted y su familia.

Le hacemos hincapié que, por problemas de orden y funcionamiento en el manejo de la información, es estrictamente necesario plantear cualquier problema en forma escrita. Sin perjuicio de lo anterior. Ya que “aquellas solicitudes que no se comuniquen por escrito, no entrarán al sistema de atención post entrega, y por lo tanto, nuestra empresa no se responsabilizará por los daños que se puedan ocasionar, por atención no oportuna o malos entendidos.”

1.3.- ¿Cómo se deben coordinar los trabajos ejecutados por terceros?

Al solicitar trabajos a terceros, el propietario debe dejar muy en claro a la Empresa y a la Administración del Edificio, antes de iniciar las obras, el alcance de éstas, su valor, el plazo y quienes las ejecutarán.

Es conveniente hacerlo en forma previa y por escrito, pues de otra forma es muy probable pasar malos ratos por efecto de malos entendidos.

Entre otras cosas, es importante exigir el uso de materiales de primera calidad, acotar las condiciones generales (como por ejemplo: si se incluye o no el retiro de escombros), y responsabilizar al contratista por cualquier daño que se produzca en el departamento.

Usted como propietario y mandante en estos casos, es el responsable de “controlar” que los trabajos se ejecuten de acuerdo a lo pactado, ya que muchos problemas observados en las viviendas se deben a descuidos originados en la ejecución de trabajos anexos. Hay que tener claro que en estos casos el único perjudicado será usted mismo, que además de sufrir el daño producido, deberá costear su reparación.

En caso de ejecutar Ampliaciones, Modificaciones u Obras Complementarias, se debe tener presente los siguientes puntos.

El primer punto a considerar, es que su departamento pertenece a un condominio, y por tanto está afecto a las normas contenidas en el “**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD** “. Esto implica que pueden exigirle la demolición de aquellas obras que no se ajusten a lo indicado en dicho reglamento.

También existen Leyes y Normas Municipales que deben cumplirse, por lo cual recomendamos siempre hacerse asesorar por un Arquitecto que aparte de diseñar las modificaciones para que se ajusten a dichas normas, regularice municipalmente los trabajos.

Si las ampliaciones, modificaciones, u obras complementarias afectan la estructura del departamento, o alteran muros, tabiques, pavimentos, instalaciones de agua, electricidad o gas, se debe consultar a un especialista,

que garantice las obras ejecutadas, y no produzcan daños ni deterioros al resto de la vivienda.

Si éstas no afectan visiblemente la estructura del departamento, es recomendable revisar los planos de instalaciones, para no producir daños en aquellas que no son visibles, (por ejemplo, cañerías de agua, calefacción, gas y ductos eléctricos)

Nuestra empresa no asumirá ninguna responsabilidad por deterioros causados al departamento, producto de la acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros.

1.4.- Otras Recomendaciones

Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de estas instalaciones se sepa como actuar. En caso de la calefacción central, se debe tomar igual precaución con llaves de paso y termostato. “Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes del departamento”.

Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves del departamento en un lugar visible.

Por último, le recomendamos guardar en un sólo lugar todos los antecedentes relacionados con su departamento, como son por ejemplo :

- Copia Acta de Entrega
- Escritura y Promesa de Compraventa
- Planos
- Manual de Mantenimiento y Cuidado del Departamento

- Garantías de la Campana, Cocina, Horno y Lavavajillas
- Facturas de Mantenciones Preventivas
- Copia del Reglamento de Copropiedad
- Correspondencia Pre y Post Entrega

Para terminar este capítulo, queremos hacer hincapié en la importancia de la “**prevención de problemas**” a partir de instruir a todos los miembros de la vivienda, no sólo en los aspectos técnicos indicados en este manual, sino que también en todo lo relacionado con normas básicas que eviten daños al inmueble y disminuyan los riesgos de accidentes domésticos e incendios.

2.- PROBLEMAS COMUNES CON QUE SE PUEDE ENCONTRAR EN SU DEPARTAMENTO.

Dentro de este capítulo, daremos a conocer diversos aspectos que requieren ser conocidos por Ud. Para entender el comportamiento de su departamento y distinguir entre algo normal y un problema que requiere ser resuelto a la brevedad.

