

— GALERIA —

# ESPOZ



MANUAL DEL PROPIETARIO

Constructora I.G.S.





## PRESENTACIÓN

Señor propietario, a fin de hacer que su permanencia en este departamento sea lo más agradable posible detallamos a continuación una serie de puntos importantes que le serán de gran ayuda.

Rogamos excusarnos si considera que alguna de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor darlas a conocer para así evitar futuros problemas en el uso de su departamento.

Es muy importante considerar que existe un período inicial de uso del departamento que le denominamos **Marcha Blanca del Departamento**, en el cual es probable que ocurran algunos desperfectos, debido a la artesanía que es la Construcción, para ello estaremos atentos y con la mejor disposición para solucionarlos.

### RECOMENDACIONES GENERALES

Para que su departamento se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantención periódica desde el primer día de uso, y el principal responsable de esto debe ser su propietario.

Cuando se produzcan problemas o fallas en su vivienda, actúe rápido, solucionando el problema o llamando a un especialista, evitando así que el daño sea mayor.

Cuando se presente un desperfecto originado por falla de un material o por mala instalación de éste (Ej.: una puerta torcida o una cerámica despegada), usted deberá enviar un correo electrónico al email **igs@igs.cl** dirigido a Constructora IGS, indicando su nombre, la propiedad y el problema que presenta.

Cuando las fallas o problemas sea en los espacios comunes, estos deberán ser informados por la administración del edificio quien actuará en representación de la comunidad ante nuestra empresa.

Es importante destacar que en la vivienda existen una serie de materiales y elementos que requieren de mantención habitual, la garantía de 5 años no cubre elementos y materiales que producto del desgaste natural o que por su naturaleza o estándar posean una vida útil inferior a cinco años, y/o aquellos que requieren trabajos de mantención periódicos para asegurar su durabilidad y funcionamiento.

La garantía de los artefactos (cocinas, hornos, campanas de cocina, griferías, artefactos sanitarios etc.) tienen una garantía que la entregan los respectivos fabricantes.

### CONOZCA LA UBICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE:

**CALEFACCIÓN** Cada departamento está conectado a una de las 2 centrales térmicas que posee el proyecto en el piso 8. Y cada departamento posee un medidor único para el consumo de este servicio, ubicado en el mismo piso del departamento en el nicho de agua.

Las salas de calderas y nicho de medidores son recinto comunes, que deben estar despejadas sin elementos externos a una sala de máquinas, para velar por el buen funcionamiento de los equipos y facilitar una reacción eficaz en casos de emergencia o mantenciones.

A las calderas se le deberán realizar mantenciones mensuales por personal autorizado, que tendrán que velar por el buen funcionamiento del sistema. Se hace hincapié que se debe realizar una mantención exhaustiva cada inicio de temporada invernal.

El proyecto posee un sistema de piso radiante en todos los recintos especificados por proyecto, y ubicados en la sobre losa y bajo el piso de madera, por lo cual está prohibido perforar la losa sin la correcta supervisión de un técnico de climatización. Si se requiere ejecutar modificaciones futuras al departamento el propietario tiene que avisar y coordinar una visita de factibilidad técnica para ejecutar dichos cambios y no perjudicar el sistema.

Es importante saber que los sistemas de calefacción no son instantáneos para elevar la temperatura ambiente, es un sistema gradual, el cual calienta lentamente el ambiente dentro de un recinto, el que es captado por el termostato. Así mismo el agua caliente solicitada por la grifería, tarda unos minutos en llegar a la temperatura adecuada ya que las calderas se encuentran alejadas de cada departamento.

### PRECAUCIONES

Cualquier modificación a las redes o desmontaje de radiadores, deberá ser ejecutado por un instalador autorizado.

**TERMOSTATO** Es el dispositivo que mide la temperatura ambiente y permite programar la temperatura que desea dentro del departamento. El termostato posee la función de ser programado semanalmente y en rangos horarios dentro del día, el cual debe ser programado a juicio de cada usuario.

Los termostatos funcionan con dos pilas AA las cuales deben ser cambiadas según necesidad del equipo.

## SISTEMA ELÉCTRICO INTERIOR DEPARTAMENTO

Cada departamento posee un tablero eléctrico ubicado dentro del closet a un costado de la entrada principal. Este tablero agrupa todos los circuitos internos del departamento de alumbrando y enchufes.

**ENCHUFES Y LUMINARIA DE EMERGENCIA** En los departamentos existen enchufes con y luminarias que se encuentran conectadas al sistema de emergencia del generador.

