



ALTO
RANCAGUA
II

MANUAL DEL PROPIETARIO

EDIFICIOS EL TRICAHUE
INMOBILIARIA CIUDAD MAYOR



CASTELLANI
MUÑOZ

Vivir Cerca

Av. Miguel Ramírez, esquina
El Parque 0131, Rancagua

INTRODUCCIÓN

Nuestras felicitaciones y agradecimientos por ser propietario de un departamento EL TRICAHUE comercializado por INMOBILIARIA CIUDAD MAYOR.

El objetivo de este manual es entregarle una guía práctica que aclare los aspectos relacionados tanto con el uso y mantenimiento de su departamento como con la extensión y cobertura de la garantía. Las normas de uso y mantenimiento de los espacios comunes del Edificio se tratan en detalle en el reglamento de copropietarios. El personal de la administración ha sido detalladamente instruido por la Inmobiliaria para atender cualquier consulta o duda que usted tenga al respecto y que tenga relación a estas áreas comunes.

Este manual ha sido elaborado con la participación de profesionales especialistas en el área de la construcción, que participaron en la construcción del Edificio y basado en la experiencia y trabajo de post venta realizado para nuestras obras por más de 13 años. Algunas recomendaciones podrán parecer obvias pero hemos querido llegar a todos nuestros clientes, entendiendo que hay algunos que desconocen estos temas y de esta manera permitirles mantener en óptimas condiciones, su nuevo departamento . INMOBILIARIA CIUDAD MAYOR está constantemente mejorando sus procesos constructivos para entregarle un mejor producto y disminuir los índices de fallas, tomando medidas correctivas en cada proyecto. Este manual contiene información relevante para permitirle a usted distinguir entre defectos atribuibles a la construcción, defectos generados por uso indebido o falta de mantenimiento y procesos normales producto de la estabilización de materiales o de su exposición al medio ambiente. Asimismo, se establecen criterios para calificar las reparaciones bajo garantía y el plazo de éstas. Estos criterios se basan en las especificaciones y recomendaciones de los fabricantes y las prácticas comunes de la industria en Chile.

Se incluyen también aquí consejos prácticos para prolongar la vida útil de los elementos de su departamento, efectuar reparaciones y ayudarlo a ejecutar obras complementarias, modificaciones o ampliaciones sin generar situaciones que podrían llegar a ocasionar un serio deterioro tanto a su departamento como a los espacios comunes, afectando su calidad de vida, la de su familia y la de sus vecinos.

INDICE

1.- Mantenimiento Periódica	5
2.- Programa Mínimo de Mantenciones	5
3.- Duración y Cobertura de la Garantía	6
4.- Aspectos Generales de los Inmuebles	7
4.1.- Fisuras y Grietas	7
4.1.1.- Materiales en proceso de estabilización	7
4.1.2.- Materiales de comportamientos diferentes	8
4.2.- Humedad y Filtraciones	9
4.2.1.- Condensación y fuentes internas de humedad	9
4.2.2.- Filtraciones y humedad producidas por lluvias	10
4.2.3.- Filtraciones relacionadas con artefactos sanitarios e instalaciones	11
4.2.4.- Humedad en Logias y Terrazas	11
4.2.5.- Humedad por accidentes domésticos	11
4.3.- Fijaciones a Muros y Cielos	12
5.- Elementos de Terminaciones	12
5.1.- Pinturas y esmaltes	12
5.2.- Papel mural	13
5.3.- Puertas	14
5.4.- Quincallería (Manillas, Cerraduras, Bisagras)	15
5.5.- Vidrios y Espejos	16
5.6.- Muebles de cocina, Closets y Baños	16
5.7.- Alfombras	17
5.8.- Pisos y Muros revestidos en Cerámica	18
5.9.- Pisos Foto Laminados	19
5.10.- Grifería	21
5.11.- Artefactos Sanitarios	22
5.12.- Cubiertas de Mármol y Granito	24
5.13.- Superficies de Acero Inoxidable	25
5.14.- Artefactos Eléctricos y a Gas (Horno, Cocina, Calefón, Campana extractora)	25
5.15.- Calefón	26
5.16.- Cielos	27

6.- Elementos Constructivos	27
6.1.-Ventanas y Ventanales de Aluminio	27
6.2.-Tabiques y Cielos Falsos (estructuras no soportantes: vulcanita, vulcometal o similares)	28
6.3.-Tabiques de Bloques de Hormigón Celular o similar	28
6.4.- Pavimentos de Asfalto	28
6.5.- Radieres de Hormigón	29
7.- Instalaciones	29
7.1.- Instalaciones Sanitarias Agua Potable	29
7.2.- Instalaciones Sanitarias Alcantarillado	29
7.3.- Instalaciones Eléctricas	30
7.4.- Sistemas de corrientes débiles	31
7.5.- Instalaciones de Gas	32
7.6.- Emergencias	32
7.7.- Extracción de basura	33
8.- Estructura Soportante	33
8.1.- Losas de Hormigón	34
9.- Aspectos de carácter general del Edificio	34
9.1.- Espacios Comunes	34
9.2.- Seguridad	34
9.3.- Prevención de Incendios	35
9.4.- Espacios Privados	35
9.5.- Ascensores	35
9.6.- Equipos, Sistemas e Instalaciones Comunes	36
10.- Recomendaciones Generales	36
10.1.- Ampliaciones, Modificaciones y Obras Complementarias	36
10.2.- Medidas de Seguridad	36
11.- Programa anual de mantención	38
12.- Consideraciones importantes	39
13.- Cuadro de mantenciones	41
14.- Listado de materiales	45

1.- MANTENCIÓN PERIÓDICA

Debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su departamento es muy difícil abarcar a cada una de ellas en detalle. En este manual se han incluido sólo aquellos que son más comunes o de mayor importancia. Para instrucciones detalladas sobre algún elemento en particular, refiérase siempre a la literatura del fabricante.

Si alguna de las recomendaciones contenidas en este manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben primar las recomendaciones de este último, por ser de aplicación particular al material instalado.

Para que su departamento se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. El principal y único responsable de esto es usted. Cuanto más tiempo y recursos invierta en mantener su vivienda más tiempo se conservará en óptimas condiciones.

2.- PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENCIONES

Para que las garantías establecidas en este manual sean aplicables, se deberán seguir las instrucciones indicadas en las páginas siguientes para hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar las mantenciones periódicas necesarias de acuerdo a las pautas y plazos establecidos en este manual, del fabricante o del instalador, según corresponda. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías se extinguirán.

TENGA PRESENTE

Repintar con esmalte al agua cocina y baños cada dos años, máximo.

Repintar elementos a la intemperie cada un año.

Reparar fisuras cada tres años.

Revisión y reemplazo de sellos baños y cocinas cada un año.

Revisión y reemplazo de sellos ventanas y espejos cada un año.

Limpieza de gárgolas de jardineras, terrazas y logia cada un año.

Limpieza de sifones de lavaplatos, tinas y lavamanos cada 6 meses.

Mantenimiento de instalaciones de gas cada un año.

Mantenimiento de calefont cada un año.

Lavado general de alfombras cada un año.

Tratamiento de pisos laminados cada dos años.

Ajustar tornillos, quincallería y bisagras cada un año.

Revisar ajuste de puertas cada un año.

Lubricación de cerraduras y piezas móviles cada dos años.

Revisar carros y cierres de ventanales cada un año.

Encerar cubiertas de mármol cada un año.

Revisar tablero eléctrico cada un año.

3.- DURACIÓN Y COBERTURA DE LA GARANTÍA

Los inmuebles tienen asociada por ley una garantía que cubre fallas o defectos originados durante su construcción. Se extiende por diez años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio, en el caso de defectos que afecten la estructura soportante del inmueble. Por cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones y por tres años en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras. Sin embargo, y para no inducir a error, es necesario hacer algunos alcances respecto de lo señalado en el párrafo anterior:

La garantía de su departamento o del edificio, cubre defectos generados durante la construcción, salvo que éstos sean producto de mal uso, falta de mantenimiento o intervención de terceros.

La garantía de las instalaciones de su departamento, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida a los propietarios, requiere que éstas hayan sido mantenidas periódicamente por personal calificado según las sugerencias contenidas en este manual.

Es su responsabilidad acreditar mediante comprobantes la realización de estas mantenciones.

- COMO Y CUANDO RECURRIR A LA GARANTÍA

Para corregir defectos cuyo origen esté en la construcción de su departamento y cuya solución no esté indicada en el presente manual, INMOBILIARIA CIUDAD MAYOR Dispone de un servicio de Post Venta.

Cuando se produzcan problemas o fallas en su vivienda, actúe rápido para contener los daños y evitar que la situación se agrave. Tratándose de problemas menores, recomendamos confeccionar una lista y seguir rigurosamente el conducto regular que se le ha explicado en este manual.

Al detectar un desperfecto, sugerimos tratar de corregirlo utilizando las sugerencias contenidas en las secciones de este manual, pues usualmente será más rápido y más cómodo para usted. Tenga presente que el inicio y término de los trabajos de reparación pueden verse afectados por diferentes razones, no obstante usted recibirá instrucciones claras del tiempo que demorará la eventual reparación por parte del profesional que le asistirá.

- COMO CONTACTARNOS

Envíe un correo con sus requerimientos a postventa@castellanimunoz.cl . Recuerde revisar que el requerimiento solicitado corresponda a garantía, ya que de lo contrario la visita técnica tendrá un costo de 3 uf. Más IVA. Para saber si su requerimiento corresponde a post venta o no, por favor lea el presente manual de mantenimiento y uso de su departamento.

Una vez realizada la evaluación, si el defecto o problema es atribuible a un error constructivo se determinarán los trabajos a realizar para su corrección. Si el defecto o problema corresponde a situaciones normales producidas por desgaste natural, procesos naturales descritos en este manual, uso indebido o falta de mantenimiento, la reparación no será realizada. debiendo el propietario contratar a un especialista. Además, La visita técnica tendrá un costo de 3 UF más IVA.

4. ASPECTOS GENERALES DE LOS INMUEBLES

Al momento de recibir su departamento es importante tener claro una serie de procesos perfectamente normales que pueden ocurrir en él. A continuación hacemos una breve descripción de los mismos y los pasos a seguir en caso de que se hagan presentes.

4.1. FISURAS Y GRIETAS

Fisuras: “En las uniones de distintos tipos de tabiques o de tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará, la que al aparecer tampoco provocará daño estructural por lo que no debe ser motivo de preocupación.” (Extracto del Manual de Uso y Mantenimiento de La Vivienda de la Cámara Chilena de La Construcción).