2.1.- Fisuras y Grietas

En general, la ocurrencia de fisuras son normales y no revisten ningún riesgo de tipo estructural.

Existen distintas causas que producen las fisuras, las cuales son importante usted conozca, por lo que a continuación las detallamos para su conocimiento y tranquilidad.

2.1.1.- Materiales en proceso de Estabilización

Por tratarse de un departamento nuevo, los materiales utilizados, requieren estabilizarse con el paso del tiempo, proceso que dura entre dos y tres años, período en el cual se pueden producir y distinguir fisuras en los estucos y los distintos elementos de hormigón que conforman el departamento. Estas fisuras son producto de la retracción hidráulica del hormigón, proceso

químico propio de este material, que genera una mínima disminución de su volumen.

También pueden advertirse fisuras y cabezas de tornillos en tabiques y cielos de volcanita, producto del mismo proceso de estabilización de los materiales.

Este tipo de fisuras son de común ocurrencia y absolutamente inevitables en una construcción nueva.

Por esta razón nuestra empresa recomienda esperar un tiempo prudente, para que este proceso natural termine por completo, y así aprovechar de reparar los daños cuando la pintura haya cumplido su vida útil y corresponda repintar el departamento.

Si usted quisiera repararlo con anterioridad, gustosos lo haremos, pero cumplimos con advertir que no garantizamos la permanencia en el tiempo de la reparación, además de la diferencia de tonos de la pintura antigua con la nueva, lo que puede producir que el remedio sea peor que la enfermedad.

Para disminuir los efectos de este proceso, se recomienda mantener el departamento bien ventilado y evitar las humedades para favorecer una gradual estabilización de los materiales.

2.1.2.- Materiales con Diferentes Comportamientos Físicos.

Su departamento está conformado por distintos tipos de estructuras, como son los muros de hormigón armado y la tabiquería de volcanita.

Debido a que los materiales que forman cada una de estas estructuras son de variada naturaleza, se comportan de distinta forma ante las variaciones térmicas y los movimientos sísmicos (muchas veces imperceptibles), por tanto se producirán fisuras o grietas en aquellos puntos correspondientes a uniones entre los distintos tipos de estructuras.

Para ello, en la etapa de construcción se consulta la ejecución de canterías o el empleo de molduras como pilastras y cornizas que disminuyen este efecto, o simplemente lo disimulan.

Es importante aclarar que los departamentos tienen tabiques fabricados con un sistema en base a perfiles metálicos y revestimiento de volcanita.

Este sistema tiene muy buenas cualidades aislante, pero la volcanita es frágil a golpes y punzonamientos, por lo tanto, se debe tener especial cuidado en estas situaciones. Por ejemplo: si usted desea colgar un cuadro, preocúpese de tener tarugos para volcanita y un gancho adecuado. Un clavo corriente se puede salir y además dañar su pared.

2.2.- Humedad y Filtraciones

2.2.1.- Fuentes de Humedad Interna

El uso de la vivienda crea varias fuentes de humedad. Aproximadamente 20 Lts. de agua al día se liberan como vapor por el empleo de la cocina, el uso de agua caliente en los baños, el lavado y secado de ropa, como también los combustibles de uso corriente en los artefactos de cocina y calefacción. Esta agua, al condensar sobre superficies frías ocasiona serios deterioros.

Para disminuir los problemas producidos por este tipo de humedad, recomendamos :

- ❑ Ventilar el departamento por lo menos dos horas diarias.
- ❑ NO secar ropa al interior del departamento.
- ❑ Ventilar los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- ❑ En la cocina utilizar siempre la campana cuando se esté cocinando.
- ❑ Mantener limpias las perforaciones que hay en el riel inferior de las ventanas de aluminio.
- ❑ Secar a primera hora los vidrios que amanecen mojados
- ❑ Usar preferentemente calefacción central o estufas con ventilación al exterior, ya que el gas y la parafina liberan gran cantidad de agua producto de la combustión.
- ❑ En caso de utilizar estufas de combustión al interior del departamento, mantener una ventana abierta, no colocar recipientes con agua sobre éstas y usarlas la menor cantidad de horas posible.
- ❑ NO regar en exceso las plantas de interior.