**KIT DE COCINA** Cada departamento posee un horno eléctrico, microondas eléctrico, campana extraíble o decorativa, encimera eléctrica y lavavajillas panelable. Correspondiente al proveedor Miele, en cambio el refrigerador y congelador panelable, corresponden al proveedor Kitchencenter.

Se recomienda leer cada manual de estos artefactos para tener un mejor conocimiento de sus equipos y así sacar el mejor rendimiento de estos.

Tener precaución con la encimera eléctrica, todas las ollas y sartenes o elementos que sean utilizados tienen que ser para encimeras eléctricas, ya que los utensilios comunes no sirven y pueden provocar accidentes.

**REFRIGERADOR** Se encuentra empotrado en el mueble de cocina en caso necesario de ser retirado, este posee fijaciones en la parte superior e inferior el cual una vez retiradas sólo se desliza el refrigerador hacia el exterior saliendo fácilmente.

**EXTRACCIÓN DE BASURA** En cada piso existe una escotilla para arrojar la basura, que se encuentra ubicado en el pasillo del área común al lado del ascensor. Junto a esta se encuentra un closet de reciclaje, el cual debe ser puesto en funcionamiento por la administración del edificio, para planificar y educar a la comunidad que elementos podrán reciclar.

Todas las escotillas de extracción de basura llegan a la sala de basura, ubicada en el subterráneo. El edificio consta de dos sala de basura una en cada sector las cuales poseen todos los elementos para el lavado apropiado de los tachos de basura evitando los malos olores en estas salas.

**MEDIDOR ELÉCTRICO** Cada departamento posee un medidor único ubicado en el mismo nivel del departamento que se encuentra al costado del ascensor en nicho eléctrico.

**MEDIDOR DE AGUA POTABLE** Cada departamento posee un medidor de agua fría y caliente. Ubicado en la sala de medidores de cada piso.

**CITOFONÍA** Cada departamento posee una central de citofonía que puede controlar, los accesos vehiculares, y puertas de subterráneo. Además funciona como central de alarma.

## MODIFICACIONES Y FISURAS

Su departamento está formado por una estructura resistente de hormigón armado y por tabiques divisorios no estructurales por lo que se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Cualquier modificación de tabiques debe ser siempre consultada a un profesional del área de la construcción a fin de no afectar la estructura y las instalaciones en general.
- b) Todos los muros perimetrales que no tienen aislación térmica en la fachada poseen por el interior un sistema de aislación térmica denominado poligyp, el cual requiere consultar a un profesional de área para colgar cuadros y realizar modificaciones del recinto.
- c) En algunas ocasiones pueden aparecer fisuras en las uniones de muros con tabiques o muros y tabiques con elementos de madera (marcos, guardapolvos y pilastras), las que no representan ningún riesgo para la estabilidad de la construcción, sólo afectan la estética de los elementos, por lo que se sugiere, repintar dichos elementos fisurados una vez que se realice una mantención al departamento.

## HUMEDAD DE CONDENSACIÓN

En los meses de otoño-invierno es probable que tanto los muros, de preferencia los enfrentados al sur, y las ventanas, presenten humedad superficial provocada por la condensación del aire húmedo al interior del departamento y por las diferencias de temperatura interior y exterior, por lo que se recomienda lo siguiente:

- a) Ventile los recintos, abriendo las ventanas de manera que se produzca corriente de aire en forma diaria y por varias horas al día.
- b) Evitar colocar las camas pegadas a los muros, levantar diariamente las cortinas de género de manera que se ventile el muro.
- c) Seque a primera hora todos los vidrios que amanecen mojados.
- d) No tape celosías de ventilación en baños.
- e) Mantenga limpias las canales de desagüe que hay en la parte inferior de las ventanas.
- f) Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- g) Al momento de cocinar o hervir agua haga funcionar la campana de extracción.
- h) Use la calefacción entre 18° a 20°, de manera de templar el departamento, a mayor temperatura mayor es la cantidad de agua en el aire que puede condensarse en muros y vidrios.
- i) El sistema de Calefacción a emplear no debe ser estufas a gas ni parafina, solo se recomienda usar la calefacción instalada en el departamento o en su defecto estufas eléctricas.

j) La falta de ventilación produce:

- Deformaciones en maderas (puertas, marcos, guardapolvos, etc).
- Posible aparición de hongos.
- Englobamiento de pintura.
- Humedad superficial en muros y ventanas.
- Humedad en interiores de closet.
- Etc...

En general cuando el departamento esté desocupado es conveniente dejar las puertas de los closet abiertas para que así exista circulación de aire en el interior y evitar humedades.

