

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO
MANUAL DEL PROPIETARIO – EDIFICIO DOÑA ELIANA
ARMANDO MOOCK 3945, MACUL.



Precauciones para evitar los problemas más recurrentes de la vivienda

INDICE

- I.- INTRODUCCIÓN 2

- II.- GENERALIDADES..... 2
 - 1.- Modificaciones 2
 - 2.- Procesos Naturales..... 2

- III. DESCRIPCIÓN, USO Y MANTENCIÓN 4
 - 1.- Areas Comunes..... 4
 - 2.- Instalaciones..... 7
 - 3.- Aspectos Generales de Cuidado y Mantención 10

- IV. GARANTIAS..... 24

- V. CONSIDERACIONES IMPORTANTES DE USO Y POST VENTAS RECURRENTES..... 29

- VI. LISTADO DE MATERIALES, INSTALADORES Y PROVEEDORES..... 32

INMOBILIARIA TERRAFIRME le da la más cordial bienvenida a su hogar, el cual cumple con las comodidades, seguridad, espacio, excelente calidad de materiales de construcción, distribución interior y estética exterior que usted y su familia requieren, en un excelente sector de la comuna de Macul.

INMOBILIARIA TERRAFIRME está comprometida con usted y su familia, y es por eso 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 las instalaciones y **3 años** cuando se trate de problemas que afectan a las terminaciones o acabados (Ley 20.016).

¿Quién responde por la calidad de la vivienda nueva?

El propietario primer vendedor de una construcción, en este caso Inmobiliaria TerraFirme VIII SPA, 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 cuidadosamente 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.

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.

II.- GENERALIDADES

1.- Modificaciones

El Propietario que quiera realizar modificaciones en su departamento, tales como cierre de terrazas o loggias con ventanas, fachadas o ductos de instalaciones, debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Macul, como de los organismos correspondientes. Además, la Administración y el Comité de Administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio, 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, la humedad ambiental, contaminación, la lluvia y el 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, producto de un movimiento sísmico de cierta intensidad, puedan producirse fisuras. Estas son perfectamente normales y esperables como medio de liberación de energía durante un sismo.

c) Efectos electro-magnéticos

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como: las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los 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 decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; rayas en el piso entablado fotolaminado; cambios de color de los cielos de baños y cocinas por la acción de la humedad; marcas de las patas de los muebles sobre la alfombra; aplastamiento de la alfombra por el tránsito.

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

Existen también otros procesos naturales como la expansión y contracción de los materiales, la humedad, fisuras, etc. que no hemos mencionado, y que se tratarán en otro capítulo de forma específica.

III. DESCRIPCIÓN, USO Y MANTENCIÓN

1.- Areas Comunes

Equipamiento

El primer piso del edificio cuenta con los siguientes recintos exclusivos de sus residentes:

- Mesón de conserjería.
- Lockers y baño para personal de servicio.
- Salón multiuso y sala de niños.
- Baños de visitas.
- Sala de Lavandería.
- Sala de primeros auxilios.
- Pileta ornamental.
- Gimnasio equipado.
- Sala de conserjería.
- Piscina.
- Terraza Mirador.
- Juegos para niños.

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

- Sala eléctrica
- Salas de basura
- Biciletero
- Grupo eléctrico.

En el cuarto subterráneo, el edificio cuenta con los siguientes recintos:

- Sala de bombas
- Sala presurización.

Sistemas de Seguridad

Para tener un buen control del edificio, este cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión monitoreado desde el meson 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 y su operación de acuerdo a sus instrucciones. De preferencia el instalador original.

El Edificio está equipado de 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.
- Un enchufe por departamento marcado con rojo.

Para la buena operación de el grupo electrógeno, éste debe contar con las mantenciones que recomienda el fabricante, de las que debe dejarse constancia en una bitácora para tal efecto.

Para la eventualidad de un incendio, el edificio cuenta con los siguientes elementos:

- **Red Húmeda:** En ambos vestíbulos de cada piso, existe un nicho contra incendio, que contienen la manguera con su pitón. Se recomienda desenrollar completamente la manguera y luego abrir la llave.
- **Red Seca:** Para uso exclusivo de bomberos, está ubicada en ambos vestíbulos de cada piso. Con esto se cubre toda salida de bombero por escalera de emergencia hacia los pisos.
- **Red Inerte eléctrica:** enchufe para energización de emergencia (uso bomberos) ubicado en los pasillos de todos los pisos; además de su conexión externa ubicada en una jardinera a un costado del acceso principal del edificio.
- **Sistema de Alarma de Incendio:** El sistema de alarmas de incendio se compone de una 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 y aviso ubicada en el sector de conserjería. Además de estos sensores, el sistema cuenta con palancas manuales, lo que permite dar la señal de sirena manualmente en caso de que el sensor de humo aún no haya actuado. Estas palancas están ubicadas en el pasillo de cada piso, además de los subterráneos.
- **Presurizador de caja escala (zona vertical de seguridad):** en caso de alarma de incendio se enciende automáticamente el presurizador de caja escala (ventilador), cuya función es mantener una presión de aire adecuada para evitar el ingreso de humo en dicha zona de evacuación de seguridad.
- **Señalética:** el edificio cuenta con señalética normativa indicando todas las vías de evacuación
- **Iluminación de emergencia:** en caso de falla del grupo electrógeno, el edificio cuenta con iluminación denominada “super emergencia” con baterías.

Ascensores

Dos ascensores electromecánicos, con sala de máquinas reducida, modelo PW10/18-19, tipo NMONOSPACE, marca KONE, velocidad 1,75 m/seg., capacidad de carga 800 Kg. / 10 personas, con servicio para 23 paradas.

Los ascensores cuentan con luz y citófono de emergencia ante eventuales fallas o cortes de energía. El personal de la Administración tiene instrucciones de como actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor. Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras está ingresando o saliendo gente de la cabina, se acciona una celda fotoeléctrica que las abre. 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 al interior de la cabina, con lo cual éste queda comandado sólo desde el interior. Las reparaciones y mantenciones de los ascensores deben hacerse solamente por personal calificado, por lo que la administración del edificio debe contratar los servicios de mantención preventiva y mantenciones periódicas que indica el fabricante de los ascensores.