Los departamentos están formados por materiales que tienen una dinámica propia, que en general se activa con los cambios de temperatura, retracción hidráulica, humedad y movimientos sísmicos, muchas veces imperceptibles para el ser humano; esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales e inevitables. Tal es el caso de las fisuras en las superficies de cielos y muros, que no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. **Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.**

La aparición de estas fisuras no debe preocuparlo, pues está previsto que ocurran. Sin embargo, si reviste un problema estético para Usted le recomendamos proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca, y así evitar tener que repetir el proceso, pues esta liberación de tensiones y asentamiento de los distintos materiales es un proceso que demora alrededor de 3 años, luego de construido el Edificio. Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Los efectos, de este proceso natural, se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de vulcanita, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o vanitorios.

Durante la recepción del departamento usted pudo corroborar que las uniones de tabiques, cornisas, etc. estaban en perfecto estado. En general, la ocurrencia de fisuras es normal (son producidas por retracción, expansión o contracción de materiales) y no reviste ningún tipo de riesgo estructural. Existen diferentes causas que producen las fisuras y es importante que usted las conozca:

4.1.1. MATERIALES EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN

Las fisuras producidas durante el proceso de estabilización de materiales son de común ocurrencia, absolutamente inevitables y naturales en una construcción nueva. Por esta razón, se le recomienda esperar que este proceso termine por completo y contratar la reparación de estas fisuras cuando la pintura haya cumplido su vida útil y le corresponda repintar el departamento.

Para disminuir la aparición de fisuras producidas por estabilización de materiales se recomienda mantener el departamento bien ventilado y evitar la humedad, de modo de alcanzar una estabilización gradual y controlada.

HORMIGONES Y ESTUCOS

El proceso de fraguado es un proceso natural que dura entre 2 y 3 años y que se caracteriza por la disminución de volumen de morteros y hormigones debido a la liberación del agua que se les agrega al ser confeccionado. Esta liberación de agua produce retracción en el material, lo que se manifiesta en fisuras o grietas en su superficie. Estas grietas son normales y no disminuyen su resistencia a esfuerzos.

Dado que estas grietas no constituyen un defecto, su reparación debe ser asumida por el propietario como parte del proceso de mantenimiento de su vivienda. Recomendamos realizar una reparación general de fisuras dos años después de la recepción de su departamento, la cual consiste en re-tapar, pintar o empapelar según corresponda.

VOLCANITAS

En algunos casos, las planchas de yeso-cartón, conocidas como volcanitas, han sido fijadas mediante tornillos a estructuras expuestas a dilatación y contracción. Esto produce que algunas uniones entre ellas se separen levemente, resultando a su vez en la aparición de fisuras y cabezas de tornillos o clavos.

4.1.2. MATERIALES DE COMPORTAMIENTOS DIFERENTES

Su departamento está formado por distintos tipo de estructuras, entre ellas muros principales de hormigón armado, albañilerías estucadas y tabiquería de hormigón celular o volcanita.

Debido a que los materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, se expanden, contraen y se comportan en forma distinta ante las variaciones térmicas, la humedad ambiental y los movimientos sísmicos. Por lo tanto, siempre se producirán fisuras donde se unen diversos tipos de materiales, por ejemplo, en las uniones de molduras, tabiques, planchas de volcanita, estructuras de madera, esquinas ensambladas y en el fragüe existente entre cerámicos y tinajas, cubiertas o artefactos.

La reparación de estas fisuras es de su responsabilidad.

Para disimular y canalizar fisuras, durante la construcción eventualmente se consulta la ejecución de canchales o el empleo de molduras como pilastras y cornisas que disimulan u ocultan este fenómeno. La aparición de fisuras en estos lugares es esperable, pues se colocan con ese fin. La reparación de estas fisuras es parte del mantenimiento que debe realizar el propietario cada dos años al repintar su departamento.

REPARACIÓN

La reparación de estas fisuras forma parte del mantenimiento de la vivienda por parte del usuario. En losas de hormigón armado o revestimientos de mortero de cemento (estucos), se producen fisuras como fenómeno normal, producto del fraguado (secado), que no significan un riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a esfuerzos sísmicos. Para reparar estas fisuras debe picar o abrir la grieta con una espátula unos 2 a 3 milímetros de espesor y profundidad, y luego retaparlas con pasta de muro. Luego, dejar secar, lijar y volver a pintar todo el muro. En tabiques con revestimiento de planchas, es recomendable reparar las fisuras aplicando el proceso de "junta invisible", utilizando masilla base como retape y luego cintas de papel blanco y/o huinchas de fibra de vidrio reticulado. Posterior a ello, dejar secar y luego pintar todo el muro. La inmobiliaria reparará sólo las fisuras registradas en el acta de recepción. Posterior a eso usted debe repararlas ya que forma parte de la mantención que corresponde al propietario.

La inmobiliaria reparará las fisuras que queden estipuladas en el acta de recepción del depto. las que aparezcan posterior a eso deben ser reparadas por el propietario.

4.2.- HUMEDAD Y FILTRACIONES

Una gran proporción de los problemas que puede presentar una propiedad son causados por humedad o filtraciones. Por esto es importante que usted sepa prevenir y actuar adecuadamente frente a eventos de esta naturaleza. Los siguientes aspectos requieren ser conocidos por usted para entender el comportamiento de su departamento y distinguir entre algo normal y un problema que requiere ser resuelto a la brevedad.

4.2.1.- CONDENSACIÓN Y FUENTES INTERNAS DE HUMEDAD

La condensación es un fenómeno natural inherente a la actividad humana en el interior de la vivienda, que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando la humedad en el aire choca con una superficie que se encuentra con una temperatura más baja que es llamada "Temperatura de Rocío". Este es un fenómeno que ocurre en toda vivienda y generalmente en zonas donde no hay una adecuada ventilación, como atrás de las camas, cortinas, muebles, en encuentros de muros y esquinas de cielos, etc. El problema es muy fácil de detectar porque en esas zonas el muro está mojado e incluso puede gotear, llegando a tal punto de confundirse con una posible filtración proveniente desde el exterior. El problema de la condensación se ve acrecentado en los muros orientados hacia el sur, por ser los muros más fríos de su departamento.

Los problemas que se generan con la condensación en general tienen consecuencias graves para su propiedad, ya que mancha y suelta pinturas, daña y despega papeles murales, llegando incluso a la aparición de hongos especialmente en los antepechos de las ventanas que pueden dañar además su salud. Corroe en forma progresiva todos aquellos elementos de metal, tal es el caso de cerraduras y bisagras, griferías, puertas y ventanas, deteriora gravemente los elementos de madera llegando incluso a podrirlos, etc.

En general, toda su vivienda puede verse expuesta a un serio deterioro producido por la condensación, que no es un defecto, problema constructivo o de diseño; sino que es un problema derivado directamente del uso del departamento y las prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas. También en el caso de las puertas y ventanas de logias, la condensación daña en el tiempo los marcos que fijan los vidrios. Así también la humedad interior puede llegar incluso a hinchar y trabar una puerta de madera, tanto de acceso a recintos, closet o muebles.

Dado que la condensación interna es consecuencia del uso y costumbres de los habitantes del departamento, no se puede garantizar elementos que hayan sufrido daños como consecuencia de humedad proveniente de condensación. Para evitar problemas a causa de la humedad, evitar olores y mantener su vivienda seca recomendamos:

Ventile su vivienda abriendo ventanas que generen corrientes de aire, durante al menos dos horas diarias. Recuerde que una correcta ventilación permite incorporar aire frío, que además es más seco, lo que ayuda a disminuir la humedad interior y renovar los ambientes.

- Cada mañana, a primera hora, seque todos los vidrios y ventanales que amanecen mojados.
- Utilice alternativas de calefacción higiénica, segura y que no producen humedad adicional al interior de su departamento.
- Ventile diariamente los baños, especialmente durante y después de haber tomado duchas calientes. Use siempre los extractores de aire en baños que no cuenten con ventanas.

- Mantenga limpias y sin obstrucciones las perforaciones que hay en el riel inferior de las ventanas de aluminio, que permiten eliminar el agua condensada en los vidrios.
- Cocine con las puertas y ventanas de la cocina cerradas, utilizando siempre la campana y preocúpese de mantener limpio el filtro y de reemplazarlo periódicamente según las instrucciones del fabricante.
- No riegue en exceso las plantas de interior.
- No seque la ropa al interior de la vivienda.
- No tape celosías de ventilación en puertas, ventanas, muros o cielos de agua al ambiente, producto de la combustión.
- Si utiliza estufas de combustión al interior del departamento, mantenga una ventana abierta, no coloque recipientes con agua sobre éstas y úselas el menor tiempo posible.
- Si utiliza vaporizadores o humidificadores, extreme las precauciones anteriores y duplique el tiempo de ventilación diaria.
- Secar con un paño la humedad de ventanas y muros todas las veces que sea necesario.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que los papeles murales, muros y cielos de baños se encontraban en perfecto estado. **La inmobiliaria reparará desperfectos de este tipo, solamente los que queden estipulados en el acta de recepción del depto. Las situaciones producidas por condensaciones posterior a esto deberán ser reparadas por el propietario**

Es responsabilidad del propietario preocuparse de la correcta ventilación de todos los recintos y de los posibles deterioros que puedan producirse producto de una ventilación insuficiente. No son de responsabilidad de la Inmobiliaria los daños producidos por no tomar las precauciones necesarias para manejar adecuadamente el proceso natural de secado de su departamento.

4.2.2.- FILTRACIONES Y HUMEDAD PRODUCIDAS POR LLUVIAS

Este tipo de filtraciones se puede producir a través de la unión entre muros y marcos de los ventanales de aluminio ya que este último material está sujeto a cambios volumétricos ante variaciones en la temperatura, los cierres bruscos. Debido a esto, es de común ocurrencia que en la unión con los muros y pisos se presenten pequeñas separaciones por donde es posible que se produzcan filtraciones hacia el interior de la vivienda. Por esta razón, usted debe revisar los sellos exteriores de las ventanas al menos una vez al año antes de cada invierno y en caso de ser necesario, corregir cualquier problema, utilizando silicona neutra.

En la medida que alguno de los muros de hormigón esté en contacto permanente con humedad, se observarán daños en estucos y pinturas. Esto se manifiesta normalmente en zócalos de muros exteriores. Mantenga drenajes limpios de modo de minimizar el contacto de estos muros con aguas provenientes de lluvias, jardineras o sistemas de riego.

