

EDIFICIO
ACQUA



MANUAL DEL PROPIETARIO

Mantenimiento y conservación de los departamentos

Inmobiliaria Terrafirme le da la más cordial bienvenida a su hogar.

Edificio Acqua ofrece a sus futuros residentes un alto estándar de vida, tanto por su ubicación como por su notable arquitectura la que se destaca, especialmente, por su moderno diseño.

Edificio Acqua ofrece departamentos full eléctricos y canalizaciones habilitadas para que cada propietario solicite su empalme de electromovilidad.

Éste cumple con las comodidades, seguridad, espacios, excelente calidad de materiales de construcción, distribución interior y estética exterior que usted y su familia necesitan.

Inmobiliaria Terrafirme está comprometida con usted y su familia, por eso es que estamos en un constante plan de perfeccionar la calidad de las viviendas, y con esto, mejorar la calidad de vida de sus usuarios. Entre otras cosas, se encuentra este manual del propietario, que tiene el propósito de que conozca su vivienda y sepa realizar las mantenciones a tiempo para así prolongar la vida útil de ésta.

¿Cuáles son los períodos de garantía de una vivienda?

Desde el momento en que su vivienda obtiene la recepción final municipal, existen plazos establecidos para hacer efectivas las responsabilidades en el caso de que existan inconvenientes o defectos que repercutan en la edificación, estos pueden ser de **10 años** cuando sea la estructura la afectada, **5 años** cuando sean los elementos constructivos o instalaciones y **3 años** cuando se trate de problemas que afectan a las terminaciones o acabados.

¿Quién responde por la calidad de la vivienda nueva?

El propietario primer vendedor de una construcción, en este caso Inmobiliaria Terrafirme, será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

¿A quién está dirigido este manual?

A todos los habitantes de la vivienda, inclusive al personal de servicio.

Se sugiere que se lea cautelosamente este manual, con la finalidad de que los usuarios sean capaces de hacer las respectivas mantenciones a las instalaciones y a los diferentes componentes de la vivienda, para así evitar daños o incorrectas manipulaciones.

¿Qué son las mantenciones periódicas?

Son todas aquellas acciones que se realizan en forma preventiva cada cierto periodo de tiempo o temporadas. Su fin es evitar y/o mitigar el deterioro de la propiedad, prolongar la vida útil de los elementos de la vivienda, evitar accidentes y desperfectos por faltas de revisiones.

Índice

I. Introducción	3
II. Generalidades	4
III. Descripción, uso y mantención	6
i. Áreas Comunes	6
ii. Instalaciones	9
iii. Aspectos Generales de cuidado y mantención	17
IV. Garantías	36
V. Consideraciones importantes de uso y post ventas recurrentes	38
VI. Listado de Materiales, Instaladores y Proveedores	40

I. INTRODUCCIÓN

Es sumamente importante que Ud., como propietario o arrendatario, haga un correcto uso de todas las instalaciones de su departamento, sepa detectar los desperfectos y deterioros que se producen debido a su uso y realizar oportunamente las mantenciones que todo hogar necesita a medida que pasa el tiempo, con el fin de mantenerlo en óptimas condiciones y evitar daños mayores con sus consecuentes costos de reparación.

Recomendamos leer atentamente el presente manual y mantenerlo para futuras consultas. Es igualmente recomendable que aquellos propietarios que entreguen sus departamentos en arriendo, proporcionen una copia a sus arrendatarios.

Nuevamente, reiteramos nuestra bienvenida y esperamos que disfrute leyendo este manual.

Para informarse respecto a los derechos del propietario en el uso de las instalaciones comunes de edificio, haga lectura del reglamento de copropiedad.



II. GENERALIDADES

1.- Modificaciones

El Propietario que quiera realizar modificaciones en su departamento debe contar con la aprobación y autorización de la Administración y del Comité de Administración, incluidos los que se efectúen al interior de los departamentos. Cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.

2.- Procesos Naturales

a) Decoloración

Los efectos de los rayos solares, humedad ambiental, contaminación, lluvia y viento sobre los muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que esto suceda. La garantía de la empresa no cubre los daños de decoloración.

b) Efectos sísmicos

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 puedan producirse fisuras.

c) Efectos electromagnéticos

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como: tormentas eléctricas, ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, golpes de corriente en la red pública, etc., que escapan al control de la empresa y que pueden alterar el funcionamiento de los aparatos electrónicos.

d) Efectos del uso

En cada departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, tales como la decoloración de la pintura o del papel mural, rayas en el piso entablado fotolaminado, cambios de color en los cielos de baños y cocinas por la acción de la humedad, marcas de las patas de los muebles sobre los pisos, fisuras, etc.

El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

III. DESCRIPCIÓN, USO Y MANTENCIÓN

1.- Áreas comunes

Equipamiento

Los propietarios tienen acceso a los siguientes recintos:

- A. Piscina y sala de primeros auxilios
- B. Ascensores
- C. Jardines
- D. Lavandería
- E. Salón gourmet
- F. Salón Co work
- G. Área de juego para niños
- H. Bicicleteros
- I. Hall de acceso
- J. Baño de visitas

Además, todos los estacionamientos están habilitados para que cada cliente solicite su empalme de electromovilidad.

A) Piscina y Sala de primeros auxilios

El uso de la piscina será de uso exclusivo de los residentes del edificio.

La piscina cuenta con un sistema de filtrado y limpieza de agua, el cual es controlado solo por personal de la Administración. Y debe contar con mantenciones permanente, en que se verifique la operación conforme de cada uno de sus elementos.

Será de vital importancia el cuidado de niños que transiten por el sector, para así evitar posibles accidentes.

La sala de primeros auxilios está directamente relacionada con el uso de la piscina, para atender cualquier accidente que se produzca.

El conjunto cumple con la normativa vigente y su uso se encuentra autorizado por el Servicio de Salud.

B) Ascensores

Dos ascensores electromecánicos, con sala de máquinas, modelo XCH93916LA-7LA, marca “Orona”, el cual permite a 8 personas al mismo tiempo, a una velocidad de 1,6 m/s) y a una potencia de 7,4 k/W para sus 9 paradas que requiere.

Los ascensores cuentan con luz y citófono de emergencia. Ante eventuales fallas o cortes de energía, el personal de Administración tiene instrucciones de cómo actuar para que los pasajeros puedan salir en breves minutos. Las puertas no deben forzarse ni con las manos ni con los pies.

Para las mudanzas, solicitar al conserje el bloqueo de uno de los ascensores mediante una llave, que se acciona en la botonera, con lo cual éste queda comandado sólo desde la cabina. Además, pedir que se coloquen protecciones en los costados de las cabinas, para no provocar daños.

Las reparaciones y mantenencias de los ascensores deben hacerse solamente por personal calificado.

Además cuenta con un sistema de vigilancia el cual es monitoreado desde conserjería.

C) Jardines

Los jardines del Edificio cuentan con un sistema de riego automatizado controlado por la Administración. El cuidado y mantención de los jardines es responsabilidad de la comunidad y de la Administración y debe seguirse un plan de mantenimiento permanente para evitar su deterioro.

D) Lavandería

La sala de lavandería ubicada en el primer piso cuenta con las instalaciones para equipos de lavado y secado los cuales serán provisionados por una empresa externa. El procedimiento y formas de pago está detallado en un instructivo que se encuentra en la misma sala.

E) Salón gourmet

Se encuentra en el primer piso y consta de un lavacopas, encimera, campana, un microondas, un refrigerador, una televisión, mesón, mesas, sillas y cortinas. La mantención y reglamentación de uso será de exclusiva responsabilidad de la Administración y comunidad del edificio.

F) Sala co-work

Ubicada en el primer piso, ésta cuenta con dos mesones laterales con sillas y una habitación con una mesa para 4 personas.

La mantención y reglamentación de uso será de exclusiva responsabilidad de la Administración y comunidad del edificio.

G) Área de juegos para niños

Situada en el primer piso, cuenta con equipamiento y juegos para niños, como una cama saltarina y un muro de escalada. La mantención y reglamentación de uso será de exclusiva responsabilidad de la Administración y comunidad del edificio.