2.2.2.- Humedad retenida de la Construcción

La humedad más común de un departamento nuevo, y que se debe aceptar como normal e inevitable, corresponde a la que se produce debido a su construcción, ya que en su obra gruesa y estucos se han utilizado grandes cantidades de agua y que por razones obvias la construcción demora largo tiempo en eliminar totalmente, permaneciendo los muros y losas con humedad prácticamente imperceptible.

Esta humedad arrastra las sales solubles existentes en el cemento y ladrillo hacia el exterior, apareciendo en la parte baja de los departamentos, donde el agua se evapora, quedando la sal en forma de pelusa blanca, haciendo que la pintura se suelte y levante.

Este proceso desaparece con el tiempo (1 a 2 años), y sus efectos se atenúan con una correcta ventilación del departamento. Por esta razón, nuestra Empresa recomienda esperar que este proceso termine por completo y reparar, si hay daños, cuando la pintura haya cumplido su vida útil y corresponda repintar el Edificio.

Si Ud. quisiera repararlo con anterioridad, gustosos lo haremos, pero cumplimos con advertir que no garantizamos la permanencia en el tiempo de la reparación, además de la diferencia de tonos de la pintura antigua con la nueva, lo que puede producir que el remedio sea peor que la enfermedad.

2.2.3.- Filtraciones producidas por lluvias

Este tipo de filtración se puede producir a través de los ventanales de aluminio, ya que este material está sujeto a cambios volumétricos derivados de variaciones de temperatura. Debido a esto, es de común ocurrencia que en su unión con los muros y pisos presenten pequeñas separaciones por donde es posible que se produzcan filtraciones hacia el interior de la vivienda.

Por lo tanto, es recomendable una vez al año revisar el sello de las ventanas y en caso de ser necesario corregir cualquier problema, utilice silicona.

Es imprescindible que la administración del Edificio y sus propietarios se aseguren que los techos tengan una mantención periódica.

Todos los años, antes que comiencen las lluvias debe hacerse una revisión acuciosa de canales, bajadas, gárgolas y desagües de aguas lluvias.

Durante todo el período Otoño – Invierno debe hacerse una mantención, ojalá, semanal para mantener la limpieza de las vías de escurrimiento de las aguas lluvias. Debe cuidarse que no se acumulen hojas secas, polvo, excremento de paloma, etc., en las canales y bajadas de agua.

Las personas que se suban a los techos deben cuidar de no dañar las canales de fierro galvanizado, y caminar sobre ellas y al comprobarse cualquier rotura, deben soldarse y sellar con un producto tapa goteras adecuado.

2.2.4.- Filtraciones producidas por Artefactos Sanitarios

Todas las tinas y cubiertas de muebles en general tienen un sello de silicona en la unión con los muros, el que es frecuentemente dañado con la limpieza de estos elementos, iniciándose una infiltración permanente de humedad hacia el interior de los muebles y muros, produciendo problemas de olores y de humedad.

Se recomienda instruir a la persona encargada de la limpieza para que esto no ocurra y además se deben efectuar revisiones periódicas que permitan evitar los daños producidos por la falta de este sello.

2.3.- Recomendaciones para evitar Humedad

Recomendamos tener presente para evitar mayores problemas con humedad, realizar las siguientes tareas :

- Revisión de sellos de silicona en marcos y ventanas.
- Revisión de instalaciones sanitarias.
- Revisión y reposición de sellos de silicona de artefactos sanitarios y cubiertas.

3.- MANTENCION Y CUIDADOS

Con el fin de dar a conocer a usted otros aspectos relevantes no analizados aún, recomendamos leer detenidamente este capítulo para evitar problemas que en definitiva lo perjudicarán a usted, ya que además de sufrir el daño producido, deberá costear su reparación.

En caso de tener que recurrir a un especialista para coordinar cualquier tipo de consulta o trabajo, agradeceremos remitirse al anexo adjunto donde se incluye la nómina de todos los especialistas que participaron en la construcción de su departamento.