Para una adecuada operación de los ascensores, estos deben seguir un patrón de mantenimiento de acuerdo al fabricante, dejando constancia escrita de ellas en una bitácora para tal efecto.

Jardines

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

Piscina y Sala de primeros auxilios

La piscina del condominio cuenta con un sistema de filtrado y limpieza de agua, que puede ser controlado y manejado solo por personal de la Administración. El uso de la piscina será de uso exclusivo de los residentes del condominio y su reglamento se encuentra publicado en el mismo recinto. Será de vital importancia el cuidado de niños que transiten por el sector aledaño a la piscina, para así evitar posibles accidentes.

La piscina debe contar con mantención permanente, se recomienda una vez a la semana, en que se verifique la operación conforme de cada uno de sus elementos y se realice la limpieza.

La sala de primeros auxilios incluida en el edificio se encuentra equipada y esta directamente relacionada al 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.

Pileta de acceso.

La pileta del Edificio cuenta con un sistema de filtrado, focos sub acuáticos y limpieza de agua, que puede ser controlado y manejado solo por personal especializado de la administración.

La pileta debe contar con mantención permanente, se recomienda una vez a la semana, en que se verifique la operación conforme de cada uno de sus elementos.

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 de la especialidad. El procedimiento y formas de pago para su uso será de acuerdo a un contrato que aprobará la administración del edificio.

Gimnasio

Ubicado en la zona norte del primer piso. Las máquinas deben operarse de acuerdo a las condiciones de fabricación y tomar las medidas de resguardo para efectuar una mantención de cada equipo según recomendaciones del fabricante. Estas no pueden sobrepasar los dos meses de uso continuo sin mantención, y deberá quedar un respaldo escrito de ellas para poder apelar a las garantías.

Adicionalmente la administración publicará instructivos de uso en la misma sala de gimnasio.

Salón Multiuso

En primer piso, su equipamiento consta de una encimera, horno, campana, lavaplatos y meson. La mantención y reglamentación de uso será de exclusiva responsabilidad de la administración y comunidad.

2.- Instalaciones

En este capítulo nos referiremos al conjunto de redes de ductos y cañerías que proveen de servicios básicos como: Agua Potable y Alcantarillado (Aguas Andinas), Energía Eléctrica (ENEL), Gas (Metrogas), corrientes débiles en general.

Es de suma importancia conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas, estufas eléctricas y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones, se sepa como actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda. 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, ubicado en el acceso del departamento o al interior de un closet. Es importante señalar que todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto es que al detectar fuga de energía se produce la caída del interruptor y se corta el suministro. Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten los usos de los enchufes en el caso especial de los artefactos de cocina y de lavado. Para la medición de energía eléctrica, ENEL a proyectado un sistema de concentradores de medida y PLC por piso, cuya función es poder chequear la medida de consumo de forma remota, evitando la presencia de personal en los pisos del edificio tomando mediciones. Estos aparatos se ubican en los nichos eléctricos de cada piso.

Automáticos

Los 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 corto circuitos o sobreexigencia del mismo. Esto último puede suceder si se encienden muchos artefactos de alto consumo al mismo tiempo.

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. Se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.

Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, hervidores, tostadoras, etc.), deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda vea las indicaciones que están en la tapa del tablero eléctrico de su departamento, ubicado en costado de puerta de entrada o al interior de un closet, de lo contrario le recomendamos se asesore apropiadamente. Si cualquier circuito se desengancha repetidamente, desenchufe todos los artefactos que estén conectados a él, apáguelo y vuelva a encenderlo (reset). Si se desengancha sin que haya nada conectado a él, llame a un electricista o a postventa si está dentro del periodo de garantía. Si el circuito permanece encendido, uno de los artefactos que desenchufó esté defectuoso y requiere reparación o reemplazo.

Chicharreo

Las lámparas fluorescentes usan la acción de un transformador para funcionar, que en ocasiones puede producir un chicharreo.

Ubicación de los Centros

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

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

Sistema Conectado a Tierra

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

Ampolletas

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

Enchufes

Si tiene niños pequeños, instale tapas plásticas para cubrir los módulos de enchufe que no utilice. Enséñele 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 desconecta el sistema evitando dar un golpe eléctrico cuando una persona interviene un enchufe.

Modificaciones

Si desea hacer alguna modificación, contáctese con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones al sistema eléctrico.

Después de una intervención de terceros en su sistema eléctrico, la garantía no cubre un eventual 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.

En cuanto a las ondas eléctricas y/o rayos, estas son resultado de condiciones locales y están fuera del control de La Inmobiliaria, por lo tanto sus efectos y los daños que ocasionen no son de su responsabilidad. Cabe señalar que las ondas eléctricas pueden provocar quemaduras de ampolletas o daños a equipos eléctricos delicados como televisores, sistema de alarmas y computadores.

Grupo Electrónico

El edificio cuenta con un Equipo Electrónico de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte de ésta.

Grupo Cummins con gabinete insonorizado, Modelo EPD110C de 100KVA (80KW) de potencia prime, 110KVA (88KW) de potencia emergencia (stand by).

Para una adecuada operación del grupo electrónico, se debe seguir un patrón de mantenimiento de acuerdo al fabricante, dejando constancia escrita de ellas en una bitácora para tal efecto.

b) Instalaciones Sanitarias.**Cañerías y Llaves de Paso**

Sistema de distribución de agua fría y caliente en PPR-CT (Polipropilenos Random Cristalino).

Ausencia Prolongada

Si estará fuera durante un período largo, vacíe sus cañerías de alimentación de agua. Para ello, cierre la llave de paso principal en shaft del pasillo y abra las llaves de manera de aliviar la presión en las cañerías.

Filtraciones

Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua en todo el departamento, a través de la llave de paso ubicada junto al medidor de agua potable.

Presión baja

La limpieza ocasional (cada tres o cuatro meses) de los aireadores de llaves permitirá el flujo correcto del agua.

Agua potable fría y caliente

El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua. El agua es impulsada hacia todo el edificio por un sistema de bombas, las cuales funcionan para mantener la presión en la red, y en cada piso se 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 que satisface los requerimientos de cada artefacto sanitario, cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el paso del agua. Es importante que se conozca su ubicación. Cada departamento cuenta con medidores independientes que controlan el consumo de agua, los que se ubican en el closet de medidores, en el vestíbulo de cada piso.