H) Bicicleteros

Los bicicleteros se encuentran situados en el primer nivel.

El edificio cuenta con un sistema de vigilancia para evitar robos, sin embargo y para una mayor seguridad, se recomienda asegurar su bicicleta a través de sistemas para este fin.

I) Hall de acceso

Acceso principal para recibir tanto a residentes, visitas, correos o compras de e-commerce. Este Hall cuenta con un espacio de estar flanqueado por una pileta, junto a la presencia de un conserje. Éste último opera la citofonía, control de acceso de los portones y puerta principal, además de una pantalla para monitorear las cámaras de vigilancia.

J) Baño de visita

El baño se encuentra en el primer nivel junto al costado del salón gourmet. El personal de aseo del edificio realizará periódicamente la limpieza de éste. Cualquier inconveniente, comunicarse con conserjería.

PARA MÁS DETALLES REVISAR EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

2.- Instalaciones:

Su hogar está compuesto por un conjunto de instalaciones cuyo objetivo es brindarle a usted y a su familia la mejor experiencia posible.

En este capítulo nos referimos al conjunto ductos y cañerías que proveen servicios básicos como: Agua Potable, Alcantarillado (Aguas Andinas), Energía Eléctrica (ENEL), corrientes débiles, etc.

Es de suma importancia conocer la ubicación y el funcionamiento de las llaves de paso de agua, del manifold de calefacción, tableros generales de electricidad y de telecomunicaciones de modo que cuando se produzca un problema con alguna de las instalaciones, sepa cómo actuar.

El propietario debe ejecutar las mantenciones recomendadas por cada fabricante.

A. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

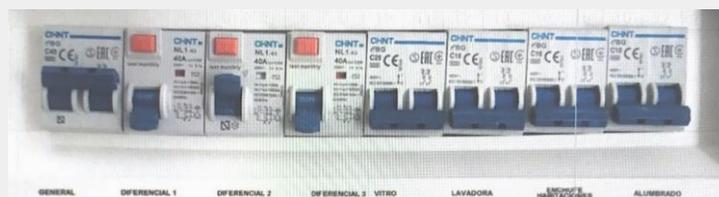
El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico (TDA), ubicado en el acceso del departamento o al interior de un closet. Es importante señalar que todos los enchufes y circuitos de alumbrado cuentan con la protección de un diferencial para proteger la red general del hogar.

Debido a que existen artefactos con diferentes potencias, es importante que se respeten los usos de los enchufes en especial de los artefactos de cocina y de lavado. Para la medición de energía eléctrica, ENEL ha proyectado un sistema de concentradores de medida por piso, cuya función es poder chequear la medida de consumo de forma remota. Estos aparatos se ubican en los nichos eléctricos de cada piso.

Los tableros cuentan con un diagrama unilineal para el especialista y la rotulación de cada circuito. De esta manera, en caso de cualquier corto circuito, se puede saber en que recinto se produjo la falla.

a) Interruptores Automáticos

Son artefactos de protección de circuitos eléctricos, cuya función es dejar de entregar energía en el caso de que esta exceda la capacidad del circuito, esto puede ser frente a cortocircuitos o sobreexigencia del mismo.



b) Desenganche de Interruptor Automático

Los interruptores automáticos se desenganchan debido a sobrecargas causadas por enchufar demasiados artefactos en el circuito, por un cable gastado, por un artefacto defectuoso o por un artefacto con requerimiento de energía demasiado alto para el circuito. La puesta en marcha de un motor eléctrico o la sobrecarga de una lavadora, secadora o microondas, también pueden desenganchar un interruptor automático. Usualmente, los artefactos de mayor consumo son los utilizados en la cocina, estufa eléctrica y el lavadero. Verifique el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepasen la capacidad instalada de su sistema eléctrico.

Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, hervidores, tostadoras, etc.), deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto.

c) Kit de emergencia

Los kit de emergencia se encuentran al interior de algunos centros de luz ubicados solamente en las áreas comunes. Estos kit funcionan e iluminan únicamente, y por 1 hora, cuando el generador haya fallado ante un eventual corte.

d) Ubicación de los Centros

Se han instalado centros de iluminación en los lugares indicados en los planos. Es de su responsabilidad si los modifica para acomodar las disposiciones específicas de su amoblado o un uso espacial de la habitación.

NO INSTALE LÁMPARAS FUERA DEL PERÍMETRO DE 25 CM DEL CENTRO DE LUZ PORQUE PUEDE PERFORAR ALGÚN OTRO CIRCUITO O RED DE CALEFACCIÓN O AGUA; ADEMÁS, LOS TORNILLOS NO DEBERÁN PERFORARSE CON LARGOS MAYORES A 25mm.

f) Sistema Conectado a Tierra

Su sistema eléctrico es un sistema conectado a tierra que nunca debe ser alterado.

g) Ampolletas

En ocasiones, las ampolletas quemadas pueden producir cortocircuitos. Desde el punto de vista económico, se sugiere usar ampolletas de alta eficiencia o LED.

h) Enchufes

Si tiene niños pequeños, instale tapas plásticas para cubrir los módulos de enchufe que no utilice. Enséñeles a no tocar nunca las salidas de electricidad, los portalámparas ni los centros de alimentación de luz. Como protección, la instalación eléctrica incluye un protector diferencial que evita dar un golpe eléctrico cuando una persona interviene un enchufe.

j) Grupo Electrónico

El edificio cuenta con un Equipo Electrónico de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte de ésta. Para una adecuada operación del grupo electrónico, se debe seguir un patrón de mantenimiento de acuerdo con el fabricante, dejando constancia escrita de ellas en una bitácora para tal efecto.



k) Tablero de Telecomunicaciones

El edificio está acogido a la nueva ley de ductos. Todos los departamentos cuentan con un tablero PAU en el cual se realizan las conexiones hacia los diferentes puntos de internet, telefonía y tv.

Modificaciones

Si desea hacer alguna modificación, contáctese con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones. Después de una intervención de terceros en su sistema eléctrico, la garantía no cubre un mal funcionamiento de éste.

Precaución

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

B. INSTALACIONES SANITARIAS Y DE GAS

a) Cañerías y Llaves de Paso

Sistema de distribución de agua fría y caliente en



b) Filtraciones

Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua fría y caliente en todo el departamento, cerrando las llaves de paso ubicadas junto al medidor de agua al interior del shaft de instalaciones. Llame a un especialista o a postventa en caso de que se encuentre en período de garantía.

c) Presión baja

La limpieza ocasional (cada 3 - 4 meses) de los aireadores de llaves permitirá el flujo correcto del agua.

d) Agua potable fría



El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua. El agua es impulsada hacia todo el edificio por un sistema de bombas y cada piso cuenta con una válvula reguladora de presión, la que asegura que la presión y caudal de agua al interior del departamento sea constante. La administración del edificio deberá contratar el servicio de mantención de las bombas de agua con el fin de asegurar un correcto y continuo

funcionamiento de estas. Todo el sistema de cañerías cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el paso del agua. Cada departamento cuenta con medidores independientes que controlan el consumo de agua, los que se ubican en el closet de medidores.

Cuando salga del departamento asegúrese que sus llaves de artefactos estén cerradas, si sale por tiempo prolongado, vacíe sus cañerías de alimentación de agua. Para ello, cierre las llaves de paso de agua ubicadas en el shaft del pasillo y abra las llaves de manera de aliviar la presión en las cañerías. Frente a cortes programados, mantenga las llaves cerradas hasta que se haya repuesto el servicio.

ES IMPORTANTE SABER QUE SI A CONSECUENCIA DE UNA FALLA SANITARIA EN SU DEPARTAMENTO, CORRESPONDIENTE A UNA MALA O FALTA DE MANTENCIÓN, LOS DAÑOS QUE SE PUDIERAN PRODUCIR EN LOS DEPARTAMENTOS ALEDAÑOS O BAJO SUYO Y ÁREAS COMUNES, SERÁN DE SU RESPONSABILIDAD

e) Agua potable caliente

Para satisfacer el consumo de agua caliente, el proyecto se diseñó con un sistema de acumulación y generación de esta, por medio de calderas. Para su mantención y reparaciones se deberá contratar a un especialista, que realice la revisión.