3.1.- Pintura y Barnices

Los cielos de baños y cocinas están terminados con esmalte sintético (ver especificaciones técnicas), pueden ser limpiados con un paño húmedo. En ningún caso pueden ser limpiados con solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca, ya que esto provoca deterioro inmediato de la pintura.

El resto de las pinturas, como cielos y muros exteriores, no poseen las características anteriormente explicadas, por lo cual en caso de suciedad se debe repintar, ya que si se limpia con paño húmedo se agravará el problema.

Se debe considerar que la pintura y el barniz no cumplen solamente una función estética, sino que también cumplen la función de prolongar la vida útil de los materiales, por lo cual es imprescindible desde este punto de vista que

se proceda, al menos una vez al año, a pintar los elementos expuestos a la intemperie. Para pinturas y barnices interiores se sugiere repintar al menos una vez cada dos años.

Hay que tener presente que, debido al proceso de envejecimiento de las pinturas, a los seis meses después de aplicada tienen un tono diferente al original. Por lo tanto, recomendamos que en caso de repintar una zona después de algún tiempo, se haga por piezas completas o a lo menos por muros enteros.

3.2.- Calefacción

Usted debe considerar que aún cuando su sistema de calefacción ha sido regulado después de instalado, es posible que persistan algunas imperfecciones menores, las cuales son solamente detectables una vez que el sistema se encuentre en servicio.

Los sistemas de calefacción requieren de una mantención preventiva al menos una vez al año, para lo cual debe comunicarse directamente con el servicio técnico del instalador (ver anexo).

3.3.- Puertas y Quincallería

Las puertas deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en ninguno de sus dos extremos. Por lo cual, recomendamos instruir a las personas que habitan el departamento, como deben ser tratados estos elementos y evitar los portazos, producto de corrientes de aire mediante el empleo de fijaciones o cierra-puertas hidráulicos.

Cuando una puerta presenta dificultades para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a humedad o a que está descolgada de las bisagras. Ante la existencia de considerable humedad, producida por la condensación, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente hacer rebajes ni recorrer con cepillo las puertas, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

Para corregir defectos en las bisagras, se debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla, puesto que deteriorará el pavimento y la puerta misma.

Las cerraduras también deben ser tratadas con suavidad, deben reapretarse si se sueltan producto del uso y deben ser limpiadas con productos NO ABRASIVOS ya que por su terminación pueden sufrir opacamiento y rayas.

3.4.- Vidrios y Ventanas de Aluminio

En general, el aluminio es un metal noble pero blando, por lo tanto está sujeto al deterioro por uso indebido o descuidado. Para su adecuada mantención, es importante mantener limpios los rieles de las correderas, no golpear las ventanas y familiarizarse con el funcionamiento de topes y pestillos,

que son elementos frágiles y pueden destruirse fácilmente. Se debe cuidar de abrir y cerrar las ventanas tirando desde las manillas y no de otros puntos.

3.5.- Muebles de Cocina, Closet y Baños.

Al igual que las ventanas de aluminio y los demás elementos móviles, el uso indebido acorta la vida útil de los muebles. Por lo tanto, sugerimos instruir a todos los habitantes de la casa sobre la forma en que deben ser utilizados (cerrar y abrir con suavidad, no utilizar los cajones como escalera, etc.)

En cuanto a la mantención, recomendamos limpiar periódicamente y sólo con productos especializados no abrasivos, es decir, lustra muebles para los elementos de madera y con detergente líquido suave (Glassex o similar) los muebles de cocina, baño e interiores de closet.

También es importante re-apretar los tornillos, ya que estos tienden a soltarse producto del constante uso.

Si por algún motivo se produjera una mancha difícil de sacar de un mueble de cocina, baño o interior de closet, se puede utilizar, muy eventualmente, y haciendo primero la prueba en su interior, pasta de pulir.

Si desea hacer alguna modificación como agregar cajoneras a los closet o agregar un closet nuevo, o también si se debe reparar algún elemento que ha presentado problemas por uso indebido, sugerimos comunicarse con los fabricantes (ver anexo).

3.6.- Alfombras.

Principalmente para una buena mantención de las alfombras se recomienda el uso diario de aspiradora, lo que evitará también problemas tanto para usted como para su familia.