CUANDO SALGA DEL DEPARTAMENTO ASEGÚRESE QUE SUS LLAVES DE ARTEFACTOS ESTÉN CERRADAS, SI SALE POR TIEMPO PROLONGADO DEJE TAMBIÉN LA LLAVE DE PASO DEL DEPARTAMENTO CERRADA. TENGA ESPECIAL CUIDADO FRENTE A CORTES PROGRAMADOS, ASEGURESE DE QUE LAS LLAVES PERMANEZCAN CERRADAS HASTA QUE SE HAYA REPUESTO EL SERVICIO.

ES IMPORTANTE SABER QUE SI A CONSECUENCIA DE UNA FALLA SANITARIA EN SU DEPARTAMENTO, CUYA CAUSA CORRESPONDA A MALA O FALTA DE MANTENCIÓN, LOS DAÑOS QUE SE PUDIERAN PRODUCIR EN LOS DEPARTAMENTOS ALEDAÑOS, ÁREAS COMUNES O QUE SE ENCUENTRAN BAJO EL SUYO, SERÁN DE SU RESPONSABILIDAD. POR TANTO, VALE LA PENA EFECTUAR LAS MANTENCIONES PERIÓDICAS QUE SE RECOMIENDA EN ESTE MANUAL.

Alcantarillado

El edificio cuenta con un sistema de alcantarillado diseñado de acuerdo a las normas vigentes. Se debe evitar en lo posible la eliminación de elementos que pueden producir tapones. El sistema de alcantarillado cuenta con registros en las cañerías que se ubican en los shaft de algunos departamentos para su inspección y eventual limpieza. Para prevenir fallas en esta red, es vital tener ciertas consideraciones:

- 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.
- Es importante instruir al grupo familiar para no botar objetos que obstruyan los desagües de los artefactos y/o tubos de descarga del sistema de alcantarillado.
- Hacer mantención periódica de sifones (deberán limpiarse al menos 4 veces al año), de lavamanos y lavaplatos para eliminar todo tipo de elementos que ahí se acumulan y que van obstruyendo la circulación del desagüe.
- Los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales o daños a artefactos. Para limpiar tapones de desagüe con émbolo normalmente encontrados en lavamanos, suelte la tuerca que está bajo el

lavamanos en la parte posterior, tirando hacia fuera la vara unida al vástago y levantando el tapón. Luego limpie.

- La limpieza de los sifones de la tina **NO se deben realizar soltando el tornillo del desagüe**, sino que a través del registro de la tina, soltar el tornillo puede provocar filtraciones que podrían dañar el departamento inmediatamente bajo el suyo.
- Cuidar de no causar daños al ejecutar trabajos o modificaciones en su departamento consultando planos de instalaciones.
- Asegurar de que no se arrojen a los lavaplatos, lavamanos, tinas o receptáculos y W.C. elementos que puedan obstruir los ductos y sifones.

c) Instalaciones de Corrientes débiles

Teléfono, TV Cable e Internet

Como es de su conocimiento, el departamento adquirido por usted, esta 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, en la Compañía correspondiente y en el momento que lo estime conveniente. Para activar la instalación tiene que ponerse en contacto con la compañía proveedora (consultar administración del edificio).

Citófonos

El departamento cuenta con un citófono ubicado en la cocina el cual se comunica con el conserje. Cualquier persona que desee comunicarse con su departamento desde el exterior, lo deberá hacer vía el conserje desde el mesón del primer piso.

Alarma de acceso

Cada departamento cuenta con una alarma de robo en que se encuentra conectada a la puerta de acceso, sólo en el caso de los departamentos del segundo piso, magneticos en ventanas. Esta alarma se encuentra monitoreada desde el mesón del conserje, donde se indica la activación de esta.

d) Instalaciones de extracción de baños

En cada baño sin ventana (mediterráneo) existe un sistema de extracción, que consiste en un extractor eléctrico. 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. Como recomendación adicional, se sugiere que no se deje prendido el extractor por más de 1 hora, lo que aumentará su vida útil y evitará recalentamientos que pueden generar un incendio.

3.- Aspectos Generales de Cuidado y Mantenimiento

El cuidado y mantenimiento de su departamento depende de usted, toda vivienda para que se conserve, tiene que ser mantenida. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuélvalas de inmediato, para así evitar problemas mayores. Es por esto, que a continuación, encontrará algunas consideraciones de aspecto general que le serán de utilidad.

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 ocupa hormigón, morteros, ladrillos, yeso, etc. 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.

Humedad de condensación: Con seguridad en los meses de otoño-invierno, Ud. verá que en ventanas y a veces en 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 lo que se llama "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 plástico 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. Se favorece la humedad del aire interior usando calefacción en base a parafina o gas, ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada, y teniendo abiertas llaves de agua caliente en forma prolongada. También ayuda a la humedad del aire interior del departamento el planchado de ropa, para lo cual se recomienda hacerlo siempre con una ventana entre abierta. El problema que se genera con la condensación, en general, tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos, que pueden incluso 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. 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 una cantidad importante de agua al depto. (por cada kilo de combustible, se genera entre 1,5 y 2 litros de agua). 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 aluminio de las ventanas que amanecen mojados.
- Asegúrese de que los bota-aguas de sus ventanas estén siempre limpios y despejados, esto 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.
- Trate de 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 entre abierta para permitir la circulación de aire.

Para contrarrestar la condensación, los fabricantes de ventanas incorporan desagües (perforaciones) a los perfiles, de modo de facilitar la evacuación del agua que escurre por los ventanales. Sin embargo, es necesario secar el agua de los vidrios y perfiles. Mantenga limpios los perfiles de plástico y verifique 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, hongos y 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.

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 adecuadamente los gases que se generan al interior del inmueble (combustión de cocinas). Para ello es fundamental ventilar diariamente en forma prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioleta). Esto, junto a una calefacción seca, es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad; así se secan muros y vidrios, además se evita 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 obstruir ductos de evacuación de gases, utilizar campanas y extractores provistos en el inmueble, no cerrar en forma hermética ningún recinto en el cual se produzca algún tipo de combustión o emisión de vapor en su interior.