La Administración del Edificio debe preocuparse de limpiar canales, canaletas, bajadas de aguas y desagües, para facilitar un buen escurrimiento de las aguas lluvias y evitar que estos elementos se rebalsen. Al mismo tiempo, debe preocuparse del sellado de las cubiertas, el cual se degrada con el sol y el paso del tiempo. Además, se debe verificar que la fijación sombretes y forros de hojalata se encuentren en perfectas condiciones, pues estos elementos son vulnerables frente a la acción de vientos excesivamente fuertes.

Esta mantención es recomendable realizarla una vez al año a mediados de otoño y antes del invierno.

La Inmobiliaria no se hace responsable por los daños que se puedan provocar por la instalación de antenas satelitales, la falta de mantención de la cubierta, etc.

4.2.3.- FILTRACIONES RELACIONADAS CON ARTEFACTOS SANITARIOS E INSTALACIONES

Todas las tinas y cubiertas de muebles normalmente tienen sellos de silicona en las siguientes uniones: muros con lavaplatos, con otra cubierta, con griferías, etc. Los sellos son frecuentemente dañados al limpiar de manera descuidada estos elementos, dando lugar a una filtración permanente de humedad hacia el interior de los muebles o muros, que ocasiona deterioro y malos olores.

Se recomienda instruir a la persona encargada de la limpieza para que esto no ocurra.

Además, se deben efectuar revisiones periódicas, que permitan evitar los daños producidos por la falta de estos sellos.

Cuando se produzca una filtración (agua, alcantarillado o gas) por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema antes de que éste se agrave.

Como primera medida, se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Paralelamente se sugiere consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema, ya que se evitará picar innecesariamente. En caso de ausentarse de su departamento por dos o más días, se recomienda cerrar la llave de paso general de agua, ya que por ejemplo, un alza repentina en la presión de la red o la rotura accidental de una cañería podrían ocasionar filtraciones y anegamientos.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar el estado de estos sellos. **La inmobiliaria reparará estos sellos que estén estipulados en el acta de recepción. Los que aparezcan después de esto deben ser reparados por el propietario.**

4.2.4.- HUMEDAD EN LOGGIAS Y TERRAZAS

Nunca baldee o mangueree logias y terrazas, pues esto puede generar la aparición de humedad dentro de su departamento o el de sus vecinos. Las logias y terrazas no están diseñadas para soportar agua en las condiciones señaladas.

4.2.5.- HUMEDAD POR ACCIDENTES DOMÉSTICOS

Los baños, logias y cocinas no están diseñados para evacuar agua producto de accidentes domésticos, como la desconexión de la manguera de su lavadora o lavavajillas, cortinas de baño mal cerradas, etc. Al momento de instalar sus artefactos, verifique el estado de las conexiones. Durante su operación considere las precauciones necesarias para evitar accidentes y no deje los artefactos funcionando sin supervisión.

La Inmobiliaria no se responsabiliza por daños ocasionados por accidentes domésticos.

4.3.- FIJACIONES A MUROS Y CIELOS

Si usted necesita instalar fijaciones en su departamento, utilice tornillos o ganchos instalados mediante tarugos. No use clavos y observe las siguientes precauciones dependiendo del tipo de material:

a) TABIQUES Y CIELOS FALSOS

Para perforar tabiques de volcanita use una broca de diámetro igual al tarugo a utilizar. Use tarugos especiales para tabiques, tarugos mariposa. No cuelgue elementos de los cielos falsos.

b) MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA

Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

c) LOSAS O CIELOS DE HORMIGÓN

Cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de agua, red eléctrica o alcantarillado. Siga las mismas indicaciones que para muros de hormigón.

d) CERÁMICAS

Para perforar cerámicas, use una broca especial para cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a usar. No utilice taladros con percusión o clavos, ya que estos podrían quebrar las palmetas. Selle con silicona las fijaciones colocadas en lugares húmedos, como baños, cocinas y lavaderos. Los daños ocasionados por la instalación de fijaciones son de su responsabilidad.

5.- ELEMENTOS DE TERMINACIONES

5.1.- PINTURAS Y ESMALTES

Las pinturas y los esmaltes no cumplen solamente una función estética, sino que son fundamentales para prolongar la vida útil de los materiales. Las pinturas y los esmaltes tienen una duración limitada, por lo que usted debe reemplazar estos recubrimientos en forma periódica, repintando. Tener especial cuidado con las pinturas que van en los baños, cocinas y logias. Por la humedad a la que están expuestas son más propensas a desprenderse.

Hay que tener presente que, debido al proceso de envejecimiento de las pinturas, al transcurrir unos meses después de su aplicación, éstas tendrán un tono diferente al original. Por lo tanto, recomendamos que en caso de repintar una zona después de algún tiempo, se haga por paños o muros completos.

En el caso de elementos metálicos pintados, usted debe re-pintar apenas aparezcan manchas de óxido, previa limpieza de éstos con escobilla y dos manos de anticorrosivo.

LIMPIEZA

Los elementos interiores que estén terminados con esmalte al agua pueden ser limpiados con un paño húmedo. En ningún caso usar solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca ya que estos provocan deterioro inmediato en la pintura.

Nunca utilizar cepillos de cerdas duras, paños abrasivos o limpiadores. Se debe tener presente que las marcas de lavado se verán más fácilmente en pinturas opacas que en pinturas brillantes.

El resto de las pinturas, como el látex, no poseen las características anteriormente explicadas, por lo cual, en caso de suciedad se debe re-pintar, ya que si se limpia con un paño húmedo se agravará el problema.

Para mantener la vida útil de los materiales protegidos por pinturas o esmaltes es imprescindible que usted proceda al menos una vez al año a pintar las superficies y elementos expuestos a la intemperie, especialmente los metálicos o elementos expuestos a la condensación, como cielos de baños, cocinas, terrazas y logias. Para pinturas interiores como cielos de dormitorios pinte al menos una vez cada dos años.

Cuando efectúe retoques, aplique pintura solo en el punto dañado utilizando una brocha pequeña. El color de la nueva pintura podría no concordar con el del área que la rodea, debido a las características del proceso de envejecimiento de las pinturas. Asimismo, es normal que bajo ciertas condiciones de iluminación los retoques sean más visibles.

Durante la recepción de su depto. usted pudo corroborar que las superficies recubiertas por esmalte o pintura se encuentren limpias y correctamente pintadas. **La inmobiliaria solamente realizará reparaciones de este aspecto las que queden estipuladas en el acta de recepción del depto. las situaciones que aparezcan posterior a esto deberán ser reparados por el propietario.** La decoloración de pinturas y esmaltes por efectos del sol o elementos atmosféricos y la diferencia de tonos producto del repintado es normal y no está cubierta por la garantía.

5.2.- PAPEL MURAL

El papel mural instalado en su departamento es de primera calidad, fácil de limpiar con un paño húmedo sin exceso de agua. Se debe secar bien la superficie, idealmente con papel absorbente. Este producto cuenta con una garantía propia del fabricante. Le recomendamos mantener una pequeña distancia con los muebles adosado a muros, de modo de no deteriorar el papel. Si se suelta cualquier unión o esquina, péguelo de inmediato con pegamento para papel mural. No apoye objetos en los muros.

Con el paso del tiempo, el papel mural se decolora perdiendo la tonalidad original, principalmente detrás de cuadros y muebles es donde más se nota la diferencia. Estos efectos no los cubre la garantía.

El pegamento utilizado para pegar el papel sobre las paredes se diluye en agua, por lo que es probable que en zonas donde exista un exceso de humedad en el papel aparezcan “globos”. Esto es de fácil solución, ya que solo se le debe inyectar pegamento con jeringa común. **CABE DESTACAR QUE EL USO DE LAS JERINGAS, DEBE SER EJECUTADO POR UN ADULTO, TENIENDO CLARO QUE ES UN ELEMENTO CORTOPUNZANTE, PELIGROSO, INCLUSIVE PARA ELLOS.**

La Empresa Constructora se hace responsable de las observaciones hechas en el papel mural al momento de la entrega de cada departamento. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de este y no se acogerán a garantía las manchas, parches o piquetes informados posteriores a la entrega de la propiedad.

El fabricante de papel mural garantiza el producto durante 1 año por defectos en su fabricación.

LIMPIEZA CUIDADO

Para limpiar papeles de tipo vinílico basta utilizar una esponja o paño húmedo en la zona afectada y secar de inmediato. Hay que evitar el exceso de humedad pues puede producir desprendimiento de papel.

Para mantener su papel mural en buenas condiciones, recomendamos:

- Proteger el papel ubicado en zonas de tráfico durante la mudanza.
- Ventilar adecuadamente los recintos.
- Volver a pegar inmediatamente cualquier esquina o unión suelta. Para hacer esto, aplique pegamento especial para papel mural. Posteriormente, retire el exceso de pegamento con un paño húmedo y limpio.
- Evitar condensación sobre vidrios y mantener los sellos de ventanas periódicamente para evitar filtraciones que dañen el papel.
- Eliminar el agua que se acumule en rieles de ventanas y que podría afectar los papeles adyacentes.

5.3.- PUERTAS

- Puertas de acceso al departamento. La puerta de acceso al departamento es de estructura de madera y revestida con enchape de madera barnizada.
- Puertas interiores. Las puertas son de trupan, pintada. Debe evitarse abrir y/o cerrar bruscamente las puertas ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos. En este sentido hay que tener precaución tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las manillas y se balancean.

Las puertas de madera sufren contracción y expansión por diferencias de humedad y temperatura, por lo tanto, es normal que se aprieten o suenen durante las estaciones más frías o cálidas del año. No cepille las puertas si se truncan a menos que se sigan trancando después de periodos húmedos. Dependiendo la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se dé, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el lacado o barniz y principalmente “desajustarse”.

Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Evite portazos que dañan las puertas, marcos y bisagras que producen grietas en las uniones de marcos con los muros o tabiques donde descansan y pilastras. Evite también corrientes de aire, utilizando fijaciones o cierra puertas hidráulicas.

La Empresa Constructora garantiza el ajuste de puertas durante el periodo de 1 año desde la fecha de Recepción Municipal; luego de ello será responsabilidad del propietario su ajuste.

LIMPIEZA

Para su limpieza use solo un paño seco y si las manchas persisten puede usarse un paño húmedo y luego secarlas bien, pues como ya le indicamos la madera se deforma con la humedad.

5.4.- QUINCALLERÍA (manillas, cerraduras, bisagras)

Las manillas, cerraduras y bisagras de su departamento pueden tener terminación bronceada, cromada o satinada y eventualmente un recubrimiento protector incoloro.