Las alfombras utilizadas son de material sintético. Esto permite que en caso de manchas puedan ser limpiadas con algún detergente idóneo, sin sufrir deterioro.

Sin embargo, en caso de necesitar una limpieza mayor es conveniente recurrir a equipos especializados en limpieza de alfombras.

Este tipo de material tiene una vida útil limitada. Si usted desea prolongar la vida útil de su alfombra, le recomendamos colocar en las zonas de alto tráfico, alfombras decorativas u otros elementos que la protejan.

En caso de cualquier consulta, comunicarse con los importadores e instaladores indicados en el anexo adjunto.

3.7.- Pisos Cerámicos

Los pavimentos cerámicos requieren ser limpiados solamente con un paño húmedo. No obstante lo anterior, también pueden ser utilizados detergentes y ceras especiales para este tipo de pisos.

Se debe aceptar como normal, el hecho que el material que se coloca en la unión entre palmetas (fragüe) se oscurezca y cambie de tono producto del uso.

3.8.- Parquet Fotolaminado

El piso del Hall de acceso y Living – Comedor de su Departamento se denomina “Piso Flotante”, que por sus características sólo se necesita un paño húmedo para su limpieza, en caso de manchas. Se debe poner especial cuidado en no exceder la cantidad de agua en su limpieza, para así evitar posibles problemas futuros de humedad.

3.9.- Artefactos y Grifería

Las griferías instaladas en su departamento son de primera calidad y en general no presentarán problemas si se operan adecuadamente.

Esto es, no apretar en exceso las llaves, pues es normal que goteen algunos instantes después de cerradas, manipular con suavidad las tapas de los WC., etc.

3.10.- Papel Mural

El papel mural instalado en su departamento, en general es de tipo vinílico, por lo que para limpiarlo, basta utilizar un paño húmedo en la zona afectada.

Hay que cuidar el exceso de humedad ambiental en su departamento, pues puede producir desprendimiento del papel.

En caso de cualquier consulta, comuníquese con el importador o instalador. Ver anexo.

3.11.- Campana Extractora

La campana extractora viene garantizada de fábrica por un año, por lo cual, en caso de producirse algún desperfecto se debe hacer efectiva esta garantía.

Recomendamos pues, leer y mantener la campana según lo indicado por el fabricante en el manual de instrucciones y utilizar productos especializados en su limpieza.

3.12.- Horno Eléctrico, Encimera a gas

Estos artefactos vienen garantizados de fábrica por un año, por lo cual, en caso de producirse algún desperfecto se deben hacer efectivas estas garantías.

Recomendamos pues leer y, así mantener su horno, encimera y campana, según lo indicado por el fabricante, en el manual de instrucciones. Además recomendamos usar productos especializados en su limpieza.

La Garantía de la Campana Extractora, Horno Eléctrico y Encimera, se hará efectiva por un año corrido desde la fecha de firma de escritura de su departamento.

4.- INSTALACIONES

Cualquier duda que tenga sobre las instalaciones sanitarias, eléctricas, de calefacción, extracción forzada o de gas, puede ser consultada en los planos específicos de cada proyecto, o simplemente llamar a los instaladores, cuyos nombres y contactos se adjuntan (ver anexo).

En caso de necesitar hacer instalaciones adicionales o modificar las existentes, recomendamos sean hechas por personal especializado.

4.1.- Sanitarias (Agua Potable y Alcantarillado)

1. Las llaves o grifos de agua fría, caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causante de goteras y filtraciones.

El daño se produce normalmente por efecto de la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es rotura de gomas y las prensas estopa de las llaves.

Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave, es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe procederse a cambiarla.

Por lo tanto, le recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica ya que los artefactos requieren mantención.

2. Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema; y como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda.

Al mismo tiempo debe tener presente que es necesario consultar los planos de las instalaciones existentes, en forma previa a la solución del problema, ya que así se evitan picados innecesarios.

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

4. Es importante instruir al grupo familiar y al personal de servicio, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC, lavatorios, etc. como por ejemplo, algodón, toalla nova y papeles desechables, paños higiénicos, etc.

5. Las llaves de paso son para cortes eventuales, no para uso diario.

6. Cualquier desperfecto que se ocasione en llaves, sifones, desagües, WC, etc. es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar desperfectos mayores.