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 y de los morteros, movimientos sísmicos muchas veces no perceptibles, cambios de volumen (variaciones de temperatura y humedad) afectando en general a: atraques o uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta y pilastras, etc.; Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan canterías que encauzan y/o esconden estas fisuras. La aparición de estas fisuras no deben preocuparlo, 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. Además existe otro tipo de fisuras que se producen en la unión de distintos tipo de materiales, los que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contracción. Esto no es un defecto, por lo mismo no corresponde su reparación por garantía (postventa). En caso de que la fisura tenga un efecto estético muy importante, puede proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca, usando el siguiente procedimiento:

- 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 en el tiempo y que pueda pintarse sobre él.
- 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.

Mantenición en ventanas.

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 para no dañar las correderas. Antes de la época de lluvias se recomienda revisar los sellos de silicona tanto exteriores como interiores y limpiar las perforaciones de desagüe de los rieles. Lubricar con WD – 40 o similar para su mejor funcionamiento.

Limpie las superficies del marco con agua tibia pura. Para los vidrios utilice vinagre y agua o un limpiavidrios.

Cierre las ventanas y puertas de correderas en forma suave, ya que los pestillos son los elementos que más sufren con el maltrato.

Mantenga limpios los rieles de los ventanales para evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles. **No golpee las puertas o ventanales al cerrarlos, ya que se deteriora el muro o tabique de donde cuelgan.**

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 chequee que la hoja este correctamente sobre el riel.

Cuando llueve muy fuerte se puede acumular agua en el inferior de los marcos de las ventanas. Para ello se proporcionan perfiles perforados que permiten 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 para una correcta operación.

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 chorree por el marco, con esto evitará ensuciar la pintura. Si una puerta no cierra por asentamiento menor, La Inmobiliaria arreglará los descansos de las puertas durante un año. Posteriormente será su responsabilidad mantener la puerta para su correcto funcionamiento.

Las manillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y lubricar los mecanismos.

Para terminar con el ruido de las bisagras de una puerta, saque el pasador de la bisagra y aplíquele lubricante apropiado (WD-40 o similar). Evite usar aceite, ya que se puede volver gomosa o atraer tierra. Tampoco es recomendable limpiar las bisagras con diluyente, ya que dañan su recubrimiento.

En el acto de entrega de su departamento, será responsabilidad de La Inmobiliaria confirmar que todos los ítems de cerrajería estén en buenas condiciones, procediendo a reparar los defectos que consten en la respectiva acta de entrega.

La Inmobiliaria reparará la cerrajería que no funcione correctamente durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de su departamento. Se excluye las reparaciones de cerrajería cuya instalación haya sido modificada o tengan evidencia de mal uso (Ejemplo: portazos).

Lubrique las chapas de las puertas con un lubricante a prueba de agua, evite el aceite, pues se pone gomoso.

Los portazos dañan las puertas, bisagras y los marcos. Además producen grietas en las uniones de marcos con paredes y pilastras. Enséñeles a los niños a no colgarse ni columpiarse en las manillas, ya que se aflojan los herrajes y hace que las puertas se arrastren.

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 otorga una garantía respecto de los defectos y fallas en las puertas y cerraduras, en los términos y condiciones que a continuación se indican:

En acto de entrega del departamento, 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 especializado 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, por que a la larga se pegan y no salen, dejándola con aspecto de sucia. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado superficial.

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 (Vim líquido, Purex), 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 (caída de ollas, botellas y herramientas) 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 así y todo aparecen 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.

Mantenición de artefactos de cocina

Antes de ocupar cualquiera de los artefactos instalados en su departamento se recomienda leer los manuales de uso de cada uno de ellos incorporados en el pendrive.

La cocina esta equipada con los siguientes artefactos:

- Campana de extracción.
- Horno eléctrico.
- Cocina encimera electrica.

Servicio del 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 que un artefacto esté dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. **La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad.**

Cada vez que contrate un servicio de mantención, guarde el comprobante en el que indican los trabajos y los plazos de garantía.

Durante la entrega de su departamento, La Inmobiliaria se responsabiliza de confirmar que todos los artefactos están correctamente instalados y funcionando en buenas condiciones, cediéndole al comprador las garantías de los fabricantes de todos estos. 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 escritas. Para obtener el servicio de garantías para un artefacto póngase en contacto directamente con el distribuidor correspondiente, llamando a número telefónico que se indica en la literatura del artefacto.

Campana

INSTRUCCIONES DE SEGURIDAD : Antes de la primera puesta en Servicio se debe tener en cuenta las siguientes instrucciones:

- No tire nunca el cable para desenchufar la campana, sino del enchufe.
- No dejar quemadores de gas o eléctricos encendidos sin recipiente que los cubra.
- No permitir la acumulación de grasa en ninguna parte de 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 esta destinada para uso domestico 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. Y al momento de fallar el servicio técnico de la marca puede anular la garantía del equipo.
- 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. Utilice solamente ampolletas redondas y la potencia máxima de estas es de 40 W.
- Para efectuar la limpieza del cuerpo de la Campana, se recomienda la utilización de agua jabonosa, a 40 grados C aproximadamente. 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.

ATENCIÓN:

- No use nunca estropajos metálicos ni productos abrasivos que puedan dañar la superficie.
- No realice raspaduras con objetos duros, como cuchillos, tijeras, etc.

PARA UNA MAYOR INFORMACION SE RECOMIENDA LEER EL MANUAL DEL FABRICANTE

Horno Eléctrico

Se recomienda que se realice un primer ciclo de funcionamiento del horno a su máxima temperatura durante una hora. este proceso se realiza por el aceite protector que tiene el equipo en su traslado. Es probable que en este primer funcionamiento desprenda un olor a goma quemada, es habitual, el proceso que ocurre es quemar el aceite de protección, no es toxico ni dañino para la salud. Este tiene un periodo de duración habitual de 20 a 30 min aproximadamente.