Las condiciones atmosféricas, la luz solar, los agentes químicos (ácidos, pinturas, etc.) y los objetos agudos o abrasivos, pueden provocar daños en estos elementos, originando manchas, decoloración, corrosión o rayas en su superficie.

LIMPIEZA

El cuidado de estos elementos requiere limpieza con productos no abrasivos, idealmente basta solo un paño suave seco. Solamente en caso de necesidad, utilice jabón suave como complemento. Nunca use solventes, como por ejemplo aguarrás o diluyente.

CUIDADO

Se recomienda ajustar los tornillos de las bisagras y quincallerías al menos una vez al año. Los elementos móviles deben lubricarse con productos especiales al menos una vez cada 2 años. Para terminar con el ruido de una bisagra, saque el pasador y aplique un lubricante apropiado.

Las cerraduras y bisagras deben ser tratadas con suavidad y reapretarse inmediatamente si se sueltan producto del uso. Al cabo de un tiempo, tanto las cerraduras como las bisagras pueden necesitar ligeros ajustes, producto de las deformaciones naturales de la estructura donde están montadas.

Para corregir defectos de las bisagras, se debe desmontar la puerta y en ningún caso tirarla puesto que ésta se deteriorará.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que las cerraduras y bisagras funcionaban en perfecto estado.

La Inmobiliaria reparará la quincallería que presente problemas durante el primer año, contado a partir de la recepción de su departamento, exceptuando de su departamento, aquellos elementos que presenten evidencias de mal uso o mantenimiento inadecuado.

La Inmobiliaria no responderá del daño causado por corrosión a las superficies de estos elementos.

5.5.- VIDRIOS Y ESPEJOS

LIMPIEZA

Para limpiar vidrios y espejos, utilice limpiavidrios comerciales o eventualmente vinagre diluido en agua.

CUIDADO

- Evite la condensación sobre los vidrios.
- Revise anualmente los sellos de las ventanas y el funcionamiento de éstas.
- Revise, al menos una vez al año, los sellos perimetrales de los espejos, pues el vapor de agua y la humedad afectan el recubrimiento que produce el reflejo, pudiendo ocasionar que éste se hinche o desprenda.
- Si necesita agregar iluminación adicional en recintos con espejos, no instale las luces muy cerca de éstos, pues un recalentamiento brusco puede quebrarlos.

Los vidrios y espejos no están cubiertos por la garantía. Durante la entrega, la Inmobiliaria revisará que los sellos perimetrales de los espejos se encuentren en perfecto estado y que tanto vidrios como espejos se encuentren libres de saltaduras y rayas visibles.

La Inmobiliaria reparará solamente los detalles de estos elementos que se especifiquen en el acta de entrega. Para estos efectos, se considerarán como defectos detalles que sean apreciables a simple vista, a una distancia de un metro de la superficie y bajo condiciones normales de iluminación.

5.6.- MUEBLES DE COCINA, CLÓSETS Y BAÑOS

Limpie superficies de muebles de cocina y baños con paños húmedos o con detergentes neutros no abrasivos. Se recomienda utilizar detergente líquido suave para muebles de cocina, de baño e interiores de closets. Siga siempre las instrucciones del envase y seque inmediatamente. Tenga presente que al limpiar los muebles, afectará el brillo del acabado.

CUIDADO

Durante la entrega de su departamento, usted corroboró que todas las partes de los muebles de baños, muebles de cocina y closets se encuentren en buen estado y que las puertas y partes móviles se encuentren alineadas y operando normalmente. No utilice las cubiertas de los muebles de cocina como apoyo para cortar alimentos, no planche, no apoye cigarrillos y evite poner sobre ellas utensilios calientes.

Seque las superficies inmediatamente después de que se mojen. Al utilizar el lavaplatos generalmente se terminan mojando el canto superior de las puertas, al no secarlas el agua penetra por los tapacantos provocando la hinchazón de la puerta. Esto no se considera garantía, si no mal uso.

Evite el uso de artefactos que generen altos volúmenes de humedad cerca de los muebles de cocina, pues pueden afectar su superficie y generar deformaciones.

No coloque hervidores directamente bajo muebles de cocina y encienda su campana cada vez que cocine, manteniendo las puertas cerradas.

Evite sobrecargar las repisas de los muebles de cocina. Estas podrían curvarse si la carga es superior al estándar considerado en su diseño.

Como en todos los elementos móviles, el uso indebido o descuidado acorta la vida útil de los muebles y desajusta los rieles y bisagras. Por lo tanto, sugerimos instruir a los habitantes de su departamento sobre la forma en que deben ser utilizados: cerrar y abrir puertas y cajones con suavidad, no ejercer fuerza hacia arriba o abajo al abrir o cerrar, no usar los cajones como escaleras, etc.

Se recomienda que las bandejas de closets no se carguen con sobrepeso y que de ninguna forma están diseñados para soportar el peso de una persona, incluidos niños

Se recomienda lubricar periódicamente los rieles de los cajones con un spray lubricante. Asimismo, es importante re-apretar inmediatamente los tornillos de las bisagras a medida que se sueltan producto del uso. Esto evitará que las perforaciones de los tornillos se agranden.

Durante la recepción del departamento usted pudo corroborar que los muebles de cocina se encontraban en perfecto estado. La Inmobiliaria reparará los defectos en muebles que consten en el acta de entrega de su departamento.

Los daños posteriores a la mudanza son de su responsabilidad.

Revise al menos una vez al año los sellos de lavaplatos, lavamanos y de las uniones de cubiertas con muros, pues estos se contraen al cabo de cierto tiempo. Reemplácelos cada año, pues un sello defectuoso permitirá el paso de humedad, dañando sus muebles.

5.7.- ALFOMBRAS

Durante la entrega de su departamento, usted corroboró que todas las alfombras se encontraban en buen estado en sus uniones y en general. Las alfombras son de material sintético y se fabrican con un ancho definido que no siempre se ajusta al ancho de las habitaciones donde se ubican. Es por esta razón que se cortan para instalarlas y se pueden apreciar uniones y costuras donde se juntan. Esto no es un defecto, a menos que la instalación no se haya hecho en forma correcta, lo que se podrá apreciar en el momento de la entrega de su vivienda. El uso, el aspirado y el tiempo vuelven las costuras menos visibles. Sólo se realizarán reparaciones o cambios de alfombras de las que queden observadas en el acta de entrega.

LIMPIEZA

El mayor desgaste de las alfombras se produce por la suciedad, no por el tráfico, ya que las partículas de suciedad generan un efecto abrasivo que destiñe la alfombra. Por esta razón, se recomienda el aspirado diario con una aspiradora de más de 1000W, recogiendo además pelos y pelusas. Aspiradoras con elementos que sacudan el pelo de la alfombra, incrementan la eficiencia del aspirado.

Las manchas pequeñas pueden ser limpiadas con detergente suave y poca agua sin sufrir deterioro. Para tratar manchas específicas actúe rápido, limpiando desde afuera hacia adentro, consulte la literatura del fabricante.

También puede usarse un producto limpia alfombra comercial, tomando las debidas precauciones (realizar una prueba en un sector pequeño y poco visible). Nunca aplique detergente sin tomar las debidas precauciones (realizar una prueba en un sector pequeño y poco visible). Nunca aplique detergente a una alfombra sin haber aspirado su superficie previamente pues se corre el riesgo de generar aureolas. En caso de necesitar una limpieza profunda es conveniente recurrir a equipos especializados de limpieza de alfombras. Utilice paños.

Ante un derrame de líquido, limpie y seque sin frotar, ya que esto produce desgaste. Para mantener su alfombra en buenas condiciones debe hacer un lavado general al menos una vez al año con un equipo especializado para este fin, pues las partículas de suciedad quedan atrapadas en el tejido de la alfombra, más allá del campo de succión de la aspiradora.

CUIDADO

Las alfombras pueden desteñirse como parte de su proceso natural de envejecimiento, por causas como el tráfico, el sol, la humedad, temperaturas altas y la falta de aseo. Este proceso puede retrasarse con un buen mantenimiento que incluya: eliminar la suciedad con el aspirado, lavar profesionalmente al menos una vez al año, evitar la humedad ambiental, reducir la exposición solar usando persianas o cortinas y utilizar un limpia pies en la entrada de su departamento.

Es normal que en las zonas de alto tráfico o en lugares donde están puestos los muebles, la alfombra tienda a comprimirse. El aspirado fuerte en estas zonas puede ayudar a evitar esto, así como el cambiar los muebles de posición. El aplastamiento es parte del desgaste y envejecimiento natural de la alfombra. Tenga especial cuidado con quemaduras (cortar los pelos dañados y lavar) y con elementos que puedan cambiar el color de la alfombra, como bebidas, alimentos, colorantes, tintes, betún para zapatos, solventes, etc.

En caso de ocurrir estas situaciones, pruebe limpiar primero con blanqueadores, limpiadores que contengan cloro, con una esponja húmeda sin frotar, luego con productos limpiadores de alfombras. En secciones de alto tráfico, se recomienda efectuar una limpieza profesional cada 6 meses. El ennegrecimiento de las alfombras en ciertas áreas (a lo largo de junquillos, bajo puertas, etc.) es producto de las condiciones ambientales y de un aseo inadecuado. Siga las instrucciones presentes en el envase. Si estos métodos no dieran resultado, evalúe la contratación de una empresa para reponer la superficie dañada, teniendo presente que ésta presentará variaciones de tono respecto del original.

En zonas expuestas a alta humedad (por ejemplo un derrame de líquido) la alfombra puede sufrir ondulación. Si una vez seca, la alfombra permanece ondulada, contacte a un profesional para que la estire. Cuando ocurran enganches de puntas agudas o brotes, simplemente corte con una tijera las fibras que emerjan. Nunca tire de ellas, pues solo acentuará el problema.

Es normal un pequeño porcentaje de pérdida de fibras en las alfombras nuevas. También podrían aparecer bolitas de fibra en la superficie de su alfombra. Si esto sucede, recórtelas.

La Inmobiliaria revisará que la alfombra se encuentre correctamente instalada y sin manchas al momento de la entrega, haciéndose responsable de reparar o corregir las observaciones respecto de las alfombras contenidas en el acta de entrega.

Después de la entrega es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de las alfombras.

La Inmobiliaria solo reparará defectos o manchas que consten en el acta de entrega. La limpieza de manchas que no consten en dicha acta de entrega corresponderá al propietario.

5.8.- PISOS Y MUROS REVESTIDOS EN CERÁMICA

Los pisos y muros cerámicos son fáciles de mantener, pero frágiles. Para mejorar su terminación se ha utilizado un material llamado fragüe, el cual cumple una función estética, no sostiene las cerámicas y ayuda a la impermeabilización del muro o piso.