Cada departamento cuenta con un medidor de consumo, que se encuentra ubicado en el shaft de agua del pasillo del piso, cobro que será realizado a través de los gastos comunes del edificio.

f) Alcantarillado

El edificio cuenta con un sistema de alcantarillado diseñado de acuerdo con las normas vigentes. El sistema de alcantarillado cuenta con registros en las cañerías que se ubican en los shaft de algunos departamentos para su inspección y limpieza. Para prevenir fallas en esta red, considerar:

- **NO BOTAR OBJETOS QUE OBSTRUYAN LOS DESAGÜES Y SISTEMA DE ALCANTARILLADO.** El exceso de papeles, paños de limpieza, y residuos sólidos pueden estancar los tubos que descargan en el sistema de alcantarillado. En este caso, debe solicitar a la empresa de agua potable u otra especializada del sector que lo destape.
- Hacer mantención periódica (al menos 4 veces al año) de los sifones del lavamanos y lavaplatos.
- Cuidar de no causar daños al ejecutar trabajos o modificaciones en su departamento consultando planos de instalaciones.
- Asegurar que no se arrojen a los lavaplatos, lavamanos, tinas o duchas y W.C. elementos que puedan obstruir los ductos y sifones.

g) Instalación de Gas

El gas que se utiliza en el edificio es Gas Natural conectado a Metrogas. La sala de generación de agua caliente es la única instalación que utiliza gas en el edificio. Cualquier trabajo de mantención o reparación de los artefactos a gas debe ser realizado por personal especializado.

C. INSTALACIONES DE CORRIENTES DÉBILES

Las corrientes débiles corresponden a todos los elementos que funcionan con baja tensión.

a) Teléfono, TV Cable e Internet

El departamento está provisto de canalizaciones para la instalación de una línea de teléfono, servicio de televisión por cable e Internet. Estos servicios deberán ser activados por usted.

Para solicitar la instalación tiene que ponerse en contacto con la compañía proveedora (consultar administración del edificio).

b) Citófonos

El departamento cuenta con un citófono el cual se comunica directamente con el conserje.

Cualquier persona que desee comunicarse con su departamento desde el exterior, lo deberá hacer a través de el conserje desde el mesón del primer piso..



c) Alarma de acceso

Cada departamento cuenta con una alarma de robo que se encuentra conectada a la puerta de acceso. Esta alarma se encuentra monitoreada desde el mesón del conserje, donde se indica la activación de esta.

D. INSTALACIONES DE EXTRACCIÓN DE BAÑOS

Todos los baños están equipados con un extractor eléctrico con temporizador. Los extractores de los baños deben ser mantenidos de acuerdo a las indicaciones del fabricante, incluyendo la limpieza, la cual mantiene activo el sistema anti retorno de olores.

E. SISTEMAS DE SEGURIDAD

El edificio cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión monitoreado desde el mesón de conserjería. Mediante este sistema se puede tener un adecuado control de los vehículos y personas que circulan por el edificio.

La mantención de estos equipos debe ser realizada por personal especializado.

El Edificio está equipado con un Grupo Electrónico, que funciona ante un corte de electricidad. A este equipo están conectados:

- Alumbrado de emergencia
- Ascensores
- Bombas de agua
- Alarma de incendio
- Portones de acceso vehicular
- Citofonía y Control de accesos.

Ante un eventual incendio, el edificio cuenta con:

a) Red Húmeda: sistema de gabinetes con mangueras contra incendios. Estos se encuentran distribuidos en los shafts de instalaciones, y en los subterráneos.

Se recomienda desenrollar completamente la manguera y luego abrir la llave.



b) Red Seca: para uso exclusivo de bomberos, está ubicada en sitios estratégicos del primer piso y subterráneos, y en los shafts de instalaciones de todos los pisos.

c) Extintores de incendio: extintores de polvo químico seco o CO₂. Para su uso seguir las indicaciones impresas en el envase. Se encuentran instalados en zonas estratégicas.



d) Red Inerte eléctrica: enchufe para energización de emergencia (uso bomberos). Ubicado en los pasillos de todos los pisos, acceso y en puntos estratégicos de los subterráneos.

e) Señalética: indica todas las vías de evacuación.



f) Sistema de Alarma de Incendio: red interconectada de sensores de humo a través de todos los espacios comunes del edificio y conectados a su vez a una central de control en conserjería. Además de estos sensores, el sistema cuenta con palancas manuales, en caso de que el sensor de humo no haya actuado, ubicadas en los pasillos de cada piso (2 por piso) y en puntos estratégicos de los subterráneos.

g) Iluminación de emergencia: en caso de que falle el grupo electrógeno, el edificio cuenta con centros de luz que tienen kits de emergencia incorporados los cuales proporcionarán luz por 1 hora

h) Presurizador de caja escala: en caso de alarma de incendio se encenderá automáticamente el presurizador de caja escala, cuya función es mantener una presión de aire adecuada para evitar el ingreso de humo en dicha zona de evacuación de seguridad.

3.- Aspectos generales de cuidado y mantención:

El cuidado y mantención de su departamento depende de usted. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuélvelas de inmediato, para así evitar problemas mayores. Es por esto, que a continuación, encontrará algunas consideraciones de aspecto general que le serán de utilidad.

a) Humedad del primer año:

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 es fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupan materiales que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año, favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para ello debe ventilarse su departamento diariamente y en forma generosa.

b) Humedad de condensación:

Con seguridad en los meses de otoño-invierno, Ud. verá que en ventanas y muros se presentará agua superficial en forma de gotas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a la "Condensación".

La condensación se produce en el interior de su departamento, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros, vidrios y perfiles de las ventanas. A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad. Favorece la humedad el uso de calefacción en base a parafina o gas, el ocupar artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada y el tener abiertas las llaves de agua caliente de forma prolongada. También el planchado de ropa, para lo cual se recomienda hacerlo siempre con una ventana entreabierta. La condensación, en general, tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de hongos, que pueden ser dañinos para la salud. Este problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño.

Normalmente es un problema generado por el uso del departamento y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas, por lo que sus efectos no están cubiertos por la garantía.

Para eliminar o disminuir este problema le recomendamos:

- No use calefacción a parafina o gas, ojalá no prenda estufas en la noche mientras duerme, ya que inyectan gran cantidad de agua al depto. La humedad interior puede ser aún más abrupta cuando los gases y el vapor de gas no se evacuan adecuadamente al exterior.
- Seque a primera hora de la mañana todos los muros, vidrios y perfiles de las ventanas que amanecen mojados.
- Asegúrese de que los bota-aguas de sus ventanas estén siempre limpios y despejados, para lograr la salida del agua y evitar problemas de humedad excesiva.
- Ventile en forma diaria, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire.
- Abra las cortinas en forma completa para que la ventilación involucre a todos los muros, en especial en las esquinas.
- No tape celosías de ventilación en cielos o puertas y ventanas.
- Evite tener tetera u ollas que hiervan más de lo necesario.
- No riegue en exceso plantas de interior.
- No secar ropa en el interior del departamento, para esto use las logias.
- En lo posible durante el día si se tiene estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte del departamento una ventana entreabierta para permitir la circulación de aire.

Para contrarrestar la condensación, los fabricantes de ventanas de aluminio incorporan desagües (perforaciones) a los perfiles, de modo de facilitar la evacuación del agua que escurre por los ventanales. Sin embargo, es necesario mantener limpios y secos estos perfiles de aluminio y verificar que las perforaciones no estén obstruidas.

La condensación en cielos y muros de zonas húmedas y más frías (baños, cocina y lavadero) es invisible. Si estos recintos no se ventilan adecuadamente se produce un aceleramiento en la descomposición de la pintura, crea mohosidades y el desprendimiento de papeles.