- **Consejos para un uso efectivo del horno:**
 - Procure abrir lo menos posible la puerta del horno durante su funcionamiento.
 - Efectúe un precalentamiento del horno, siempre que el alimento a cocinar lo requiera.
 - 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, especialmente si utiliza la resistencia inferior. Esto hace disminuir 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.
 - 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.
 - Después de usarse, dejar la puerta abierta durante un tiempo para evitar la concentración de olores en el interior del horno.

- **Limpieza y conservación:**

- 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. 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. 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. Después de la limpieza debe eliminarse el exceso de agua mediante una esponja o una toalla. A continuación, se pondrá el horno a funcionar durante media hora a 250 grados en posición de conmutador.

PARA UNA MAYOR INFORMACION SE RECOMIENDA LEER EL MANUAL DEL FABRICANTE

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 parrilla, para evitar que los recipientes se deslicen al hervir los alimentos (no utilizar recipientes con base cóncava o convexa).
- No se deben emplear quemadores rápidos con recipientes de poco diámetro, pues parte del calor se difundirá fuera del recipiente, y de esa forma el rendimiento será menor. (se recomienda utilizar baterías acorde al diámetro de los quemadores, puesto a que si la olla es de menor diámetro, el calor se difundirá fuera del recipiente de cocción)
- Los quemadores no deben funcionar sin un recipiente sobre ellos.
- Los recipientes colocados sobre los quemadores no deberán sobresalir fuera de los límites de la encimera de cocción, para que el efecto del rebote de la llama no perjudique las superficies no resistentes a las altas temperaturas.

Limpieza y conservación

- Las parrillas deben limpiarse con un estropajo que no sea abrasivo, una vez que se hayan enfriado.
- Los quemadores deben limpiarse periódicamente en agua jabonosa. Especialmente, pasar un cepillo de púas rígidas sobre todo en las ranuras.
- La cubierta de acero inoxidable se debe lavar con agua jabonosa y un paño suave, luego de la limpieza secar con papel absorbente, esto para mantener el brillo del equipo.
- **Amoniaco** es muy agresivo para el acero, al aplicarlo de manera incorrecta dejará manchas por tiempo prolongado que la única forma de eliminar es pulir la cubierta.
- No usar para la limpieza productos que ataquen el aluminio, como sosa, aceite, etc.

Artefactos Sanitarios

Es importante instruir al grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC, lavatorios, etc. A través del tiempo, los sanitarios han evolucionado tomando criterios de protección al ambiente en lo que tiene que ver con el ahorro de agua fundamentalmente. Es por esto que la capacidad de los estanques se ha reducido de 15 litros, que se usaba antiguamente, a cerca de 7 litros (1,86 galón) que es lo habitual hoy 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. Evite arrojar otro tipo de papel u objetos a la taza del WC, y se evitarán muchos problemas.

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.

Debe revisar periódicamente, las conexiones de las cañerías a los artefactos. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato y no deje pasar el tiempo. Cada recinto tiene su propia llave de paso para el agua, si sale por largo tiempo deje cerradas las llaves de paso, de esa manera se protege de accidentes que puedan causar una inundación mientras usted no esté.

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 sanitarias, así como la grasa ya que esta permanece líquida, después se enfría y 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 encuentre que se ha levantado demasiado, impidiendo que la válvula cierre completamente. En este caso, apriete el tornillo de regulación en el extremo superior de la válvula. El flotador debe estar libre y no rozar en el costado del estanque ni ninguna otra parte. Chequee también la cadena de la manilla de descarga. Si esta demasiado apretada, ésta impedirá que selle el tapón de goma que hay al fondo del estanque y se perderá agua. No permita que el gásfiter selle el estanque del W.C. con "pasta de gásfiter", pues es un material que daña las empaquetaduras y produce filtraciones. Siga las recomendaciones de los fabricantes.

Evite exponer el inodoro a golpes con objetos aguzados o pesados 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 futo 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.

La reparación de tinas se puede realizar con especialistas en reesmaltado.

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 hechas por técnicos idóneos. Se sugiere cambiar oportuna y 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 por ejemplo cloro.

La challa de las duchas, conocida como teléfono, debe ser manejada cuidadosamente para no dañar el soporte. Evite estirar excesivamente la manguera de la ducha para no generar daños en ésta.

Aireadores

Es conveniente limpiar periódicamente (cada tres o cuatro meses) los aireadores. Para ello, desenrosquelos de las bocas de salida de agua y colóqueselos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Los minerales atrapados en estos aireadores pueden hacer que las llaves goteen por que las empaquetaduras se desgastan más rápido al entrar en contacto con materias extrañas. 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 (Cromado, dorado.) que se limpia con ácido clorhídrico, deteriora su superficie de manera irrecuperable. Es más importante seguir estos consejos cuando se trata de griferías con acabados galvánicos especiales y más aún en los acabados dorados. Para reparar una llave que gotea corte el agua de la llave de paso que esta 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. Recuerde que los fabricantes no usan empaquetaduras de goma. Un llamado habitual en post venta es la baja de presión en los diferentes monomandos del departamento. Si en ambas modalidades (agua fría y caliente) persiste la poca presión en agua potable, se debe a la falta de limpieza de los aireadores. En caso contrario, que sólo una de ellas (agua fría o agua caliente) se encuentre con baja presión, llamar al servicio de post venta de la inmobiliaria.

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.

sifones

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

Muebles Baño y Cocina**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.

Al operar artefactos que generan grandes cantidades de humedad demasiado cerca del mueble, puede ocasionar daños a las superficies provocando combadura en las puertas de la cocina. Cuando opera tales artefactos, póngalos en un lugar que no este directamente bajo un mueble. Asegúrese que los sellos de silicona estén en buen estado y seque los muebles y el piso cada vez que se mojen.

Cubiertas de Muebles de Baño y Cocina

Tanto la cubierta del baño (mármol), como la de la cocina (granito) son productos **100% naturales**, los cuales han sido extraídos de diferentes canteras del mundo. Las piedras naturales poseen vetas y grietas propias de su naturaleza, las cuales son imposibles de igualar o evitar. Estas características le indican y dan a conocer que la pieza es sin duda 100% natural, **única e irreplicable**, a diferencia de un producto sintético.