Las recomendaciones para pisos cerámicos son aplicables a muros revestidos en cerámica. Aspire los pisos de cerámica. En caso de ser necesario, límpielos utilizando solamente un paño humedecido con agua tibia. Evite agregar detergente al agua. Nunca utilice limpiadores abrasivos, pues estos opacan las superficies y sacan el fragüe. No obstante lo anterior, eventualmente se pueden utilizar ceras especiales para este tipo de pisos.

Si el fragüe se pone amarillo, límpielo con una escobilla suave de cerda fina y agua con detergente suave. No use productos abrasivos ni escobillas duras pues eliminarán el fragüe. Asimismo, no use limpiadores cuyo color pueda transferirse y teñirlo.

CUIDADO

Las cerámicas son frágiles. No deje caer objetos sobre ellas ni las golpee, pues se corre el riesgo de trizarlas, saltarlas o quebrarlas. Tenga presente que al reponer una cerámica, existe una alta probabilidad que ésta tenga un tono diferente a la partida original.

Para evitar rayas y roturas, no se deben deslizar muebles con bases de madera o metal sobre las cerámicas. Coloque bases de goma, fieltro o similares bajo las patas de los muebles para prevenir que esto ocurra. Si va a realizar trabajos, proteja las cerámicas.

Se debe aceptar como normal que el fragüe que se coloca en la unión entre las cerámicas se oscurezca debido al uso, al igual que la aparición de grietas en el mismo, las cuales son producto de fenómenos asociados a cambios de temperatura. El fragüe puede desprenderse si es limpiado en forma incorrecta.

Ventile adecuadamente los recintos. Una mala ventilación puede generar la aparición de hongos en el fragüe. Si estos aparecen, limpie con un paño humedecido en una solución suave de cloro diluido agua y luego enjuague.

Al momento de la entrega pudo corroborar que las palmetas de cerámica no estén quebradas y se encuentren libres de fisuras, rayas y saltaduras. Asimismo, con los fragües que se encontraban en perfecto estado.

Si al golpear una palmeta usted percibe un sonido hueco en algunas zonas, esto no significa que esta cerámica este soplada y que sea necesario reponerla. Una cerámica soplada es aquella que no posee adherencia al muro o piso en un 100% de su superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse.

Son de responsabilidad de la Inmobiliaria las reparaciones de las observaciones recibidas referidas a las cerámicas hechas al momento de recibir su departamento y contenidas en el acta de entrega. Estas reparaciones podrán contemplar el cambio o arreglo de la palmeta, a criterio de la Inmobiliaria.

Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y la reparación de fisuras, rayas y saltaduras en las cerámicas que no sean expresamente consignadas en el acta de entrega.

Si aparecen grietas en el fragüe o éste se desprende, rellene con fragüe comprado en tiendas especializadas o ferreterías. Siga las instrucciones del fabricante. Tenga presente que el nuevo fragüe puede presentar al secarse un tono distinto al original.

5.9.- PISOS FOTO LAMINADOS

Los pisos foto laminados están compuestos por palmetas de madera natural o de aglomerado de madera, sobre las cuales se coloca una impresión fotográfica de la madera, cubierta por una película plástica.

Los pisos de madera están instalados sobre una espuma que los separa de la losa, quedando un vacío entre ambos elementos lo que le da su denominación de flotante.

Esto hace que estos pisos tengan un juego vertical normal y que suenen de vez en cuando, producto del peso que se les otorgue encima. Esto en ningún caso significa una falla constructiva o de instalación; pero cuando excede los límites normales la Empresa Constructora contactará al proveedor con la finalidad que este acuda a su vivienda, revise estos sonidos y emita un informe que indique las causas.

Especial precaución debe tenerse con la humedad ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente. Por ningún motivo debe mojar el piso, ni usar solventes, diluyentes, cera ni otros productos para dar mayor brillo a su piso. En caso de que ello suceda es muy probable que estos pavimentos se saturaran de humedad produciéndose expansión y el consecuente arqueado, alabeo y pandeo de éste.

LIMPIEZA

La limpieza se debe realizar solo con un paño ligeramente húmedo, siempre en dirección a la línea de la tabla e inmediatamente repasando con un paño seco para sacar brillo. El piso debe ser aspirado o barrido diariamente, pues el polvo al ser aplastado por las pisadas va quitándole brillo y volviéndolo opaco. No encerar ni usar virutilla, jabón, detergente o productos con amoníaco.

Durante la entrega pudo corroborar que los pisos se encontraban limpios, libres de rayas y saltaduras. Además, que está instalado correctamente. Tenga presente que estos pisos son flotantes, es decir, no están adheridos a una superficie y se instalan sobre una espuma niveladora, por lo que es normal que el piso pueda descender algunos milímetros al pisarse.

Son parte de la garantía todos aquellos defectos que se indiquen en el momento de la recepción del depto. El propietario es responsable por el mantenimiento continuo de los pisos después de la recepción de su vivienda.

CUIDADO

Use limpiapiés en las puertas exteriores para evitar que lleguen piedrecillas al piso que puedan rayarlo.

Le recomendamos utilizar visillos, principalmente en las zonas en que el sol incide directamente sobre el piso.

Conviene colocar bajo los soportes de los muebles protectores de piso como por ejemplo trozos de fieltro o ruedas especiales para este tipo de pisos, y evitar así daños mayores como rayones o desgaste.

Se debe proteger la base de maceteros para impedir el contacto con la humedad.

Con el paso del tiempo y los años, el piso de madera comienza a soltarse y separarse producto del tránsito que este tenga. Es de vital importancia que a 1 año de recibida su propiedad, Usted realice la primera mantención a su piso de madera uniendo y apretando las palmetas que pudiesen separarse producto del uso.

Los pisos flotantes se deforman debido a variaciones térmicas y de humedad. Por esta razón el piso no puede clavarse a la losa y es que se requieren guardapolvos para protegerlo de dilataciones respecto de los muros y para que no se levanten ni se deformen.

Si alguna vez es necesario reemplazar palmetas de su piso, éstas podrían presentar variaciones de tono respecto del piso original. Un mantenimiento inadecuado puede traer como consecuencia que el piso se vuelva opaco.

La Empresa Constructora se hace responsable de las observaciones hechas en el piso de madera al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de éste.

5.10.- GRIFERÍA

Las griferías instaladas en su vivienda son de primera calidad y en general no presentarán problemas si se operan adecuadamente. Es normal que goteen algunos instantes después de cerradas.

Las griferías deben ser mantenidas y cuidadas adecuadamente para asegurar su duración, ya que es un elemento expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble.

Hay que evitar forzar las llaves de agua ya sea de baños, cocinas y logias y cuidar el flexible de las duchas teléfono el que puede enredarse y cortarse, con este simple cuidado evitará que se generen filtraciones en la unión de la grifería con las cañerías.

El propietario u ocupantes deben revisar las llaves de paso, a lo menos cada dos meses, con el fin de verificar y comprobar que éstas efectivamente cortan el paso del agua y evitar el “agripamiento” o endurecimiento del mecanismo, para garantizar su correcto cierre en caso de emergencia. Le recomendamos efectuarlo desde la llave de paso del medidor en el pasillo y en cada una de las llaves de paso de su departamento, comprobando una a la vez.

LIMPIEZA

Después de usar conviene secarlas con un paño seco, para evitar que se acumulen restos de jabón y sales propias del agua potable. Para mantener el cromado o acabado de superficie, hay que evitar que entre en contacto con sustancias abrasivas o que contengan cloro, elemento que comúnmente es usado para limpiar baños y cocinas y que deteriora la superficie de manera irre recuperable.

Las griferías cuentan en su salida con un aireador, que posee un filtro muy fino, que suele taparse con desechos que trae el agua. Estos aireadores se deben limpiar periódicamente (cada 4 meses) desenroscándolos de las bocas de salida de agua y colocándolos al chorro de agua directo para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Estos elementos retenidos en los aireadores pueden hacer que las llaves goteen, ya que las empaquetaduras se desgastan más rápidamente al entrar en contacto con materias extrañas.

Las challas de duchas también deben ser limpiadas por lo menos 2 veces al año, ya que los residuos de agua se acumulan obstruyendo el paso de agua y produciendo bajas de presión que impiden que ésta salga en forma pareja.

Los depósitos calcáreos que se acumulan en los cabezales de duchas tipo teléfono son normales y pueden removerse sumergiendo la parte afectada en vinagre por 24 horas y luego colocando la pieza bajo un chorro a presión. Antes de sumergir cualquier pieza en vinagre, haga una prueba en un lugar poco visible para asegurarse que éste no dañe el acabado.

CUIDADO

Las llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste y piezas cerámicas de cierre se dañan por efecto del uso, de la dureza del agua potable y de la arenisca que ésta acarrea, siendo causante de goteras y filtraciones.

Recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica ya que estos elementos requieren mantenimiento, el cual es su responsabilidad. Algunas de ellas pueden llevar un sello de silicona en la base, el cual debe ser mantenido periódicamente.

No permita que su grifería quede mojada después de usarla, pues el agua al evaporarse deja manchas de salinidad.

Revise en forma periódica el estado de las conexiones de su grifería y artefactos a la red de agua, especialmente si ellas contemplan el uso de flexibles.

Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave, es indicio que se rompió el sello de goma o se dañó el cartucho cerámico que ésta lleva en su interior y que se debe proceder a su reemplazo. Esta situación es normal durante la vida útil de las llaves y su corrección corresponde al propietario.

Para reparar una llave que gotea, llame a un especialista o bien corte la llave de paso, saque el vástago de la llave, cambie la empaquetadura por otra de las mismas características y vuelva a instalar el vástago. Para llaves con cartucho cerámico, reemplace éste por uno nuevo.

Si una llave gotea en forma permanente después de cerrarla o se visualiza una filtración a través de la empaquetadura durante los dos primeros meses desde que se hizo la recepción del departamento, la Inmobiliaria procederá a repararla como parte de la garantía.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que la grifería se encontraba operando adecuadamente y en perfectas condiciones.

Es responsabilidad del propietario reparar defectos superficiales en el acabado que sean observados después de la recepción de su departamento y que no consten en el acta de entrega.

5.11.- ARTEFACTOS SANITARIOS

Ante cualquier desperfecto que se ocasione en llaves, sifones, desagües, WC u otros, es recomendable llamar a técnicos del área a fin de evitar daños mayores.

Revise las precisiones contenidas en los puntos de este manual relativos a instalaciones de agua potable y alcantarillado, pues ellas son también aplicables a artefactos sanitarios.