La condensación resulta del estilo de vida de una familia y la Inmobiliaria no tiene control sobre esto, por lo que no puede dar garantía por aquellos elementos que resulten afectados por la condensación.

c) Ventilación

La adecuada ventilación es un factor de suma importancia, tanto para evitar todo tipo de olores, para mantener seco su departamento, así como para evacuar los gases que se generan al interior del inmueble (combustión de estufas en el caso de usar). Para ello es fundamental ventilar diariamente en forma prolongada. Esto, junto a una calefacción seca, es el mejor modo de eliminar cualquier tipo de humedad; así se secan muros y vidrios, evitando la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: humedad y oscuridad. Tenga presente que su inmueble ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes para evacuación de gases y olores, luego es indispensable que Ud. mantenga descubiertas rejillas y celosías de ventilación, no obstruya ductos de evacuación de gases, utilice las campanas y extractores provistos y no cierre de forma hermética ningún recinto en el cual se produzca combustión o emisión de vapor en su interior.

d) Aparición de Fisuras

Las viviendas están conformadas por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos, esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble. Uno de estos fenómenos son las fisuras, las cuales suelen aparecer en las viviendas y se califican de normales cuando son producto de la retracción del fraguado en el hormigón, movimientos sísmicos muchas veces no perceptibles, cambios de volumen (variaciones de temperatura y humedad) afectando en general a: uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera (marcos de puerta y pilastras), etc.

Para solucionar esto, en ocasiones se proyectan canterías que esconden estas fisuras. La aparición de estas fisuras no deben preocuparle, porque está previsto que ocurran. Este fenómeno, que dura un tiempo relativamente largo, corresponde a la forma que tiene la estructura para liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento. Esto no es un defecto, por lo mismo no corresponde su reparación por garantía (postventa).

Si la fisura tiene un efecto estético muy importante, puede proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca:

- 1) Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 o 3 mm. en profundidad y ancho.
- 2) Repare la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad.
- 3) Vuelva a pintar

Otro fenómeno bastante frecuente se da en las estructuras de madera y aluminio, sean soportantes o no, las cuales se dilatan y contraen, es decir “trabajan” con los cambios de temperatura; por eso es normal que durante el día o la noche “crujan” y con el tiempo se produzcan separaciones en la pintura de sus uniones.

MANTENCIÓN EN VENTANAS DE PVC

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierre, para así evitar posibles fallas en ese sistema, que es lo que ocurre generalmente cuando no se utiliza en forma correcta. Se deben mantener limpios los perfiles inferiores y los rieles del ventanal para no dañar las correderas. Limpie las superficies de PVC con agua tibia pura. Para los vidrios utilice un limpiavidrios.

Cierre las ventanas y puertas de correderas en forma suave, ya que puede dañar los pestillos, muros o tabiques de donde se encuentran afianzadas.

La mayoría de las ventanas de corredera están diseñadas para moverse con un leve impulso. Si una ventana se tranca o requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, aplique lubricante que puede adquirir en ferreterías (WD-40). Evite los productos a base de petróleo y verifique que la hoja esté correctamente sobre el riel.

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 permitir la salida del exceso de agua al exterior. Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad.

En el acto de entrega de su departamento, la Inmobiliaria confirmará que los vidrios de todas las ventanas estén en buenas condiciones. Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de la mudanza, manipulación y otras actividades de construcción. La Inmobiliaria reemplazará las ventanas que tengan rayas claramente visibles desde una distancia de 3 mt, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega. La Inmobiliaria no reemplazará ventanas que tengan rayas visibles sólo bajo ciertas condiciones de iluminación. Además, se confirmará que todas las ventanas estén en buenas condiciones, reparando o reemplazando las ventanas rotas o dañadas, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega del departamento. Las ventanas deben operar con razonable facilidad.

MANTENCIÓN EN PUERTAS Y CERRADURAS

Se debe tener el cuidado de no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran y dañan el muro o tabique que las soporta. Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad, (hinchamiento por exceso de humedad ambiente) o a que está descolgada de las bisagras, para hacer la reparación adecuada.

Se recomienda lubricar bisagras y cerradura con WD-40 o similar para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que escurra por el marco, con esto evitará ensuciar la pintura. Evite usar aceite, ya que se puede volver gomosa o atraer tierra. Tampoco limpiar las bisagras con diluyente, ya que dañan su recubrimiento.

En la entrega de su departamento, será responsabilidad de La Inmobiliaria confirmar que puertas y cerrajería estén en buenas condiciones, procediendo a reparar los defectos que consten en la respectiva acta de entrega. Se excluye las reparaciones de cerrajería cuya instalación haya sido modificada o tengan evidencia de mal uso (Ejemplo: portazos). Posteriormente será su responsabilidad mantener la puerta para su correcto funcionamiento.

Use un sellador acrílico para fijar cualquier separación menor que se forme en las juntas en el contramarco de la puerta y luego pinte. Los paneles de las puertas de madera se contraen y expanden por los cambios de temperatura y humedad. Una de sus responsabilidades en la mantención es el retoque de pintura o teñido en las áreas expuestas sin acabado.

La expansión natural de la madera debido a cambios de humedad es la causa más común por la que las puertas se trancan. Cuando se deba a hinchazón durante un periodo húmedo, no cepille la puerta a menos que continúe trancada después de una temporada. Antes de cepillar una puerta que se tranca, pruebe otras dos medidas: aplique cera en pastas o cera de vela a la superficie que se tranca o apriete los tornillos que sujetan el marco de la puerta. Si después de esto es necesario cepillar, use lija para suavizar la puerta y pinte o barnice el área lijada para sellarla contra la humedad.

La Inmobiliaria verificará que todas las puertas estén en buenas condiciones y correctamente ajustadas, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega.

MANTENCIÓN Y LIMPIEZA DE CERÁMICAS

Simplemente aspírelas cuando sea necesario y en ocasiones realice un trapeado húmedo con agua tibia. Si le parece que es necesario, use un limpiador especial o una solución ligera que no produzca demasiada espuma. Enjuague minuciosamente. Las cerámicas instaladas en paredes o pisos de su vivienda se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente o limpiador para baldosas. No use limpiadores para pisos plásticos y cerámicas que formen una película sobre la superficie.

Si el fragüe se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina y una lavaza con detergentes o limpiadores de color ya que los fragües se tiñen deteriorando el aspecto.

Es normal que se produzcan ligeras separaciones en el fragüe entre palmetas. El fragüe es sólo para fines decorativos y no sostiene las cerámicas. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas en materiales para pisos, siga las instrucciones del envase. Es posible que el fragüe nuevo quede de distinto color respecto al antiguo.

La cerámica es un material frágil, que sometida a golpes provocados por objetos pesados se pueden saltar o trizar. Si va a trabajar con herramientas u otros objetos pesados, proteja la superficie con un material que amortigüe los golpes. Las trizaduras por golpes en la cerámica, no están garantizadas.

En recintos que no sean ventilados adecuadamente es posible que aparezcan hongos en el fragüe. Ventile directamente recintos como baños y cocinas, si persiste la aparición de hongos en el fragüe, utilice un paño con una solución de cloro en agua muy suave para no deteriorar la cerámica, y luego enjuague con abundante agua.

Durante la entrega de su departamento, La Inmobiliaria confirmara que las áreas de cerámicos y fragües estén en buenas condiciones de manera de reparar o reemplazar las cerámicas trizadas, saltadas o sueltas, siempre y cuando dichos defectos consten en la respectiva acta de entrega de la vivienda, en la reparación puede variar respecto del original. Cualquier reposición de los fragües y sellos será de su responsabilidad.

MANTENCIÓN EN ARTEFACTOS DE COCINA

Es muy importante que Ud. lea los catálogos respectivos de estos artefactos ya que en ellos encontrará la información necesaria para saber de sus funcionamientos, cuidados y precauciones, garantías y períodos de mantenciones. Cada vez que se realicen mantenciones por parte del fabricante, exija y conserve el comprobante.