Para una mejor mantención, recomendamos lo siguiente:

- 1.- Una vez instalado, antes de comenzar a utilizarla, es importante que la impermeabilice con un producto especial para piedra natural. Esto evitará que se manche con facilidad, evitando la absorción rápida de líquidos que están presentes en el baño, como el jabón, perfumes, cremas, lociones, y otros. Este proceso debe repetirse cada seis meses, o dependiendo del tráfico que tenga su baño o cocina. Para este paso existe el producto Hidroleo Repelente Block D-70, marca Bellinzoni. El primer proceso de impermeabilización ya ha sido aplicado en la cubierta de granito por parte de la Inmobiliaria.
- 2.- Jamás limpie su cubierta con productos abrasivos o que contengan cloro. Estos productos atentan contra el brillo. La recuperación del brillo de ésta solo es posible con la intervención de un profesional.
- 3.- Se puede hacer una mantención semanal con algún tipo de cera, la cuál realzará el brillo. Recomendamos Cera Mousse RR1 ó Cera Listo, marca Bellinzoni.
- 4.- Evite el contacto prolongado con productos que puedan teñir.
- 5.- Si Ud. no posee ningún producto para mantener, solo limpiar con un paño húmedo y luego secar.

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 como combaduras.

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

Piso Flotante

La mantención periódica y preventiva es lo fundamental para el cuidado diario del piso fotolaminado. Aunque los pisos son resistentes, no son indestructibles. Efectúe una limpieza y mantención, según el manual del fabricante.

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 al pasarlo por el piso no deje agua residual sobre este).
- 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.

Puede ocasionar hendiduras si coloca muebles pesados o deja caer objetos pesados o agudizados 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. Limpie periódicamente los protectores para sacar la arenilla acumulada.

Los pisos de madera responden notoriamente a los cambios de humedad en su casa especialmente en invierno, las planchas o piezas individuales se expanden y contraen según cambia su contenido de agua.

Use limpia-pies en las puertas exteriores para evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de los pisos de madera. Puede que el revés de goma de las alfombras o limpia-pies haga que la superficie del piso se ponga amarillenta y se combe.

Espere algo de contracción alrededor de las salidas de calor de cualquier artefacto que produzca calor o durante los cambios de clima estacionales.

Mantenga los tacos de sus zapatos en buen estado. Los tacos sin tapilla que exponen el clavo que lo fija, marcarán 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.

La Inmobiliaria contrata la instalación de pisos diseñados para soportar los efectos normales de humedad o sequedad y responderá por daños producidos por condiciones de humedad o sequedad normal (45-50% humedad relativa del ambiente), siempre y cuando se hayan seguido las instrucciones del distribuidor en su cuidado, en los términos establecidos en su manual de mantención. Esta garantía no se aplica a daños causados por inundación de agua o apozamiento producido por artefactos con filtración o limpieza con exceso de agua (sólo trapo húmedo).

Se producirán combaduras si el piso se humedece repetidamente o si es empapado. También se produce una leve combadura en el área de las salidas de calor o junto a artefactos que producen calor.

El encerado y el uso de productos como el jabón de aceite no son necesarios ni recomendables.

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.

La madera es un producto natural, por lo que la variación del color debe considerarse normal con el correr de los años.

IMPORTANTE

EL PRINCIPAL DETERIORO DE LOS PISOS FLOTANTES ES EL QUE SE PRODUCE A CAUSA DEL CONTACTO CON PRODUCTOS LÍQUIDOS (AGUA U OTROS), POR LO QUE LE RECOMENDAMOS TENER ESPECIAL PRECAUCIÓN CON LOS MACETEROS DE INTERIOR Y CON LA POSIBILIDAD DE QUE POR ACCIDENTE SE DERRAME ALGÚN LÍQUIDO SOBRE EL PISO. DE PRODUCIRSE EL DERRAME DE ALGÚN LÍQUIDO SÉQUELO DE INMEDIATO.

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 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.

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 una pizca de pegamento para papeles en polvo en un vaso o usar aditivo extra Murazel directamente.
- Deje humedecer el papel 20 a 30 minutos y luego presione. Quitar el exceso de pegamento de la superficie con una esponja o paño limpio y 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.)

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 en los dormitorios principales. 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.

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 y cielos falsos. 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 anticorrosivo, 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 produzca 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 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 esta construido el muro detrás de la cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques o albañerías 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 por que 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 hacer perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos tipo “fischer” u otra marca para hormigón.

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

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. GARANTIAS

En este capítulo nos referiremos a las garantías que afectan a los materiales e instalaciones que componen su departamento. La garantía es el compromiso que asume el fabricante o importador de un producto de responder ante el usuario en caso de producirse una falla funcional durante cierto periodo de tiempo, procediendo a repararlo sin costo. En ciertos casos en que se produzcan fallas graves repetitivas dentro de un periodo de tiempo limitado, los alcances de la garantía pueden ampliarse al cambio de un producto defectuoso.

LA GARANTÍA ASEGURA AL USUARIO QUE EL FABRICANTE O IMPORTADOR RESPONDERÁ ADECUADAMENTE EN CASO DE QUE EL PRODUCTO PRESENTE DEFECTOS DE FUNCIONAMIENTO POR FALLAS DE FABRICACIÓN, DENTRO DE CIERTO PERIODO DE TIEMPO.

Instalación de Agua

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de agua del departamento y del Edificio por un período de 5 años a partir de la fecha de recepción Municipal del Edificio contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema. No son objeto de esta garantía las goteras o filtraciones que se puedan producir por el uso normal, en llaves de paso, flexibles de conexión a los artefactos y griferías en general, ya que corresponden a la mantención necesaria que requieren estos artefactos para su correcto funcionamiento. Esta mantención debe incorporar las llaves y válvulas de áreas comunes, lo que debe ser coordinado con la administración del edificio.

LA GARANTÍA ANTERIOR NO ES VÁLIDA SI LAS INSTALACIONES SON INTERVENIDAS POR PERSONAL NO CALIFICADO.

Instalación de Alcantarillado

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de alcantarillado del departamento y del Edificio por un período de 5 años a partir de la fecha de Recepción Municipal del Edificio contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema. No son objeto de esta garantía la limpieza de sifones o tuberías obstruidas por elementos ajenos a los empleados en el proceso de construcción, así como tampoco los daños provocados por dichas obstrucciones.