4.2.- Eléctricas y Corrientes Débiles.

En lo que se refiere a instalaciones eléctricas, se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.

Desde el punto de vista económico, se sugiere no poner ampolletas de más de 100 Watts.

Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas, planchas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados (circuito de fuerza) para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos asesorarse adecuadamente.

Para la mayor seguridad del Edificio, éste cuenta con un grupo electrógeno, el que se activará en casos de emergencia, permitiendo utilizar un enchufe de emergencia en el Hall de acceso de los departamentos. (Máximo 300 watts de consumo).

Sistema de TV Cable. El edificio cuenta con un sistema instalado al que cada propietario puede abonarse. En caso de que exista una empresa de TV Cable distinta a sus servicios, debe tenerse especial cuidado de que se ocupen canalizaciones matrices para llevar los cables, distintos a los que la empresa Inmobiliaria y la Constructora dejaron instalados en el Edificio, puesto que al intervenir en éstos una Empresa distinta a la inicial, puede dañar la instalación de todo el Edificio y en especial a aquellas personas que no deseen cambiarse de compañía.

Cada departamento cuenta con alarma contra robos, conectada a la recepción del edificio.

Cada uno de los departamentos tiene conexión a línea telefónica, además de un citófono conectado a central que se encuentra ubicada en el hall

de acceso del edificio. Las instrucciones respecto de la línea y aparato telefónico son las entregadas por la Compañía de Teléfonos, respectiva (VTR).

4.3.- Extracción Forzada

Aquellos baños, denominados ciegos, es decir, sin ventanas, cuentan con un sistema individual de extracción de olores, el cuál se activa en forma manual cuando el usuario lo requiere. Con este sistema se evita que los olores se concentren en el recinto por un tiempo innecesario.

Se debe tener cuidado en no tapar la rejilla de extracción. Los motores de estos extractores requieren mantención anual.

4.4.- Gas

El Edificio cuenta con instalaciones de gas natural, siendo los sistemas que ocupan este combustible, la cocina, y la calefacción. El gas que llega a los departamentos se denomina gas natural y por su naturaleza contiene algún grado de impurezas que pueden afectar el funcionamiento de los artefactos.

Para disminuir y eliminar este problema, es necesario revisar y mantener adecuadamente los artefactos e instalaciones de gas del edificio y de cada uno de los departamentos.

Para lo anterior, se recomienda lo siguiente:

1. Se debe procurar que la administración del edificio acuerde la mantención en forma periódica, con la empresa que suministra el gas, de las

matrices del edificio. Esto se realiza soplando con aire a presión todas las cañerías.

2. Las cañerías de gas desde el medidor hacia el interior de los departamentos, incluso los artefactos, deben limpiarse de igual forma a como se hace con las matrices. Esta labor debe ejecutarse al menos una vez al año o cada vez que se advierta un funcionamiento irregular de las instalaciones.

4.5.- Calefacción y Central de Agua Caliente

El sistema de calefacción que tienen los departamentos es de losa radiante. Sistema que consiste principalmente en central térmica y válvulas de calibración para los distintos circuitos, las cuales sólo se intervienen en la etapa de puesta en marcha del sistema o para corregir la distribución de calor (éstas sólo deben ser operadas por el instalador).

En cada uno de los departamentos se encuentra ubicado, en el Dormitorio principal, un aparato denominado termostato, que tiene por objeto controlar la temperatura ambiente, el encendido y el apagado de la calefacción, por tanto es el que activa o desactiva el horómetro de su departamento, que se encuentra ubicado en la respectiva Sala de Máquinas.

La central de agua caliente abastece el sistema de agua de todos los departamentos, contando con una llave de paso y un remarcador para cada uno de los departamentos, éste se ubica, en la respectiva Sala de Medidores.

5.- RIESGOS Y ACCIDENTES: PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Es altamente conveniente contar con un extintor de polvo químico (para incendios por problemas eléctricos) y uno de agua a presión, en toda vivienda deben ponerse estos extintores en la zona de cocina, servicios o ubicarlo convenientemente en un lugar de fácil acceso de ellos.