Los daños producidos por la humedad de condensación no son vicios ocultos y por tanto, no están cubiertos por la garantía.

## MANTENIMIENTO DE REVESTIMIENTOS DE PISOS Y MUROS

**LAS CERÁMICAS Y PORCELANATOS DE PISOS Y MUROS** Se recomienda limpiarlas con limpiadores no abrasivos a fin de no rayar el esmalte.

Se debe evitar la caída de objetos duros sobre las palmetas debido a que se puede dañar el esmalte o trizar. Lo mismo puede ocurrir si se arrastran muebles con estoperoles de acero.

Los artefactos que generan calor pueden ocasionar en el largo plazo el desprendimiento de las palmetas si éstos están muy cerca de los muros y con ventilación insuficiente

**LOS PISOS DE MADERA** Se recomienda no aplicar limpiadores abrasivos, a base de aceite y ácidos, a fin de no dañar la madera. Se recomienda utilizar productos de limpieza con ph neutro y aplicación de paños, mopas, traperos etc. Sólo húmedos que no goteen o provoquen una película de agua sobre el piso.

Producto recomendado por fabricante, limpiador universal Cleaner de Lova.

No se recomienda pulir los pisos, vitrificarlos o encerarlos. En caso de requerir un cambio de la terminación distinta a la presentada, se requiere personal calificado y productos compatibles, para esto contactarse con el área técnica del proveedor que en este caso es Comercial K, área de pisos de ingeniería en madera.

## CUBIERTAS DE MÁRMOL, MARMOLINA O GRANITO EN BAÑOS Y COCINAS

Estos elementos pueden presentar vetas producto de su carácter natural, por lo que no se puede garantizar que aún placas del mismo bloque sean iguales.

Para limpiar usar un paño húmedo sin detergentes. **Jamás se debe raspar la superficies con elementos duros o abrasivos** ni colocar en su superficie elementos con colorantes, ya que estos materiales son porosos.

- **Se recomienda evitar golpes fuertes con objetos macizos en la cubierta, así como dejar elementos pesados sobre éstas**

- **También recomendamos NO subirse o saltar sobre las cubiertas, dado que dependiendo del peso, lugar o tipo de instalación éstas puede dañarse en caso de un mal uso.**

- **No colocar directamente sobre la superficie fuentes o recipientes calientes, se recomienda el uso de aislantes térmicos al apoyar ollas hirviendo en la cubierta de modo de proteger la superficie.**

- **No se recomienda cortar alimentos que requieran demasiada fuerza en el corte. El material es resistente, pero no es a prueba de rayas, por lo que tampoco se recomienda pasar elementos puntiagudos o punzantes por la superficie.**

- **Evita el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color café, vino, etc; dado que puede dejar leves marcas si se mantienen mucho tiempo, en caso de derrame de estos líquidos limpiar tan pronto sea posible.**

## INSTALACIONES SANITARIAS

El sistema de alimentación de agua potable es en base a tubería de polipropileno el que lleva grupos de llaves de paso llamados "manifold" que contienen una llave para cada artefacto.

a) Las llaves azules corresponden al agua fría y las rojas al agua caliente.

b) En el caso de existir un desperfecto en algún artefacto, basta con cortar el suministro de ese artefacto solamente girando la llave de paso según corresponda.

**BOMBAS DE AGUA POTABLE** El edificio posee una sala de bombas ubicada en el piso -2, que suerte toda la vertical de agua potable. A su vez las bombas recopilan agua de dos estanques de acumulación en el mismo sector.

Las bombas de agua potable deben poseer una mantención anual, donde se debe incluir la limpieza de estanques de agua.

**BOMBAS DE AGUAS SERVIDAS** El edificio posee una cámara de acumulación y impulsión de aguas servidas ubicada en el subterráneo -2, para sectores del piso -1.



Se recomienda que las mantenciones del sistema de impulsión de aguas servidas sean de carácter obligatorias trimestrales, con una empresas externa calificada.

Es importante instruir al grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de w.c y colectores de alcantarillado. Por ejemplo algodón, toallas, papeles desechables, pañales, etc.

## SISTEMA DE EMERGENCIA

El edificio posee una serie de elementos de seguridad para garantizar la integridad física de los ocupantes.

- **PLAN DE EVACUACIÓN** Se entrega a la administración del edificio un plan de evacuación. Este tiene como fin conocer los puntos de reunión y forma de evacuación de caso de emergencia. Este plan de evacuación tiene que ser aprobado por la comunidad y puesto en funcionamiento. Puede ser modificado o derogado en función a las necesidades de la comunidad.