La cocina está equipada con los siguientes artefactos:

- Campana de extracción.
- Horno eléctrico.
- Encimera electrica.
- Lavaplatos

a) Campana

Antes de la primera puesta en servicio se debe tener en cuenta:

- No tire nunca el cable para desenchufar la campana, sino del enchufe.
- No dejar los quemadores eléctricos encendidos sin algún recipiente que los cubra.
- No permitir la acumulación de grasa en la campana, especialmente en el filtro. **OCASIONA RIESGO DE INCENDIO.** Para evitar las acumulaciones de grasa en la campana enciéndala al momento de comenzar el uso de la encimera y cambie periódicamente el filtro.
- Su campana está destinada para uso doméstico y únicamente para filtrado y purificación de los gases provenientes de la preparación de alimentos. El empleo para otros usos es bajo su responsabilidad y puede ser peligroso.
- Para recambio de ampolletas, retire el plafón haciendo palanca con un destornillador pequeño y las ampolletas quedarán a la vista. Desconectar previamente la campana de la red.
- Para efectuar la limpieza del cuerpo de la Campana, se recomienda la utilización de agua jabonosa. Utilice un paño humedecido en dicha agua para la limpieza de la campana incidiendo especialmente en las rendijas. Posteriormente séquela utilizando un paño que no desprenda pelusas.
- No use nunca estropajos metálicos ni productos abrasivos que puedan dañar la superficie.
- No realice raspaduras con objetos duros, como cuchillos, tijeras, etc.

PARA MAYOR INFORMACIÓN LEER EL MANUAL DEL FABRICANTE

b) Horno eléctrico

Se recomienda que se realice un primer ciclo de funcionamiento del horno a su máxima temperatura durante una hora. Es probable que en este primer funcionamiento desprenda un olor a goma quemada, puesto que se procede a quemar el aceite de protección, el que no es tóxico ni dañino para la salud. Este tiene un período de duración habitual de 20 a 30 min aprox.

Consejos para un uso efectivo del horno:

- o Procure abrir lo menos posible la puerta del horno durante su funcionamiento.
- o Efectúe un precalentamiento del horno.
- o No deposite ningún tipo de recipiente ni bandeja sobre el fondo del horno, ni recubra nunca el fondo del horno con hojas de papel aluminio durante la cocción. Esto disminuye el rendimiento del mismo, impidiendo que el calor pueda distribuirse correctamente, produciéndose una acumulación térmica que afecta a los resultados de la cocción y deteriora el recubrimiento de esmalte.
- o No introducir alimentos con una excesiva cantidad de agua o de cualquier otro líquido. Recuerde que la función del horno es asar, dorar o cocinar alimentos, pero no hervirlos o cocerlos.
- o Después de usarse, dejar la puerta abierta durante un tiempo para evitar la concentración de olores en el interior del horno.

Limpieza y conservación:

- o Efectuar la limpieza cuando el horno esté frío, usando cepillos o esponjas de nylon con agua fría, o bien agua jabonosa o algún detergente suave.
- o No usar nada que pueda rayar el esmalte. De igual forma son perjudiciales el vinagre, café, leche, agua salina, jugos de limón o tomate que permanezcan largo tiempo en contacto con el esmalte.
- o Cuando los restos de comida carbonizados en el esmalte se resistan a la limpieza normal, debe mantenerse en remojo el tiempo que sea necesario para que ablanden.
- o Después de la limpieza debe eliminarse el exceso de agua mediante una esponja o una toalla.

PARA MAYOR INFORMACIÓN LEER EL MANUAL DEL FABRICANTE.

c) Encimera eléctrica

- Cuando los quemadores están funcionando, en la placa de la encimera hay zonas calientes que pueden producir quemaduras. Mantener alejado a los niños.
- Utilizar recipientes de fondo plano y comprobar que los mismos asientan correctamente sobre la placa, para evitar que los recipientes se deslicen al hervir los alimentos (no utilizar recipientes con base cóncava o convexa).
- Es importante evitar el rebalse de líquidos sobre las placas. Si esto sucede, reduzca el suministro de calor cuando el líquido haya alcanzado la ebullición o esté caliente.
- Antes de efectuar cualquier operación, desconecte el aparato de la red eléctrica.
- No deje encendidas las placas sin un recipiente encima, ni con un recipiente vacío pues provocará una falla en las placas.
- Debe utilizar recipientes con el mismo diámetro o superior al de la placa misma.
- No utilizar nunca menaje de menor diámetro que la placa.
- No utilizar nunca tostadores de pan o churrasqueras de fierro.
- Está prohibido el uso de ollas de aluminio ya que estas se pueden deformar con facilidad. Se recomienda utilizar ollas de acero inoxidable.
- Limpieza y conservación
- Antes de limpiar, desconecte el aparato o baje el automático correspondiente.
- La limpieza debe hacerse siempre con la encimera apagada y con las placas frías o tibias.
- Los focos deben limpiarse con agua jabonosa y un paño suave.
- Si se produce un derrame de líquido sobre la placa, debe quitarlo al instante.
- No utilizar aparatos de limpieza en base a vapor, ya que estos dañan los componentes eléctricos de la encimera.

PARA MAYOR INFORMACIÓN LEER EL MANUAL DEL FABRICANTE.

d) Lavaplatos

Preocúpese de limpiar platos y ollas, retirando todos los restos de comida, antes de lavar. Con esto se evitará que el sifón se obstruya de residuos evitando y entorpeciendo la evacuación del agua desde el lavaplatos.

- Es importante lavar el sifón del lavaplatos cada cierto tiempo. Esta es una mantención que debe hacer periódicamente para evitar que el lavaplatos se tape.
- La superficie se debe limpiar con un paño suave y con agua jabonosa. Deje la superficie seca una vez que ha terminado de lavar. El dejar pozas de agua en la superficie, puede hacer que aparezcan algunas manchas oscuras.

e) Servicio al Fabricante

Si uno de los artefactos de cocina presenta problemas llame al número de servicio al cliente indicado en la garantía de fábrica o referencias del distribuidor. Cuando reporte ítems de garantía al fabricante y/o distribuidor del artefacto, esté preparado para proporcionar los siguientes detalles.

1. *Fecha de compra (Fecha de entrega de su departamento)*
2. *Número y correo de contacto.*
3. *Dirección exacta (N° edificio, N° departamento, comuna).*
4. *Número de serie y modelo, que se encuentran en una placa metálica, en una etiqueta autoadhesiva al costado, en la base de cada artefacto o en el catálogo de uso y mantención.*
5. *Descripción del problema.*

Siga las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho de que estén dentro del plazo de garantía no significa que no requieren mantención.

LA MANTENCIÓN DE LOS ARTEFACTOS DESDE LA FECHA DE ENTREGA ES DE SU RESPONSABILIDAD.

Durante la entrega de su departamento, La Inmobiliaria se responsabiliza de confirmar que todos los artefactos están correctamente instalados y funcionando en buenas condiciones. A contar de la fecha de entrega, los fabricantes y/o distribuidores de los artefactos garantizan sus productos directamente a usted de acuerdo a los términos y condiciones de sus respectivas garantías

ARTEFACTOS SANITARIOS

Las instalaciones sanitarias han aportado criterios de protección al ambiente, fundamentalmente con el ahorro de agua. Es por esto que la capacidad de los estanques se ha reducido de 15 litros, a cerca de 7 litros, que es lo habitual hoy en día. Este hecho lleva a que el arrastre de sólidos sea un proceso en el cual el usuario debe tomar un rol de cuidado también, no arrojando grandes cantidades de papel higiénico al baño u objeto que pueda obstruir los desagües

Mantenga presionada la perilla o botón que activa el mecanismo de descarga hasta que el estanque haya liberado toda su capacidad en la taza. Por otra parte, se deben tener los cuidados pertinentes para estos elementos que son resistentes, pero que no resisten golpes ni trato inadecuado, ya que se pueden quebrar y provocar una inundación en su baño. Revise periódicamente, las conexiones de las cañerías a los artefactos. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato y no deje pasar el tiempo.