Es necesario que su grupo familiar se preocupe de conocer y entrenarse en operar sistemas de escape, de detección y de seguridad contra incendios (puertas antifuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escalas de seguridad, red húmeda para uso de los moradores y red seca para uso exclusivo de bomberos), como asimismo, los sistemas de seguridad antirrobo, circuito cerrado de televisión, alarmas, etc.

Se recomienda cuidados en general con todas las estufas. Por ejemplo una estufa eléctrica orientada hacia un piso de alfombra, constituye un riesgo de incendio.

Como medidas generales, se recomienda el uso de pisos de goma en tinas y duchas, y el uso de protectores de enchufes eléctricos, especialmente cuando hay niños en la casa.

6.- ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO

6.1.- Espacios de uso Comunitario

Estos espacios comunes, sin el carácter de exclusividad para ninguno de ellos en particular, a menos que la Asamblea de Copropietarios disponga otra cosa.

Estos espacios comunes deberán permanecer limpios y en buen estado, debiendo hacerse su mantenimiento en forma periódica, dentro de estos espacios se encuentran:

Salón de Recepciones: Salón destinado para las recepciones y/o reuniones de carácter social que realicen los copropietarios o residentes del edificio, en forma común o exclusiva, siempre que así lo disponga la Asamblea de Copropietarios.

Kitchenette: El salón de recepciones cuenta con un lugar indicado como Kitchenette, para servir de ayuda al uso del mismo salón, donde se preparen los alimentos que se sirvan en las reuniones sociales, esta está equipada básicamente de una cocina y un lavaplatos, además gavetas para guardar y mantener ordenado.

Gimnasio: Este lugar se entrega por parte de la Inmobiliaria totalmente equipado, debiendo dársele a cada una de las máquinas un uso adecuado según sus respectivas instrucciones.

Sala de Juegos (Ping-Pong): Este lugar se entrega por parte de la Inmobiliaria, con una mesa de este juego, un juego de paletas y de pelotas.

Sala de Lectura: Este lugar se entrega amoblado con mesas y sillas, que facilitan la concentración.

Sala de Computación: Este lugar se entrega equipado con dos computadores completamente equipados en cuanto a software y una impresora. Hay que recordar a los usuarios que estos equipos son delicados y de uso común, por lo que se recomienda cuidarlos y mantenerlos periódicamente.

Baños de Servicio y Lockers: Estos deberán ser utilizados para el servicio doméstico de los departamentos, debiendo hacerle una mantención periódica de manera de mantener en perfecto estado cada uno de los elementos que forman parte de los baños.

Piscina y Terrazas: Estas servirán en especial para las épocas de mayor calor, debiendo mantenerlas limpias y aseadas. En lo que respecta a la piscina deberá a ésta hacerse mantenimiento periódico, y utilizar todos aquellos elementos que sirvan para dar seguridad a los residentes y en especial a quienes hagan uso de ella.

Estacionamientos de Visita: En el edificio existen estacionamientos de visitas, destinados exclusivamente y como su nombre lo indica, a visitas de los residentes de departamentos y no podrá dársele a ellos un uso distinto al acordado en el Reglamento de Copropiedad.

Jardines y Riego: La conservación, mantención y reparación de los jardines y del riego deberá hacerse en forma periódica. Estos son entregados

para el uso de la comunidad y su cuidado es de responsabilidad de cada uno de ellos, no debiendo dársele un uso distinto al que naturalmente tienen.

Ascensores: Los ascensores deben utilizarse de acuerdo a las instrucciones que se encuentran adosadas a ellos, y que su contravención puede producir graves desperfectos. Se recomienda su mantenimiento en forma periódica y sus reparaciones y mantenimiento encargárselos al servicio técnico especializado y autorizado. Cada uno de los ascensores cuenta con un citófono de alarma conectado a la conserjería.

6.2.- Espacios Privados

Estacionamientos Privado: Los estacionamientos asignados a algún departamento o propietario en particular, pertenecerán a él, y no podrán ser utilizados por aquellos que no tiene propiedad exclusiva sobre ellos.

Bodegas Privadas: Estas en la medida que estén asignadas a algún departamento o propietario en particular, pertenecerán a él, y no podrán ser utilizados por aquellos que no tiene propiedad exclusiva sobre ellos.