LA GARANTÍA ANTERIOR NO ES VÁLIDA SI LAS INSTALACIONES SON INTERVENIDAS POR PERSONAL NO CALIFICADO.

Instalación Eléctrica

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación eléctrica del departamento y del edificio por un período de 5 años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema. Los artefactos eléctricos como interruptores automáticos, interruptores diferenciales, enchufes, interruptores, timbres y focos embutidos tienen una garantía de 1 año a partir de la fecha de entrega del departamento contra todo defecto de fabricación comprometiéndonos a reponer gratuitamente las piezas defectuosas.

LA GARANTÍA ANTERIOR NO ES VÁLIDA SI LAS INSTALACIONES SON INTERVENIDAS POR PERSONAL NO CALIFICADO.

Instalación de Corrientes Débiles

La empresa instaladora, garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de corrientes débiles del departamento y del Edificio (Citófono, alarma de robo, alarma de incendio, portón automático y circuito cerrado de TV) por un período de 1 año a partir de la fecha de recepción del Departamento, contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

LA GARANTÍA ANTERIOR ES VÁLIDA SIEMPRE QUE SE CUMPLA CON LOS REQUERIMIENTOS DE MANTENCIÓN DEL INSTALADOR.

Cerámicas

La empresa garantiza la correcta instalación de los revestimientos cerámicos por un período de 3 años a partir de la fecha de entrega del inmueble contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza que presente defectos. Los fragües que cubren la separación entre una palmeta de cerámica y otra tienen una garantía de 1 año a contar de la fecha de entrega del departamento. Las palmetas de cerámica que al golpearlas suenan hueco, pero que no presentan un levantamiento notorio del piso o muro sobre el que están instalados no se consideran como una instalación defectuosa y por lo tanto no están cubiertas por la garantía.

Closets

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de las puertas de closet por un período de 1 año a contar de la fecha de entrega del departamento contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza que presente defectos.

SE EXCLUYEN DE ESTA GARANTÍA LAS PINTURAS Y MATERIALES DE TERMINACIÓN SUPERFICIAL.

Muebles de Cocina y Baños

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de los muebles de cocina y baño por un período de 1 año a contar de la fecha de entrega del departamento contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza que presente defectos.

SE EXCLUYEN DE ESTA GARANTÍA LOS SELLOS DE SILICONA Y MATERIALES DE TERMINACIÓN SUPERFICIAL.

Vidrios y Espejos

La empresa garantiza por 1 año los vidrios y espejos de su departamento, sin embargo las rayas o daños provocados por terceros no son objeto de esta garantía, por lo que el cuidado depende del propietario.

Grifería

La empresa proveedora de las griferías, garantiza por un período de 5 años el buen funcionamiento de estos artículos. No son objeto de esta garantía las gomas y sellos que sufren desgaste por la operación normal de los artefactos. Por su parte, la constructora solucionará por un período de 6 meses, a partir de la fecha de entrega del departamento, todo lo referido a gomas y sellos de llaves que no cierran bien.

Artefactos de Cocina

Los artefactos de cocina, Cocina encimera, Campana y Horno, cuentan con la garantía que otorga el distribuidor de acuerdo a los términos indicados en el **Certificado de Garantía** emitido, que se entrega junto al manual de cada artefacto incluido en este pendrive.

Artefactos de Baños

Los artefactos de baño tienen 5 años de garantía a contar de la fecha de Recepción Municipal del Edificio contra todo defecto de fabricación, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema. El fitting del WC tiene una garantía de 6 meses a contar de la fecha de entrega del departamento, período en el cual la empresa realizará sin costo las reparaciones que sean necesarias para el correcto funcionamiento de este sistema.

Cerraduras y puertas

La empresa garantiza el correcto cierre y funcionamiento durante un año, al igual que el funcionamiento de las cerraduras a partir de la fecha de la Recepción Municipal del edificio contra todo defecto de fabricación, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza que presente defectos.

Papel Mural

Los papeles murales tienen garantía por defectos de instalación durante el periodo de 1 año desde la fecha de entrega del departamento. No cubre desprendimiento por humedad ambiente.

Piso foto laminado

Los pisos fotolaminados tienen garantía por defectos de instalación durante el periodo de 1 año desde la fecha de entrega del departamento. No cubre daños provocado por terceros

Ventanas de aluminio

La empresa garantiza el correcto cierre y funcionamiento en instalación, perfiles y carros durante 3 años. Pestillos, sellos de silicona y cristales durante 1 año por defectos de instalación. No se cubren rayas provocadas por terceros que no se encuentren descritas en la recepción del departamento.

Artefactos de cocina

Campana: Garantía directa del distribuidor; no cubre daños según manual del fabricante

Horno eléctrico y encimera: Garantía directa del distribuidor; no cubre daños según manual del fabricante

Lavaplatos 1 año Correcta fijación e instalación; No Cubre: Daños según manual del fabricante

Artefactos de baños

Porta rollo: 1 año Correcta instalación y funcionamiento; No Cubre: Partes y piezas, fisuras por golpe

Jabonera: 1 año Correcta instalación y funcionamiento; No Cubre: Fisuras por golpes

Percha: 1 año Correcta instalación y funcionamiento; No Cubre: Fisuras por golpes

Espejo: 1 año Correcta instalación y funcionamiento; No Cubre: Rayas o quebraduras por terceros

Sifón: 1 año Correcta instalación y funcionamiento; No Cubre: Limpieza, mantención, manipulación, averías por maltrato

Tina: 1 año Correcta instalación y funcionamiento; No Cubre: Daño provocado por maltrato o daño por terceros

Cubiertas de mármol y granito: 1 año Correcta fijación e instalación; No Cubre: Daño provocado por maltrato o daño por terceros, manchas por líquidos, mantención sellos de silicona

Vanitorio de loza: 1 año Correcta instalación y funcionamiento; No Cubre: Daño provocado por maltrato o daño por terceros.