Las obstrucciones de inodoros se producen principalmente por objetos extraños como pañales y toallas desechables, cantidades excesivas de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental, y juguetes de niños. El desecho indebido de basura también causa obstrucciones, como la grasa ya que esta se solidifica en la cañería del desagüe.

Para que deje de correr el agua en un inodoro, revise el flotador de corte en el estanque. Es muy probable que se haya levantado demasiado, impidiendo que la válvula cierre completamente.

Compruebe también la cadena de la manilla de descarga. Si está demasiado apretada, ésta impedirá que selle el tapón de goma al fondo del estanque y se perderá agua.

Evite exponer el inodoro a golpes que pueden causar picaduras o agrietamientos.

Respecto a las tinas, si un objeto pesado golpea fuerte sobre ella, se dañará el esmalte, produciendo una saltadura o raya visible, que en el futuro se oxidará. No pise dentro de la tina con zapatos, a menos que haya puesto una capa de papel para proteger el fondo. Si al redecorar salpica pintura sobre la superficie de esmalte, límpiela de inmediato. Si una mancha se seca antes de que se note, use un solvente recomendado.

a) Grifería

La grifería es un elemento que está expuesto al trabajo diario y permanente en un inmueble, por lo tanto es necesario su adecuada mantención y cuidado para asegurar su duración. Los trabajos de mantención deben ser hechos por técnicos idóneos. Se sugiere cambiar adecuadamente las gomas de las llaves de agua y ajustarlas en caso de apreciarse pérdidas de agua. Con esto, además, evitará cobros excesivos en su facturación mensual. No provocar esfuerzos inadecuados a las llaves, debido a que puede provocar una filtración, en la unión de esta con la cañería.

Para el caso de la limpieza de la grifería y flexibles no utilizar productos abrasivos o corrosivos, como el cloro. La challa de las duchas, debe ser manejada cuidadosamente para no dañar el soporte. Evite estirar excesivamente la manguera de la ducha para no generar daños en ésta.



b) Aireadores

Es conveniente limpiar periódicamente (cada 3 o 4 meses) los aireadores. Para ello, desenróquelos de las bocas de salida de agua y colóqueselos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas.



Para recuperar el buen uso de los aireadores déjelo durante todo un día sumergido en un recipiente con vinagre. Las griferías que quedan mojadas después de su utilización, producen manchas e incrustaciones de cal y otros residuos de minerales contenidos en el agua al evaporarse. Intentar remover estos residuos puede dañar los acabados de la superficie. Después de utilizar los grifos, es

importante secarlos bien con un paño suave, sin emplear detergentes u otros productos abrasivos. Todo grifo con acabado galvánico que se limpia con ácido clorhídrico, deteriora su superficie de manera irrecuperable.

Para reparar una llave que gotea corte la llave de paso que está justo debajo del artefacto. Saque el vástago de la llave, cambie la empaquetadura y vuelva a instalar el vástago. La ducha se repara de la misma manera. Cambie la empaquetadura por otra del mismo tipo y tamaño. Para minimizar la frecuencia de esta reparación no cierre las llaves con demasiada fuerza.

Un llamado habitual en post venta es la baja de presión en los diferentes monomandos del departamento.

c) Espejos

Para limpiar, use líquido limpiavidrios, que puede adquirir en la mayoría de los supermercados. Evite limpiadores ácidos y la salpicadura de agua bajo el espejo, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore. Tenga cuidado que el limpiavidrios caiga sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas deterioran el acabado. Si va agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, no instale las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede trizar el espejo.

d) Sifones

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

- o Los sifones se pueden destapar con una sopapa. Si usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales o daños al artefacto. Para limpiar sifones de desagüe, retire el receptáculo de sólidos de la parte inferior del sifón con la precaución de dejar un balde bajo este. Si el funcionamiento aún no es el adecuado, retira el sifón por completo, soltando la tuerca que está bajo del

lavamanos y tirando hacia fuera la tubería unida al vástago. Luego limpie. Asegúrese que al volver armar la pieza, los orrines queden correctamente instalados para evitar filtraciones.

- o La limpieza de los sifones de la tina NO se debe realizar soltando el tornillo del desagüe, soltar el tornillo puede provocar filtraciones que podrían dañar el departamento inmediatamente bajo el suyo.



MUEBLES DE BAÑO Y COCINA

a) Puertas y Módulos (Limpieza)

Para limpiar superficies laminadas o lacadas utilice sólo un paño húmedo. No recurra a detergentes abrasivos o virutillas. Seque el exceso de agua y revise periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorios y cubiertas, el sello entre cubierta y cerámica de muro.

b) Cubiertas de Muebles de Baño y Cocina

La cubierta de la cocina es de cuarzo, para mantener limpia la cubierta, pasar un paño húmedo con agua tibia.

c) Sellado

El sellado entre la cubierta y la pared alrededor del lavaplatos u otros artefactos, se pueden contraer, dejando una ligera separación. Es su responsabilidad mantener un buen sello en estos lugares para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base. Asimismo evitará su pudrición y deformación.

d) Bisagras

Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, utilice una pequeña cantidad de lubricante de silicona para mejorar su funcionamiento. Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando periódicamente los tornillos para evitar que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra. Además impedirá que las perforaciones se agranden..

e) Piso Flotante

Es un tipo de revestimiento que se coloca sin pegar, clavar ni atornillar y se apoya fácilmente sobre el suelo. Se compone de varias capas (normalmente derivados de madera) siendo la última capa un compuesto sintético que, generalmente, se compone de resinas de melamina a alta presión, que lleva impreso un dibujo imitando madera u otros materiales.

La mantención periódica es fundamental para el cuidado diario del piso fotolaminado. Aunque los pisos son resistentes, no son indestructibles.

Para limpiar los pisos flotantes siga el siguiente procedimiento:

- Pase un paño seco o aspire para retirar el polvo y las basuras.
- Pase un paño semi-húmedo (humedecido y luego estrujado con fuerza de manera que no deje agua residual sobre el piso).
- Por último volver a pasar un paño limpio y seco.
- El fabricante de los pisos flotantes no recomienda el uso de detergentes o abrillantadores.

Para la limpieza, siga las siguientes recomendaciones generales:

- Inmediata: Limpie todo derrame de líquidos con un trapo húmedo.
- Frecuente: barrer diariamente o según necesidad. Nunca limpie el piso flotante con un trapero demasiado húmedo. El exceso de agua hace que la madera se expanda y dañe el piso.
- No Haga: No encere, ni virutilla ni use ceras acrílicas, jabón, detergentes ni productos con amoníaco en los pisos flotantes. Tampoco derrame agua directamente al piso.

Tener en cuenta que:

- La colocación de muebles pesados o el dejar caer objetos, pueden ocasionar hendiduras sobre el piso flotante.
- Una apariencia blanquizca y membranosa puede resultar de la humedad, a menudo de zapatos o botas húmedas.
- Instale protectores de piso adecuados en las patas de los muebles, como trocitos de fieltro o ruedas especiales para piso flotante en todos aquellos que se apoyen sobre el piso flotante. Los protectores ayudarán a que las sillas se muevan fácilmente sobre el piso, sin rasguñarlos.
- Los pisos de madera responden notoriamente a los cambios de humedad, especialmente en invierno, las planchas se expanden y contraen según cambia su contenido de agua.
- Evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de los pisos de madera. .
- Mantenga los tacos de sus zapatos en buen estado. Los tacos sin tapilla que exponen el clavo que lo fija, marcaran su piso flotante.
- Cuando los pisos están nuevos, es normal que aparezcan pequeñas astillas de madera.
- La exposición a la luz solar directa puede causar daños irreparables a los pisos flotantes. Para preservar la belleza de su piso flotante, instale y utilice persianas y cortinajes en estas áreas
- Zonas con alfombras tenderán a tomar un color distinto al resto del piso, esto es esperado y no está cubierto por la garantía.
- Es probable y normal que en las áreas de alto tráfico el acabado se desgaste más rápido.
- El encerado y el uso de productos como el jabón de aceite no son necesarios ni recomendables.
- La madera es un producto natural, por lo que la variación del color debe considerarse normal con el correr de los años.