Las partes mecánicas de los WC también presentan daños habituales, donde es común que se corte la cadena que acciona el tapón, rotura de botoneras, desajustes de éstas o se descontrola el flotador que corta el agua del estanque PUDIENDO PRODUCIR INUNDACIONES y en el caso de los lavamanos y duchas, las gomas o cartuchos de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser revisadas y reemplazadas.

Si el agua del inodoro corre en forma permanente, verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque y el estado del flapper (tapón de goma). El nivel de corte no debe superar el nivel del tubo de evacuación. Modifique el nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe rozar las paredes del estanque y el largo y la trayectoria de la cadena que une la manilla de descarga con el tapón de goma del estanque. El flapper debe cortar totalmente el paso del agua desde el estanque hacia la taza. Verifique que éste ajuste adecuadamente; en caso contrario, proceda a reemplazarlo por uno nuevo al menos una vez al año. Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que todos los artefactos y sus desagües funcionaban correctamente. Asimismo, se verificó que los artefactos se encontraban libres de saltaduras y rayas y adecuadamente sellados. **La Inmobiliaria reparará las saltaduras y daños superficiales que se consignen en el acta de recepción del departamento. Serán responsabilidad del propietario las saltaduras o rayas en artefactos sanitarios no mencionadas en el acta de recepción.**

La Inmobiliaria reparará las obstrucciones en los desagües que puedan presentarse hasta 30 días después de la entrega. Pasado este plazo, usted será responsable de destaparlos.

Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario al menos 2 veces al año. Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, que no bote ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga (papel higiénico, toallas higiénicas, etc.). Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un destapador de artefacto (lauchas) y si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual se recomienda llamar a un gasfiter o especialista.

Cada 6 meses o cuando detecte que los desagües no evacuan bien, se recomienda limpiar los sifones de lavaplatos, lavamanos y lavaderos. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado.

Le recordamos que, si el problema se debe a un mal uso de sus instalaciones, que su grifería esté sucia por falta de mantención o que su WC esté tapado producto de su mala utilización, la Empresa Constructora procederá al cobro de UF 2 + IVA por concepto de visita e inspección.

Por su parte los flexibles que conectan las griferías y artefactos deben ser cambiados por el propietario al menos cada año y deben ser revisadas constantemente por el propietario. Los reemplazos de los flexibles deben realizarlo personas calificadas para ello.

CUIDADO

Conozca la ubicación de las llaves de paso. Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua, utilizando la llave de paso correspondiente. Recuerde que las filtraciones en su departamento pueden ocasionar daños en los departamentos vecinos, los cuales serán de su responsabilidad.

Evite golpear accidentalmente sus artefactos de loza, porcelana o esmaltados. Un golpe puede ocasionar rayas, saltaduras, picaduras o grietas. No pise el fondo de su tina con zapatos, pues éstos acarrearán piedrecillas que pueden dañar el esmalte. No exponga los estanques de su inodoro a fuerzas o presiones anormales pues estos pueden quebrarse en los puntos de unión a la taza.

Todas las tinas, lavamanos, lavaplatos y cubiertas de muebles en general tienen un sello de silicona al unirse a otro elemento, generando una junta elástica entre ellos. Los sellos son frecuentemente dañados con el aseo diario y el uso de productos abrasivos, iniciándose una filtración permanente de humedad y deterioro progresivo, principalmente en muebles de madera.

Le recomendamos tener cuidado de no dañar los sellos al hacer la limpieza y efectuar revisiones periódicas que permitan evitar los daños producidos por la falla de este sello, el cual debe ser reemplazado por el propietario, a lo menos cada 6 meses.

5.12.- CUBIERTAS DE MÁRMOL Y GRANITO

Tanto el mármol como el granito son piedras naturales porosas provenientes de canteras que a su vez contienen otras rocas o minerales. Por lo tanto, es normal que su apariencia no sea uniforme y que ésta varíe de acuerdo a la distribución de las impurezas, rayas, grietas, rocas de otro origen o minerales que contenga la cubierta instalada en su departamento.

LIMPIEZA

Las cubiertas sólo deben ser limpiadas con un paño húmedo y un detergente neutro. Se puede encerar una vez al año con productos en crema de PH neutro especiales para mármol para devolver el brillo a la superficie. En caso de ser necesario, puede usar semanalmente un detergente neutro diluido al 10% y secado inmediatamente. Con el tiempo las cubiertas se van gastando y pierden su brillo. Para moderar esta pérdida siga las instrucciones de limpieza contenidas en este manual.

CUIDADO

Debido a su naturaleza porosa, estas cubiertas son propensas a absorber líquidos. Por esto, no deben ponerse encima productos a base de ácidos, como limón, gaseosas, ácido clorhídrico o vinagre, aceites, ni elementos que puedan teñir la superficie, como tinturas para el cabello o envases susceptibles de oxidarse. Los productos anteriores pueden reaccionar con la piedra generando manchas u opacidades irreversibles en la superficie. Nunca use limpiadores abrasivos, ni elementos cortantes directamente sobre estas superficies para protegerlas de rayas, cortes y piquetes.

Serán reparadas por la Inmobiliaria todas las observaciones respecto de las cubiertas y sus sellos que consten en el acta de entrega.

La garantía de la Inmobiliaria no cubre desperfectos ocasionados por mantenimiento inadecuado de los sellos cubierta-artefacto, cubierta-muro o similares.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que las cubiertas de granito y mármol se encuentren bien instaladas, libres de rayas, trizaduras, piquetes. Asimismo, de la existencia de sellos de silicona en las uniones entre la cubierta y la pared. Controle los sellos existentes entre la cubierta y la pared al menos una vez al año, pues ellos se contraen con el tiempo permitiendo el paso de líquidos hacia el mueble que se encuentra debajo. Reemplace los sellos una vez al año.

5.13.- SUPERFICIES DE ACERO INOXIDABLE

Limpie los lavaplatos y artefactos de acero inoxidable solamente con agua y jabón para preservar su brillo. No utilice limpiadores o elementos de limpieza abrasivos, pues generan rayas y pérdida de brillo. Re apriete las griferías y la cubierta ya que con el uso suelen aflojarse. Estos sellos deben ser reemplazados una vez al año.

Durante la recepción del depto. pudo corroborar que el lavaplatos, grifería y sifón se encontraba en perfecto estado, libre de filtraciones o abollones. La inmobiliaria sólo reparará o reemplazará artefactos que consten en el acta de recepción del depto.

5.14.- ARTEFACTOS ELÉCTRICOS Y A GAS (horno, campana extractora, cocina, horno)

Los departamentos Incluyen artefactos como horno, cocina encimera, calefón, campana extractora (siempre y cuando ellos sean parte del equipamiento original entregado por la Inmobiliaria) **Durante la recepción del departamento usted pudo corroborar que se encontraban funcionando y con todos sus accesorios. La inmobiliaria solo reparará o reemplazará los artefactos que presenten dificultades en su funcionamiento que consten en el acta de recepción del depto.** Posterior a la recepción del departamento, cualquier desperfecto o mal funcionamiento que presenten estos artefactos, usted deberá tomar contacto directo con el servicio técnico autorizado por la marca para coordinar visita del técnico.

LIMPIEZA

Recomendamos leer cuidadosamente el manual de instrucciones de cada artefacto, mantenerlos según lo indicado por el fabricante en el manual de instrucciones y utilizar productos especializados en su limpieza. Ante algún desperfecto en sus artefactos, refiérase al manual o llame al servicio técnico respectivo. El manual de uso lo debe descargar directamente de la página web del fabricante.

CUIDADO

Cada artefacto, aún cuando se encuentre bajo garantía del fabricante, requiere de mantenciones periódicas, las que son de su responsabilidad. Consulte el manual de operación respectivo para determinar los trabajos a realizar y los datos de contacto del servicio técnico del fabricante. Exija y conserve un comprobante que indique los trabajos realizados. Los cuidados, sugerencias o mantenciones consignados en este manual dedicados a instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas son aplicables a los artefactos eléctricos o a gas. Asegúrese de haberlos comprendido adecuadamente.

Estos artefactos vienen garantizados por el fabricante, normalmente por un año a partir de la fecha de recepción de su departamento, por lo cual, en caso de producirse algún desperfecto se deben hacer efectivas estas garantías.

La Inmobiliaria garantiza solamente los elementos correspondientes a la instalación y que consten en el acta de entrega del departamento. El mantenimiento y reparación de los artefactos con posterioridad a la entrega es de su responsabilidad.

5.15 CALEFÓN

Su departamento considera un calefón para la generación de agua caliente. Estos aparatos están instalados de forma que cumplan con requerimientos de ubicación, ventilación y evacuación de gases. Antes de operarlos, lea cuidadosamente las instrucciones de uso y mantenimiento sugeridas por el fabricante del artefacto.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que los artefactos instalados estaban Operando correctamente.

Los artefactos instalados en su departamento están cubiertos por la garantía del fabricante. Siga las instrucciones del manual del fabricante para el mantenimiento del artefacto, la cual es necesaria incluso durante el período cubierto por esta póliza. Ante un desperfecto, recurra siempre al servicio técnico autorizado.

Ante cualquier inconveniente con el agua caliente, revise primero la posición de la llave de paso de gas ubicada junto al calefón, la válvula del agua caliente y el piloto antes de llamar al servicio técnico. Revise los aireadores de las llaves para determinar que no tengan arenilla incrustada en los filtros. Esta arenilla influye en un 90% de los casos de mal funcionamiento del calefont. Esto debe revisarse de forma periódica para mantener un buen flujo de agua. Esto forma parte de la mantención que le corresponde al propietario.

5.16.- TERRAZAS

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y las gárgolas de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario cuando llueva, se acumulará el agua pudiendo rebalsar e ingresar al interior del departamento y/o afectar al piso de abajo. Es posible que quede un pequeño residuo de agua en su terraza, la cual se evaporará. Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe clavar ni perforar nada, pues se dañará la impermeabilización. También está estrictamente prohibido rebajar el nivel de piso terminado, dado que disminuirá la resistencia de la estructura de la losa.

Se le recomienda colocar algún sistema de protección para la caída de las personas sobre todo en el caso de que tenga usted menores de edad o los reciba en su departamento, sin embargo, le aconsejamos realizar esto con una empresa especialista y que antes de realizar sus trabajos tome conocimiento de este manual, así como el Manual del Administrador.