- **RED HÚMEDA** El edificio posee dos verticales de red húmeda ubicados en los nichos de agua de cada piso y subterráneo.

- **RED SECA** El edificio posee dos verticales de red seca ubicados en los nichos de agua de cada piso y subterráneo, con toma de agua en la parte exterior del edificio a un costado de la calle. Este sistema es de uso exclusivo de bomberos

- **RED INERTE ELÉCTRICA** En cada piso al costado del ascensor se encuentra un enchufe no energizado de uso exclusivo de bomberos.

- **DETECTOR DE HUMO** En cada pasillo está instalado un sensor de humo, que es comandado por una central ubicada en conserjería.

- **SENSOR DE TEMPERATURA** Se ubican en los subterráneos que son comandados por una central ubicada en conserjería.

- **ALARMA DE INCENDIO** En cada pasillo y subterráneo está instalada una palanca de incendio, que es comandada por una central ubicada en conserjería.

- **SIRENA DE INCENDIO** En cada pasillo está instalada una sirena de incendio, que es comandada por una central ubicada en conserjería.

- **GRUPO ELECTRÓGENO** Existe un grupo electrógeno que utiliza como combustible petróleo, se recomienda tener siempre el estanque lleno del generador y suministro necesario de combustible en casos prolongados de cortes energéticos. El generador debe poseer mantenciones anuales y puesto en funcionamiento esporádicamente para evitar posibles fallas.

- **PRESURIZACIÓN CAJA ESCALA** Con el fin de prevenir acumulación de humo en las escalas de los subterráneos está instalado un sistema de presurización. Donde se deben realizar mantenciones anuales y puesta en funcionamiento esporádicamente para evita fallas del sistema.

## MANTENCIONES HABITUALES

**a) LAS QUINCALLERÍAS Y BISAGRAS DE LAS PUERTAS** Deben ser lubricadas cada seis meses.

**b) PUERTAS** Es importante evitar que las puertas se golpeen violentamente al cerrarlas, ya que éstas se deterioran o dañan el muro o tabique de donde cuelgan. Es normal que las puertas de madera sufran pequeñas variaciones volumétricas entre invierno y verano debido a los cambios en la humedad ambiente. Si la humedad es alta es posible que las puertas se aprieten. Es necesario ajustar los tornillos de bisagras y quincallerías al menos una vez al año.

Las cerraduras están garantizadas por un año por problemas de funcionamiento. Para limpiarlas, se deben usar sólo un paño húmedo sin detergentes de ningún tipo. No se deben usar abrillantadores, pues dañan el barniz que recubre el metal pulido de las cerraduras.

**c) PERFORACIONES** No se debe hacer perforaciones en el piso ni en el cielo del departamento, debido a que las cañerías de aguas y eléctricas se encuentran insertas en las losas.

**d) FILTROS CAMPANA COCINA** Se recomienda mantener los filtros de la campana de la cocina limpios, cambiándolos habitualmente (cada 6 meses), para evitar inflamaciones producto de las grasas acumuladas.

**e) GRIFERÍAS, ARTEFACTOS Y GRIFERÍA** La grifería instalada en su departamento es importada de primera calidad y en general no presenta problemas si se operan adecuadamente. Toda la grifería está garantizada por defectos de fabricación por el período de un año. Es importante limpiar periódicamente los filtros de las griferías para evitar obstrucciones en la salida del agua.

**f) LOS SIFONES DE DESAGÜES DE LA COCINA Y BAÑOS** Deben ser limpiados habitualmente para evitar obstrucciones. Como también hay que evitar la evaporación del agua en estos elementos, debido a los tiempos prolongados de no uso y a las altas temperaturas pueden provocar malos olores. Para evitar esto se recomienda siempre tener el nivel máximo de agua en sifones, desagües, wc, etc. Lo que consiste en echar a correr el agua potable en cada artefacto sanitario.

**g) LOS EXTRACTORES DE BAÑOS** Deben ser limpiados y mantenidos cada seis meses.

**h) SE DEBE PINTAR Y BARNIZAR EL DEPARTAMENTO** Cada dos años para mantenerlo en perfecto estado de conservación.

**i) SELLOS DE SILICONAS** En lavaplatos, tinas, encuentros en general se deben reemplazar anualmente.

**j) ES IMPORTANTE** Cada vez que abandone el departamento deje cortado los suministros de agua, en los medidores, para evitar cualquier fuga y daños mayores.

**k) LAS CANALETAS Y BAJADAS DE AGUAS LLUVIAS** Se deben mantener limpias permanentemente, por lo tanto se debe ejecutar por parte de la administración una limpieza cada 4 meses.