Se garantiza el acabado siempre y cuando se sigan las instrucciones del manual de mantención de pisos. Esta garantía excluye los daños producidos por erosión, abollones, mascotas, tacos altos e inadecuada mantención. La Inmobiliaria no se responsabiliza por condiciones extremas, como altos calores, alta sequedad o variaciones bruscas de las condiciones antes citadas.

IMPORTANTE:

EL PRINCIPAL DETERIORO DE LOS PISOS FLOTANTES SE DEBE AL CONTACTO CON PRODUCTOS LÍQUIDOS (AGUA U OTROS), POR LO QUE LE RECOMENDAMOS TENER ESPECIAL PRECAUCIÓN CON LOS MACETEROS DE INTERIOR.

f) Pinturas

Para todos los elementos que van pintados en el departamento se han utilizado pinturas de primera calidad, sin embargo, 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, sol, y humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a agrietarse o desprenderse.

Se recomienda lo siguiente:

- Cielos de cocinas y baños: repintar cada 1 o 2 años con esmalte al agua
- Barandas metálicas: repintar cada 1 o 2 años con esmalte sintético, revisando periódicamente si aparece óxido, en cuyo caso se debe reparar de inmediato.

g) Papel Mural

En su departamento se ha utilizado papel mural vinílico de primera calidad. Para mantenerlo en buenas condiciones le recomendamos tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Mantenga una distancia de unos 2 cm. en los muebles adosados al muro, de tal modo que no deterioren el empapelado.
- Vuelva a pegar de inmediato cualquier esquina o unión suelta. Es muy sencillo y no necesita un profesional. Basta preparar pegamento para papeles en polvo en un vaso o usar aditivo extra Murazel directamente.
- Deje humedecer el papel 20 - 30 min. y luego presione. Quite el exceso de pegamento de la superficie con una esponja o paño húmedo.
- Procure no usar el muro como apoyo de sillas o personas, ya que con el tiempo tiende a ensuciarse y/o pelarse.

- En el vano de la ventana suele deteriorarse el papel ya sea por filtración de lluvias o condensación. Para limpiar manchas de tierra y suciedades normales, lave con una solución de 60 grs. de detergente común en 1 litro de agua. Para suciedad muy acumulada use una solución de 120 grs. de detergente en 1 litro de agua.
- Revise el papel en caso de estar despegado por efecto de condensación en el interior. Si es el caso, debe secar para evitar la aparición de hongos.
- Evite tener elementos emisores de humedad en cercanías del papel mural (maceteros, hervidores eléctricos, etc.)

h) Refuerzo para TV

Durante la confección de los tabiques se han incorporado refuerzos de madera en los sectores habilitados para colgar televisores, esto es alrededor del enchufe y caja para TV cable que se encuentran a media altura. Al realizar las perforaciones para el soporte de la TV, asegúrese de que se ha atravesado el refuerzo, ya que la plancha de yeso-cartón del tabique por sí sola, no es capaz de soportar el peso del artefacto.

i) Tabiques Interiores

Los tabiques interiores, tanto de las zonas secas, como húmedas, están hechos de planchas de yeso, por lo cual se recomienda al colgar cuadros, el uso de fijaciones especiales para yeso (tarugos paloma).

Es su responsabilidad mantener los tabiques. Si desea repararlos, aproveche el momento de redecorar su habitación. Repare las grietas capilares con una capa de pintura. Para aquellas grietas un poco más grandes, utilice pasta de muro o sellador apto para recibir pintura. Para corregir un clavo o tornillo salido, use un martillo y cincel. Si desea lograr más protección al clavo hundido, aplíquelo en la cabeza pintura anticorrosiva, de modo que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación del clavo. Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que éstas hayan secado. Luego lije la superficie con una lija fina y pinte.

Los piquetes o saltaduras causadas por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera. Las correcciones de las costuras visibles de las huinchas se hacen del mismo modo, repasando con capas sucesivas de pasta de muro y con una lija fina sacar la pasta excedente. Las zonas reparadas necesitan más manos de pintura para igualar el color del área circundante.

Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Este “rebaje” se deja para que cuando ocurra un movimiento de la estructura, se produzcan en ese sector las fisuras propias de este comportamiento.

Los cambios de temperaturas y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan, los distintos materiales se expanden y contraen de forma diferente. La expansión y contracción provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Usted podrá ver los efectos en pequeñas grietas en los tabiques, especialmente donde las molduras se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se juntan con la tina o el lavamanos. Esto puede alarmar a un propietario que no esté informado, pero es normal.

Conscientes de lo anterior, se incorporan en el diseño de 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. La contracción de los elementos de madera de su vivienda es inevitable y ocurre siempre. Aunque es más notorio durante el primer año, puede continuar después de ese período. En la mayoría de los casos, lo que se necesita para ocultar esta evidencia menor de un fenómeno natural son compuestos para sellar, pastas y pintura. Aunque esté correctamente instalado, el sellado se contrae y se agrieta. La mantención del sellado es de su responsabilidad.

Para realizar fijaciones en muros revestidos con cerámicas, verifique cual es el material con que está construido el muro detrás de la cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques o albañilerías estucadas, según caso. Para hacer perforaciones en cerámicas utilice un taladro con una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta (para esto existen brocas especiales para perforar en palmetas de cerámica, minimizando los riesgos de que esta se le quiebre). Una vez hecho el primer agujero puede utilizar una broca de mayor diámetro e igual al tarugo requerido (no use taladro con percusión, prefiera uno de velocidad variable). Nunca intente perforar con un clavo directamente a la cerámica porque inevitablemente se trizará.

Para perforar tabiques de volcanita se debe usar un tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volcanita son especiales; en el mercado se les denomina “tarugo murito, mariposa o paloma”. Evite adherir los soportes de las cortinas en los tabiques. Prefiera fijar los soportes en el cielo, si este es de una losa de hormigón. La vibración que produce la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique. No cuelgue elementos en cielos falsos. Si lo desea hacer verifique que la fijación sea a un elemento de madera de la estructura del cielo. La estructuración de cielos falsos está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de volcanita y no para lámparas u otros elementos pesados.

Para perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucada, utilice brocas para concreto y tarugos plasticos tipo “fischer”.

La Inmobiliaria no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones.

j) Fijación a Losas de Hormigón

Para la instalación de cortinas y lámparas, verifique que el área donde desea perforar no coincida con el tendido de la red de agua potable u otro tipo de instalación.

Las perforaciones para instalar cortinas se pueden hacer 10 cm. hacia dentro a partir del borde del marco de la ventana o ventanal y 10 Cm. alrededor del punto de luz para instalar lámparas, siempre y cuando se perfore hasta $\frac{3}{4}$ de pulgada de profundidad. Para lograr la perforación no superior a $\frac{3}{4}$ de pulgada, utilice un taladro que lleve guía de profundidad, la cual es una pequeña barra que cuando colocada en la empuñadura lateral actúa como un limitador de perforación. Sirve para que se evite perforar más de lo necesario, o todavía como guía para perforaciones en serie. Utilice tornillos de $\frac{3}{4}$ de pulgada y tarugos plásticos de igual medida. Guía de profundidad (Limitador de profundidad de perforación)

IV. GARANTÍAS

¿CUÁLES SON LOS PERIODOS DE GARANTÍA DE SU VIVIENDA?

Desde el momento en que su vivienda obtiene la recepción final municipal, *existen plazos establecidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones* para hacer efectivas las responsabilidades en el caso de que existan inconvenientes o defectos que repercutan en la edificación. Estos pueden ser de 10 años cuando la estructura sea la afectada, 5 años cuando sean los elementos constructivos o instalaciones y 3 años cuando se trate de problemas que afectan a las terminaciones o acabados. Esto aplica siempre y cuando no haya habido intervención de terceras partes.