5.16.- CIELOS

Los cielos, bajo la pintura, tienen una capa de yeso. El yeso tiene propiedades mecánicas distintas a las de hormigón armado y estas propiedades mecánicas no admiten deformaciones como las de la losa, por lo que es probable que durante los 4 primeros años aparezcan fisuras en el yeso. Si va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica, de agua, de corrientes débiles o calefacción. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos. En el encuentro de muros y cielos hay una cornisa, la cual es de poliestireno expandido (plumavit) y contra la cual no se debe clavar ni sujetar elemento alguno

6.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

6.1 VENTANAS Y VENTANALES DE ALUMINIO

El aluminio es un material noble pero blando. Por lo tanto está sujeto a deterioro producto del uso indebido o descuidado. Las ventanas de aluminio no son herméticas, por lo que es normal que algo de aire, polvo o ruido puedan filtrarse a través de sus intersticios.

LIMPIEZA

Limpie las superficies de aluminio con agua pura tibia. No utilice nunca elementos abrasivos, pues estos pueden rayar el aluminio y afectar su estética.

Mantenga limpios los rieles de las correderas, especialmente los inferiores, con el fin de no dañar los carros de desplazamiento.

Para limpiar vidrios utilice limpiavidrios comerciales o eventualmente vinagre diluido en agua.

CUIDADO

Los rieles donde se asientan las ventanas o ventanales necesitan lubricarse una vez al año.

Conozca bien el funcionamiento de topes y pestillos, que son los elementos que más rápidamente se deterioran. Se debe cuidar de abrir y cerrar las ventanas suavemente, tirando sólo de las manillas y no de otros puntos. Si una corredera requiere fuerza excesiva para abrir y cerrar o se tranca, revise que la hoja se encuentre bien montada sobre el riel, que los elementos que intervienen en el desplazamiento funcionen adecuadamente y aplique lubricante, evitando productos a base de petróleo.

Mantenga los orificios de drenaje perforados en los marcos de las ventanas limpios y sin obstrucciones, de modo de permitir la salida al exterior del agua que puede acumularse en los rieles, producto de aguas lluvias o condensaciones.

Evite la condensación sobre los vidrios de las ventanas. Revise una vez al año, durante el otoño los sellos de las ventanas. De ser necesario, rellene con silicona. Reemplace los sellos de silicona una vez al año, pues estos tienden a secarse y contraerse a medida que pasa el tiempo, perdiendo sus propiedades, permitiendo filtraciones de aguas lluvias al interior del depto.

La Inmobiliaria no se responsabilizará por daños que sean producto de un mantenimiento inadecuado de sellos o por no haberlos reemplazado dentro del período indicado.

Utilice sólo silicona neutra. La silicona acética no se adhiere bien a cemento, mortero, ladrillo, etc. Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de su manipulación. La Inmobiliaria reparará los marcos de ventanas que tengan rayas claramente visibles a una distancia de 1.5mts. en condiciones de iluminación normales, en aquellos casos en que esta anomalía se consigne expresamente en el acta de entrega del departamento.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que los sellos de silicona se encuentren en perfecto estado. Los vidrios no están cubiertos por la garantía.

La Inmobiliaria reemplazará y arreglará los detalles en marcos de ventanas y ventanales que se especifiquen en el acta de entrega.

El mantenimiento de los sellos en perfecto estado es responsabilidad exclusiva del propietario a contar de la recepción del departamento.

6.2.- TABIQUES Y CIELOS FALSOS (ESTRUCTURAS NO SOPORTANTES) (vulcanita, vulcometal o similares)

Los departamentos tienen tabiques interiores fabricados con un sistema que usa perfiles metálicos y revestimientos de vulcanita.

Este sistema no resiste golpes, por lo tanto, se debe tener especial cuidado en estas situaciones. Por ejemplo, si usted desea colgar un cuadro, preocúpese de tener tarugos para vulcanita y ganchos adecuados. Un clavo corriente se puede salir y además dañará su pared. En las uniones o en los lugares donde las molduras se juntan con los tabiques, pueden aparecer fisuras, producto de que materiales de distinta naturaleza se expanden y contraen de forma diferente ante cambios de temperatura y humedad.

6.3.-TABIQUES DE BLOQUES DE HORMIGÓN CELULAR O SIMILAR

Algunos muros de su edificio, bodegas y espacios comunes pueden estar contruidos usando bloques de hormigón liviano. Estos muros pueden sufrir agrietamientos similares a los descritos para tabiques de vulcanita.

6.4.- PAVIMENTOS DE ASFALTO

Algunos estacionamientos consideran superficies de pavimentos de asfalto. Este material es flexible y puede presentar pequeños agrietamientos y asentamientos menores producto del clima o movimientos de tierra, las cuales son normales y no constituyen un asfalto mal instalado, ni material defectuoso.

LIMPIEZA Y CUIDADO

Productos químicos como el aceite, gasolina y otros solventes y derivados del petróleo pueden dañar el asfalto. En caso de derrame, limpie inmediatamente la superficie con agua y jabón, enjuagándola prolijamente.

La temperatura influye en el asfalto. Durante periodos calurosos, no mantenga en el mismo lugar en forma permanente o durante largos intervalos autos, remolques y cargas concentradas, pues éstos pueden generar depresiones en el pavimento.

El proceso de sellado del pavimento puede dejar un residuo cuya textura es similar a la arena. En la eventualidad que esto suceda simplemente barra o aspire este residuo.

Los pavimentos asfálticos poseen un sello de terminación que debe ser repuesto como máximo cada 3 años. Sin perjuicio de lo anterior, el sello debe repararse apenas aparezcan fisuras o desgaste superficial. Es tarea de la administración su mantenimiento, reparación y reposición.

Se recomienda repasar la pintura de demarcación de los estacionamientos una vez al año.

6.5.- RADIERES DE HORMIGÓN

Los radieres de hormigón utilizados en su edificio o estacionamiento, son diseñados para uso residencial y no son elementos estructurales. Dado que el hormigón se contrae a consecuencia del fraguado y está sujeto a cambios de temperatura que producen expansión y contracción, pueden aparecer fisuras en su superficie.

Se considera aceptable que un hormigón se contraiga linealmente hasta 0.5cm. /m. y que los radieres presenten desniveles de hasta 6mm. en un radio cualquiera de 80cm. excepto en aquellas superficies especialmente inclinadas para conducir aguas hacia un desagüe o gárgola.

Los radieres no deben ser expuestos a tráfico de vehículos pesados, a sustancias químicas como fertilizantes, anticongelantes, orina de animales, sal y rebalse de radiador de autos. La Inmobiliaria reparará fisuras en radieres cuyo ancho sea mayor a 5mm. que surjan durante los dos años siguientes a la recepción de las áreas comunes.

Posteriormente, el mantenimiento de estos radieres será de responsabilidad de la comunidad. Las fisuras pueden ser reparadas con morteros de reparación disponibles en ferreterías

7. INSTALACIONES

7.1.- INSTALACIONES SANITARIAS AGUA POTABLE

Su departamento cuenta con redes diferentes para agua fría y caliente. Las redes están compuestas de un medidor, cañerías y llaves de paso. El agua caliente de su departamento es producida por el calefón.

La presión de la red de agua potable está controlada por las bombas de impulsión del edificio. Si usted detecta problemas en la presión de agua en su departamento contáctese con el administrador del edificio.

Las llaves de paso son para cortes eventuales, no para uso permanente. Conozca la ubicación exacta de las llaves de paso de su departamento y asegúrese que ellas operan correctamente.

Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua, utilizando la llave de paso correspondiente. Recuerde que las filtraciones en su departamento pueden ocasionar daños en los departamentos vecinos los cuales serán de su responsabilidad.

Si va a ausentarse de su departamento por más de un día, cierre la llave de paso principal.

7.2.- INSTALACIONES SANITARIAS ALCANTARILLADO

El buen funcionamiento de la red de alcantarillado depende de que no existan obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas a través de los tubos, descargas y cámaras que conforman la red. Los artefactos sanitarios no forman parte de la red de alcantarillado, aunque influyen directamente en su funcionamiento. Se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos, tinas y lavatorios como mínimo cada seis meses, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden generar malos olores y obstruir el desagüe causando filtraciones o inundaciones.

Es importante instruir tanto al grupo familiar como al personal de servicio, respecto de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos toalla nova, papeles, toallas higiénicas, pañales desechables, seda dental, restos de pelos, colillas de cigarrillos, etc.

No deseche restos de comida o basura en los sumideros ni en los artefactos sanitarios, pues ellos causan obstrucciones en los sifones y en la red de alcantarillado. De igual manera, no vierta grasas comestibles en los desagües, pues éstas al enfriarse se solidifican, obstruyendo el flujo normal de los efluentes.

Durante la recepción del depto. usted pudo corroborar que todos los artefactos, sifones y griferías operaban normalmente. En caso de haber obstrucciones, la Inmobiliaria se hará cargo de destapar los sifones obstruidos durante los siguientes seis meses desde la entrega de su departamento sólo si se comprueba que esto ocurre por deficiencias en la instalación o por causa de materiales derivados de la construcción. Posteriormente, será de cargo suyo destapar el sistema de alcantarillado obstruido a consecuencia de otros elementos.

Ante cualquier desperfecto de llaves, sifones, desagües, WC u otros, es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar daños mayores. Los sifones pueden destaparse manualmente, desatornillando la parte inferior de éste y descartando los residuos.

7.3.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS

El Edificio cuenta con una red eléctrica con un suministro de 220 voltios y una potencia conectada limitada (ver detalles en cuenta de servicio). Además, existe un grupo electrógeno (generador de energía eléctrica), el cual funciona en forma automática cuando se interrumpe el suministro de energía de la red pública. Hay que considerar que el generador es de emergencia, por lo tanto, sólo alimenta de energía un ascensor, las bombas de agua, equipos detectores de incendio, equipos de iluminación de emergencia en pasillos, escalera y presurización de caja de escala. El grupo electrógeno debe contar con las mantenciones, el combustible suficiente y estar en modo automático para entrar en funcionamiento, todo lo cual es responsabilidad de la Administración del Edificio.

La energía eléctrica llega al departamento a un tablero ubicado en el hall de acceso. En el tablero se distribuye la energía a los diferentes circuitos. Cada circuito cuenta con protecciones termomagnéticas y diferenciales de intensidad de corriente, los que están identificados en la tapa del tablero, donde además se indica el amperaje total que admite cada uno.

Los interruptores termomagnéticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas de tensión o bien una subida de intensidad de corriente que pudiere ocurrir, las que producen un sobrecalentamiento de los cables conductores, de manera que desconectan el circuito cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado.

Cuando esto pase, hay que apagar los artefactos, desenchufarlos y enseguida activar la protección, averiguando previamente la posible causa de su desconexión. Y si posterior a ello, el problema continúa debe contactarse con el Servicio de Atención al Cliente.