6.3.- Seguridad

El Edificio cuenta con una adecuada seguridad, que consiste en un Servicio de Vigilancia CCTV (circuito cerrado de televisión), controlado a través de la conserjería, la que a su vez cuenta con citófono para los casos de emergencia.

El edificio además se encuentra absolutamente cerrado hacia la calle y los vecinos, a fin de evitar el ingreso de personas extrañas sin autorización y sin el correspondiente control.

Además cada uno de los Departamentos cuenta con alarma de robo que se acciona al abrir la puerta de acceso, la cuál esta conectada al conserje.

En cada uno de los pisos existen sensores de humo o de temperatura (según sea el caso según normativas), que detectan la presencia de humo o aumento de temperatura en el sector, activando en forma inmediata las alarmas de incendio del edificio y la alarma del mesón del conserje.

Cuenta también con escaleras de seguridad a las que se accede por puertas de emergencia cortafuego. Además de la correspondiente Red Seca y Red Húmeda que conecta a todo el edificio. La primera es de exclusivo uso de bomberos y la segunda es para uso de los habitantes, en caso que fuese necesario.

ANEXO N° 1

Para cualquier problema que se presente, cuya solución no esté explicitada en el “Manual de Mantenimiento y Cuidado de su departamento”, por favor comunicarse con nuestra ejecutiva del Departamento de Servicio al Cliente.

CONTACTO: Srta. Ada Marambio
TELÉFONO: 9409555
FAX: 2457255
DIRECCIÓN: Alcántara # 200 Of. 1201 - Santiago.
E – MAIL: amarambio@simonettimundo.cl

ANEXO N° 2

LISTADO DE SUBCONTRATISTAS

EDIFICIO JOSÉ DOMINGO CAÑAS # 2850

ESPECIALIDAD	SUBCONTRATISTA	CONTACTO	TELÉFONO
Alarmas de Incendio y Robo	Browne Keeling	Margarita Emparanza	2041802
Ascensores	Thyssen	Klaus Grödeke	2079240
Asfalto e Impermeabilizaciones	Imp. Y Pavimentos S.A.	Francisco Wielandt	2277994
Automatización de Portones	Browne Keeling	Margarita Emparanza	2041802
Agua y Alcantarillado	Altikon	Ronaldo Schalchli	6352189
Bombas de Agua	HIDROPACK	Gonzalo Pulido	6834732
Calefacción	Centraterm Ltda.	Jorge Poblete	2216552
Carpintería Metálica	Rametal	Juan Ramos	7777403
Centro de Lavado y Secado	Kenmore Chile Ltda..	Fernando Morel	2469307
Electricidad	Simelco	Claudio Soto	6353524
Equipo Electrónico	Protelec	Alejandro Ramos	6210170
Extracción de Basuras	Packer.	Leonardo Larraguibel	2731114
Gas	Urbisa	Alex Rivera	5263102
Hojalatería (Techumbre)	Improof	Roberto Rainieri	2254277
Horno, Encimera, Campana	Comercial Mediterráneo	Fred Farcuh	5577852
Jardines y Riego	Alfredo Lataste	Alfredo lataste	2743601
Máquinas Gimnasio	Multikina	Miguel angel Pool	6380202
Muebles de Closets	Proma	Gastón Caro	6035363
Muebles de Cocina y Baño	Dhomo Ltda.	Patricio López	7734116
Mármoles y Granito	Importik	Claudia Sanhueza	7390592
Alfombra	Etersol	Ma. Angélica Sánchez	2319751
Piscina	Piscial	Claudio Alcarraz	2799866
Teléfonos	VTR	Marcela Mutis	3102499
TV Cable	VTR	Marcela Mutis	3102499

Ventanas	Vitralum	Manuel Moyano	2731070
ESPECIALIDAD	SUBCONTRATISTA	CONTACTO	TELÉFONO
Quiebravistas	Coldecor	Cristián Gaete	6222660
Enchape Ladrillo	Josué Arriaza	Josué Arriaza	7810052
Pinturas	Patricio Pérez	Patricio Pérez	2831583