Artefacto WC: 1 año Funcionamiento normal del equipo; No Cubre: Daño provocado por maltrato o daño por terceros

Extractor de aire: 1 año Funcionamiento normal del equipo; No Cubre: Daño provocado por maltrato o daño por terceros

Fitting de WC: 6 meses Funcionamiento normal del equipo; No Cubre: Daño provocado por maltrato o daño por terceros

Sellos

Silicona en cerámicas: 1 año Reparación por desprendimiento; No Cubre: Daño provocado por mal uso

Silicona en artefactos: 1 año Reparación por desprendimiento; No Cubre: Daño provocado por mal uso

Fragüe en cerámicas: 1 año Reparación por desprendimiento; No Cubre: Daño provocado por mal uso

LOS PERIODOS DE GARANTIA INDICADOS CORREN A PARTIR DE LA FECHA DE RECEPCION MUNICIPAL DEL EDIFICIO A EXCEPCION DE LOS INDICADOS DE FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

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 cartilla de garantía adjunta no cubre desperfectos y 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 MANTENCION DEL DEPARTAMENTO.
- La cartilla de garantía no reemplaza en ningún caso a 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 entiende y asume el deterioro normal producto del uso y paso del tiempo. Por ejemplo, la decoloración de colores expuestos a la luz es un fenómeno normal y no presenta una falla en la calidad, como tampoco la variación dimensional (“trabajo”) de las maderas producto de cambios de humedad y temperatura en el ambiente. 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	REVISAR	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												
FUERTAS 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							
FRAGÓE	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, ARBOLITOS)	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 VENTAS 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:

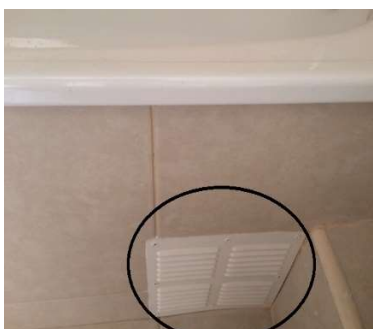
Las rejillas de desagües de tinas tienen un perno de ajuste precisamente para sostener el desagüe completo como se indica en la siguiente figura, NO sirve para realizar limpieza:



Si se encuentra el tornillo suelto, es muy probable que haya una filtración y ésta no solo 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 un gáster). 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) según la siguiente figura:



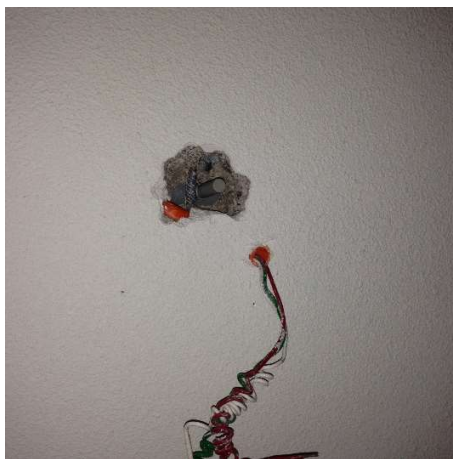
- Perforaciones en cielos

Según se expresa en la página 8 del presente manual, entrega recomendaciones para perforaciones en cielo de los departamentos:

“NO INSTALE LAMPARAS FUERA DEL PERIMETRO DE 10 CM DEL CENTRO DE LUZ PORQUE PUEDE PERFORAR ALGUN OTRO CIRCUITO O RED DE GAS O AGUA; PARA MAYOR PRECAUCIÓN AL INSTALAR LAMPARAS UTILICE TORNILLOS DE NO MAS DE 25mm DE LARGO.”

Según lo anterior, es importante recalcar que por ningún motivo se debe perforar mas 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.

La siguiente figura muestra un caso de perforación de profundidad 55 mm:



Se observa, junto al centro de luz una reparación debido a una perforación en losa mayor a los 25 mm. En consecuencia, ambas restricciones son fundamentales tener en cuenta a la hora de perforar para instalar lámparas.

- **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 mantenencias adecuadas en zonas húmedas (baños y cocina) se va a desprender el material y en algunos casos, aparecen hongos.

La siguiente imagen muestra el cielo de un baño tipo mediterráneo sin ventilar:



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 (esmálte al agua, látex, etc.)

VI. LISTADO DE MATERIALES, INSTALADORES Y 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	DGC Montajes eléctricos	(2)2310 7344
Bombas de elevación agua potable	Instalaciones Sanitarias EHO	(2)2641 1274
Ductos de Basura	Tonini & Westervel Spa.	(2)2273 8950
Ventanas	Ventalplastic	(2)2773 5163
Muebles de cocina	Murano SA	(2)2528 2010

Listado de materiales y proveedores

Descripción	Modelo	Empresa	Fono contacto
Piso flotante	Fotolaminado Nevada Oak	AB Kupffer	(2)2519 3500
Cerámica piso cocina	Natura Sand 44x44 Beige Mate	MK	(2) 2512 7621
Cerámica muro cocina	Blanca SNOW Brillante 25x40	CHC	(2)2678 9000
Cerámica piso baños	Natura Sand 44x44 Beige Mate	MK	(2)2678 9000
Cerámica muros baños	Blanca SNOW Mate 25x40	CHC	(2)2678 9000
Cerámica terrazas	Natura Sand 44x44 Beige Mate	MK	(2)2678 9000
Papel mural	Muravinil Lino Ostra Gris 240 gr	Decomural	(2)2544 6914
Horno eléctrico	FDV Kubli Neu	Kitchen center	(2)2411 7777
Encimera eléctrica	FDV New 4P	Kitchen center	(2)2411 7777
Encimera eléctrica	FDV Vitro 3 Black	Kitchen center	(2)2411 7777
Campana	FDV TWIN XE 60 2.0	Kitchen center	(2)2411 7777
Grifería	Línea Dessin	Mosaico	(2)2731 7600
Vanitorio mármol	Cubierta mármol Travertino Veta Pulido	Marmol MYCAM	(2)2935 8146
Cubierta cocina	Cubierta granito Gris Mara	Marmol MYCAM	(2)2935 8146
Estufa	Convector Eléctrico MC-15 con Wifi	Ursus Trotter	(2)2838 3000

SOLICITUDES DE POST VENTA O RECLAMOS FAVOR DIRIGIRLOS A MAIL postventa@terrafirme.cl INDICANDO NUMERO DE DEPARTAMENTO Y TELEFONO DE CONTACTO.