¿QUIÉN RESPONDE POR LA CALIDAD DE LA NUEVA VIVIENDA?

El propietario primer vendedor de una construcción, en este caso *INMOBILIARIA TERRAFIRME LTDA.*, será responsable por los daños que provengan de fallas o defectos en ella.

CONSIDERACIONES:

- En caso de haber sido intervenida la estructura del departamento por parte del cliente no corresponderá aplicar garantía, como tampoco sobre ampliaciones y modificaciones ejecutadas por terceros.
- La garantía no cubre fallas cuyo origen sea producto de uso inadecuado del departamento, mantenimientos no realizados o hechos a destiempo según lo que indica el MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO.
- La garantía no reemplaza las pólizas de seguros generales y específicos sobre el departamento, y no cubre fallas producto de fuerzas de la naturaleza que escapen a los criterios de diseño presentes en las especificaciones técnicas y proyectos respectivos.
- En los plazos de garantía, se asume el deterioro normal producto del uso y paso del tiempo. Toda alteración o intervención a las especificaciones técnicas y proyectos originales de la vivienda, no quedarán sujetas a garantía en los puntos respectivos a la intervención o que sean afectados por ésta.

A modo complementario, se presenta un programa de mantención de la vivienda entregado por la cámara Chilena de la construcción para tener en consideración las principales partidas y sus revisiones periódicas.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
HUMEDAD														
VIVIENDA EN GENERAL	DESPUÉS DE CADA LLUVIA	REVISAR												
SECTORES AFECTADOS POR RIEGO	CADA 3 MESES	REVISAR	X			X		X				X		
TECHUMBRES Y RECOLECCIÓN AGUAS LLUVIAS														
CUBIERTAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
BAJADAS DE AGUA	CADA AÑO	LIMPIAR			X									
SUMIDEROS Y REJILLAS	DESPUÉS DE LLUVIAS O VIENTO	LIMPIAR												
PUERTAS Y VENTANAS (ELEMENTO)														
AJUSTE	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
QUINCALLERÍA	CADA 2 AÑOS	LUBRICAR			X									
INSTALACIONES														
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR											X	
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR											X	
ARTEFACTOS, ESTADO Y SELLO	CADA 2 AÑOS	REVISAR											X	
GRIFERÍA	CADA AÑO	REVISAR											X	
SIFONES	CADA 6 MESES	LIMPIAR				X							X	
RED DE GAS	CADA 2 AÑOS	REVISAR											X	
RED ELÉCTRICA, ENCHUFES, INTERRUPTORES	CADA AÑO	REVISAR												X
CALEFACCIÓN	CADA AÑO	MANTENCIÓN				X								
CITOFONÍA	CADA 2 AÑOS	REVISAR											X	
ALARMA DE ROBO (EN ESPECIAL SENSORES)	CADA AÑO	REVISAR											X	
EXTRACCIÓN FORZADA DE BAÑOS	CADA AÑO	LIMPIAR											X	
PORTÓN AUTOMÁTICO	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN					X						X	
PINTURAS, BARNICES, PAPEL MURAL														
EXTERIORES	CADA 3 AÑOS	PINTAR											X	
MADERAS	CADA 2 AÑOS	PINTAR											X	
ELEMENTOS METÁLICOS	CADA 2 AÑOS	PINTAR											X	
PAPEL MURAL	CADA AÑO	REVISAR									X			
CERÁMICAS														
CERÁMICAS SOPLADAS O QUEBRADAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
FRAGÜE	CADA 2 AÑOS	REPARAR			X									
MUEBLES DE CLÓSET, BAÑOS Y COCINAS														
PUERTAS	CADA 2 AÑOS	AJUSTAR			X									
ENCHAPES	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
ARTEFACTOS A GAS														
CALEFÓN O CALDERAS INDIVIDUALES	CADA AÑO	REVISAR			X									
COCHINAS, HORNOS	CADA AÑO	REVISAR			X									
ESTUFAS	CADA AÑO	REVISAR			X									
JARDINES														
RIEGO AUTOMÁTICO	MANTENCIÓN			X		X				X				X
JARDÍN (PLANTAS, CÉSPED, ÁRBOLES)	MENSUAL	MANTENCIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PREVENCIÓN INCENDIO														
EXTINTORES	CADA AÑO	RECARGA												

V. CONSIDERACIONES IMPORTANTES DE USO Y POST VENTA RECURRENTES

A continuación, se describen algunos puntos importantes para el uso de ciertos elementos del departamento los cuales son habituales llamados de post venta pero no necesariamente corresponde reparar por garantía.

TINAS

Para un correcto uso de sifones de tinas, se especifican las siguientes recomendaciones y/o mantenencias que deben realizar todos los propietarios con respecto al funcionamiento de las tinas:

Las rejillas de desagües de tinas tienen un perno de ajuste precisamente para sostener el desagüe completo, NO sirve para realizar limpieza.

Si se encuentra el tornillo suelto, es muy probable que haya una filtración y ésta no sólo puede afectar al propietario, sino que además puede ocasionar daños en los departamentos inmediatamente inferiores. Además, éste perno de ajuste por ningún motivo debe ser intervenido para realizar limpieza de sifones.

Para realizar mantención y limpieza del desagüe, se puede adquirir líquidos abrasivos en base a soda cáustica, pero bajo asesoría de un especialista.

Otra alternativa es realizar la mantención directamente con un especialista (se recomienda gásfiter). El lugar donde debe realizar la mantención es por la celosía ubicada en la parte inferior del faldón de la tina (entre la tina y el WC).

PERFORACIONES EN CIELOS

“NO INSTALE LÁMPARAS FUERA DEL PERÍMETRO DE 10 CM DEL CENTRO DE LUZ PORQUE PUEDE PERFORAR ALGÚN OTRO CIRCUITO O RED DE CALEFACCIÓN, ELECTRICIDAD O AGUA; PARA MAYOR PRECAUCIÓN AL INSTALAR LÁMPARAS UTILICE TORNILLOS DE NO MÁS DE 25mm DE LARGO.”

Según lo anterior, es importante recalcar que por ningún motivo se debe perforar más de 25 mm. dentro de la losa ya que existe una gran probabilidad de perforar una tubería de alimentación de agua potable o cañerías eléctricas.

PINTURAS EN CIELO DE BAÑOS Y COCINAS

Se deben realizar ventilaciones todos los días, no solo del baño sino que de todo el departamento. Se recomienda abrir todas las ventanas y puertas del departamento en un mínimo de 5 minutos para ventilar de mejor forma y cambiar por completo el aire.

En caso de no realizar mantenciones adecuadas en zonas húmedas (baños y cocina) se va a desprender el material y en algunos casos, aparecen hongos.

La manera correcta de hacer mantención es la siguiente:

- Raspar la pintura dañada y suelta.
- Aplicar pasta en la zona raspada.
- Después de 24 hrs lijar la zona reparada hasta tener una superficie lisa.
- Finalmente, utilizar pintura adecuada para el lugar (esmalte al agua, látex, etc.)

VI. LISTADO DE PROVEEDORES

LISTADO DE EMPRESAS ESPECIALISTAS

Descripción	Empresa	Fono contacto
Instalaciones Sanitarias	Instalaciones Sanitarias EHO	(2)2641 1274
Instalaciones Eléctricas	DGC Montajes eléctricos	(2)2310 7344
Instalaciones de extracción y presurización	Climaven SPA	(2)2755 0920
Instalaciones de corrientes débiles	Altasec	(2)2952 3800
Bombas de elevación agua potable	Instalaciones Sanitarias EHO	(2)2641 1274
Ductos de Basura	Tonini&Westervelt SpA	(2)22 730228
Ventanas y puertas de PVC	Ventalplastic SpA	(2) 2772 7685
Muebles de cocina	Dhomo	(2) 2786 6247

SOLICITUDES DE POST VENTA O RECLAMOS FAVOR DIRIGIRLOS A postventa@terrafirme.cl INDICANDO NÚMERO DE DEPARTAMENTO Y TELÉFONO DE CONTACTO.