**l) FRAGÜES DE CERÁMICAS** Se deben reparar anualmente.

**m) LA PINTURA DE LAS ESCALERAS Y BARANDAS** Debe ser repintadas con anticorrosivo cada seis meses y pintura adecuada para fierro.

## VIDRIOS Y VENTANAS DE PVC

En general el PVC es un material noble pero blando, y por lo tanto está sujeto al deterioro producto del mal uso o descuido. Para su adecuada mantención es importante, no golpear las ventanas y familiarizarse con el uso manilla de cierre, que son los elementos que usualmente se desajustan y dañan por lo que se deben revisar y ajustar por lo menos una vez al año. Se debe tener la precaución de abrir y cerrar las ventanas jalando sólo de las manillas o cerraduras diseñadas para este fin.

Además, deben limpiarse los desagües (perforaciones en los perfiles) para evitar que entre agua por rebalse al interior del departamento.

Las ventanas se deben sellar anualmente evitar el ingreso de aguas producto de la lluvias, y aire, revisar periódicamente los despiches de aguas en los rieles inferiores que estén libres para tener un buen escurrimiento de aguas. Los rieles de las ventanas deben ser limpiadas y lubricadas habitualmente, para un correcto funcionamiento.

## MUEBLES DE COCINA Y CLÓSET

El uso indebido acorta la vida útil de los muebles. Por lo tanto sugerimos instruir a los habitantes del departamento sobre la forma en que deben ser utilizados (cerrar y abrir con suavidad, no usar los cajones como escaleras, mantener secos los muebles etc.). En cuanto a la mantención, recomendamos lubricar periódicamente los rieles de los cajones con un spray lubricante y limpiar solamente con detergentes líquidos suaves. También hay que regular y apretar los tornillos de las bisagras al menos una vez al año.

## ASCENSORES

Los ascensores que poseen el edificio fueron proporcionados e instalados por la empresa Ascensores Schindler, tras lo cual se deberá contratar un servicio de mantención mensual con la administración del edificio.

## MANTENCIÓN EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS

**Los elementos de metal y madera** también se deben mantener, repintándolos y re-barnizándolos por lo menos cada seis meses.



**Las ventanas se deben sellar anualmente por personal especializado** para evitar el ingreso de aguas producto de la lluvias o deshielos, revisar periódicamente los despiches de aguas en los rieles inferiores que estén libres para tener un buen escurrimiento de aguas. Se debe ejecutar anualmente una mantención general por personal especializado al funcionamiento de las ventanas, en cuanto a rieles, quincallería, bisagras.

Sobre **las terrazas** no se deben hacer aportes permanentes de aguas, su impermeabilización está calculada para un pronto escurrimiento de agua, por lo tanto se deben tener las gárgolas despejadas para permitir el libre paso del agua.

**La limpieza de los vidrios** debe realizarse sin elementos con filos, éstos producen ralladuras irreparables.

**La cubierta de techos** (impermeabilización) se deben revisar anualmente por personal especializado, revisar que no existan zonas despegadas, canales de evacuación que estén limpias sin obstrucciones y su estado en general. Sellar uniones anualmente.

## SÍNTESIS Y CONTACTOS

Es importante destacar que no serán de cargo de la sociedad vendedora y ni de la constructora los defectos o fallas que presenten los elementos y materiales incorporados a los departamento, como consecuencia de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados por el propietario, con posterioridad a su adquisición, o efectuados con anterioridad a ésta con autorización, pero sin la intervención de la Sociedad Vendedora y Constructora.

La garantía de Post-Venta la otorga únicamente Constructora I.G.S., cualquier intervención realizada por personal ajeno a nuestra Empresa, la Sociedad vendedora y Constructora I.G.S. desliga toda responsabilidad, ni reintegrará costo alguno desembolsado por la Comunidad o Propietario.

Para cualquier problema cuya solución no se explique en el presente manual y para casos de urgencia (filtraciones de cañerías, etc.) u otro, estaremos a su disposición para poder ayudarlo, por lo cual solicitamos a usted enviar un correo electrónico a [igs@igs.cl](mailto:igs@igs.cl) explicando claramente el problema, el que se solucionará lo antes posible.

Por problemas de orden y funcionamiento en el manejo de la información, es estrictamente necesario plantear cualquier problema por escrito, sin perjuicio de adicionalmente comunicarlo en forma telefónica o personal a nuestras oficinas.

Quedando a su disposición, les saluda atentamente, Constructora I.G.S.

— G A L E R I A —

ESPOZ