Los diferenciales de intensidad son para proteger a las personas en caso de que en el circuito (incluyendo los artefactos y aparatos) tenga una pérdida de energía. Los diferenciales al momento de percibir una pérdida de corriente (miliamperes) cortan el circuito.

Cada vez que vaya a reparar o intervenir un artefacto eléctrico del departamento, hay que desconectar el automático correspondiente al circuito. Cualquier intervención o reparación debe ser realizado por un instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Es importante que el propietario conozca la potencia de los artefactos que utilice de manera de no sobrecargar un circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa. Dado que, la mayor parte de estos equipos se instalan en la cocina o en el lavadero se han instalado en estos recintos enchufes de mayor capacidad, para su conexión. Una forma rápida de calcular si el circuito es capaz de soportar la potencia instalada es sumar todas las potencias y dividir las por 220. Ejemplo; Equipo de música (300W) + TV (350W) + lámpara con 5 ampolletas (500W) = 1.150W, se divide por los 220V y da como resultado 5,2ª (amperes); es decir, el circuito con interruptor magneto térmico de 10A soporta la potencia instalada. Le recomendamos utilizar ampolletas de bajo consumo o tipo LED. No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado. En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del Edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema, perdiendo así las garantías correspondientes. Le recordamos que, si el problema se debe a un mal uso de sus instalaciones o la sobrecarga de energía por parte de los propietarios, la Empresa Constructora procederá al cobro de UF 2 + IVA por concepto de visita e inspección.

Durante la recepción del departamento usted pudo corroborar que los centros de iluminación y los enchufes estén funcionando correctamente.

La Inmobiliaria reparará las fallas en el sistema eléctrico que consten en el acta de entrega.

La Inmobiliaria no será responsable de las fallas que se presenten o sean producto de modificaciones o instalaciones eléctricas realizadas por el propietario o por terceros.

Tampoco serán imputables a defectos en la instalación las fallas que sean consecuencia de rayos, ondas eléctricas, aumento o disminución de voltaje en la red exterior a su departamento.

Evite usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada para cada enchufe o circuito. Si sus artefactos superan la capacidad de su empalme eléctrico, deberá solicitar uno mayor, contratándolo directamente con la compañía distribuidora de electricidad correspondiente.

No permita que sus hijos pequeños jueguen con artefactos eléctricos, centros de iluminación o enchufes. Instale protecciones plásticas que tapen las bocas de estos últimos.

Ante cualquier modificación que usted quiera realizar en la red de su departamento, contacte a un electricista autorizado que garantice las modificaciones a efectuar, pues es responsabilidad del propietario cualquier mal funcionamiento del sistema eléctrico una vez que terceros hayan ejecutado trabajos en éste. Se recomienda revisar los planos eléctricos que están en poder de la administración.

7.4.- SISTEMAS DE CORRIENTES DÉBILES

Cada departamento cuenta con conductos especiales para la instalación de sistemas de telefonía y Tv. cable, así como con los terminales necesarios para la conexión de los mismos, en al menos un recinto del departamento. Es responsabilidad exclusiva del propietario contratar y habilitar los servicios respectivos. La Inmobiliaria reparará sólo problemas asociados a la obstrucción de ductos, hasta el momento de la instalación del servicio, siendo de nuestra competencia reparar defectos ubicados desde la caja de servicio hacia el interior de su departamento. Desde la caja de servicio, hacia el exterior, los problemas son de responsabilidad de la compañía prestadora del servicio.

7.5.- INSTALACIONES DE GAS

Su departamento cuenta con instalaciones de gas licuado. Estas están compuestas por un medidor que es de propiedad de la compañía distribuidora.

Los artefactos que ocupan este combustible son la cocina y el calefón. Cerca de cada artefacto se encuentra ubicada la llave de paso correspondiente. La instalación considera además una llave de paso general ubicada junto al medidor. En algunos casos, el gas que llega a los departamentos puede contener algún grado de impurezas que pueden afectar el funcionamiento de los artefactos. El propietario es responsable del mantenimiento de la red desde el medidor hacia adentro del departamento. La compañía abastecedora de gas es responsable de las filtraciones y del mantenimiento de la red desde el medidor hacia fuera.

Al menos una vez al año o cada vez que se observe un funcionamiento irregular en los artefactos conectados a las instalaciones de gas, se debe realizar mantenimiento y limpieza de los ductos de evacuación de gases de combustión. Estas tareas permitirán mantener el tiraje natural, evitar obstrucciones y eliminar riesgos de incendio. El mantenimiento de los ductos para evacuación de gases de combustión debe ser realizado por empresas especializadas.

Ante un escape, cierre la llave de paso principal que está ubicada cerca del medidor, ventile el recinto y avise a la compañía de gas para que revise el sistema. Nunca utilice fósforos para verificar la existencia de un escape. Nunca obstruya las celosías de ventilación, tomas de aire, ni modifique los conductos de evacuación de gases. Al ausentarse de su departamento, cierre la llave de paso principal.

Nunca intervenga las instalaciones de gas. Si requiere efectuar modificaciones, recurra a un instalador autorizado.

Las instalaciones de su edificio han sido certificadas por una empresa autorizada por SEC, por lo que éste posee sello verde. Cualquier modificación en las condiciones de ventilación y de distribución de gas al interior de su departamento puede generar accidentes graves y la pérdida de este sello. Es responsabilidad del propietario mantener vigente esta certificación para su departamento.

La Inmobiliaria reparará las filtraciones que pudieran existir desde el medidor al interior de la vivienda, siempre que las instalaciones no hayan sido intervenidas por terceros. Reparaciones en el medidor son de responsabilidad de la compañía de gas.

7.6.- EMERGENCIA

En los pasillos de cada piso hay una manguera de red húmeda para combate de incendio. También cuenta con sensor de humo que activa una alarma en la Administración en caso de que ocurra un siniestro. Usted puede activar la alarma de incendio manualmente con el accionador de cada piso. Su mal uso será motivo de multas determinadas por la comunidad y eventuales sanciones civiles y penales.

7.7.-EXTRACCIÓN DE BASURA

En el nicho de instalaciones de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura, por este ducto se deben evacuar, en bolsas plásticas debidamente cerradas, jamás materiales sueltos, tales como restos orgánicos, cartones, latas o botellas.

La Administración coordinará y entregará un programa de retiro y eliminación de materiales como elementos de vidrio o cristales. Además, deberá mantener un contrato vigente de mantención con el instalador, o con una empresa del ramo que esté autorizada.

En el hall del Edificio se encuentra una llave que permite accionar una llave de ducha al interior de cada ducto, con el fin de evitar incendios en su interior.

La basura, salvo botellas y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones:

- La primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos
- La segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes. Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

Una precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.

Al ingresar la basura en su ducto, no introduzca su brazo ni mano, ya que lo puede golpear la basura de pisos superiores. Por favor comunique este aspecto a los habitantes de su departamento.

8.- ESTRUCTURA SOPORTANTE

La estructura soportante del inmueble está conformada por cimientos, sobre-cimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados verticales u horizontales de carácter estructural. Estos elementos han sido construidos de acuerdo a las especificaciones definidas por un ingeniero calculista, de acuerdo con las normas chilenas. Estos elementos no sufrirán deformaciones ni daños que no hayan sido previamente estudiados y considerados en su diseño.

Bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales sin contar con la autorización expresa del Ingeniero Calculista autor del proyecto, la autorización de la junta de vigilancia y el permiso municipal de obra menor.

8.1.- LOSAS DE HORMIGÓN

Las losas de hormigón son parte de la estructura de su vivienda y están diseñadas para permitir agrietamientos sin colapsar ante eventuales agrietamientos, en caso de sismo no son imputables a un defecto en su construcción. Las losas de hormigón están afectas a retracción producto del fraguado de este material.

Este fenómeno puede producir fisuras que no afectan la resistencia de las losas, sino solamente su estética. Otras causas de fisuras en losas son movimientos sísmicos y cambios bruscos de temperatura.

Durante la recepción del departamento usted pudo corroborar que la losa se encontraba en perfecto estado.

La inmobiliaria reparará fisuras en losas que hayan quedado estipuladas en acta de recepción.

Las fisuras que aparezcan posterior a esto deben ser reparadas por el propietario ya que no afectan la resistencia de la losa, solamente es un desperfecto estético. Para corregir fisuras que afectan la estética de algún recinto, rellénelas con pasta de muro y pinte. Se recomienda usar pinturas elásticas, disponibles en tiendas especializadas. Si usted detecta fisuras en elementos estructurales, cuyo ancho sea superior a 2.5mm., podría requerirse la intervención de un especialista.

9.- ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO

9.1.- ESPACIOS COMUNES

Los espacios comunes, sin carácter de exclusividad, a menos que la Asamblea de Copropietarios disponga otra cosa, deberán permanecer limpios y en buen estado, debiendo hacerse su mantenimiento en forma periódica.

Los espacios comunes más conocidos son los siguientes: Salón de Recepciones, Baños de servicio, Piscina y Terrazas o quinchos, Estacionamientos de Visitas, Jardines, Ascensores y Rampas para discapacitados, de acuerdo a la normativa legal vigente. Puede que algunos edificios no cuenten con algunos de estos recintos. El uso de estos espacios y los equipos o máquinas instalados en ellos está regulado por el reglamento de co-propiedad del edificio. Su cuidado y mantenimiento depende de la comunidad en su conjunto, a través de la Junta de Vigilancia y del Administrador. Cualquier observación con respecto a alguno de estos recintos y los elementos que los constituyen deberá canalizarse a través de la Administración del edificio, quienes se contactarán con la Inmobiliaria si así correspondiera.

En el caso de las piscinas, cuyo uso está normado en el Reglamento de Co-propiedad del edificio, es responsabilidad de la comunidad tramitar ante el SESMA las autorizaciones de funcionamiento correspondientes.

9.2.- SEGURIDAD

Su edificio cuenta con equipamiento de seguridad básico, el que puede ser complementado por la comunidad si ésta así lo dispone.

Las características de diseño y equipamiento de seguridad más comunes son las siguientes: Accesos controlados, Cierres perimetrales, Detectores de humo, Escaleras de escape, Red seca y Red húmeda.

La conserjería cuenta con citófono y teléfono para casos de emergencia.

9.3.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS

En todos los pisos y en zonas estratégicas del edificio, como Sala de ascensores, Grupo electrógeno, etc. existen detectores de humo, que activan en forma inmediata la alarma de incendio. Su edificio cuenta con extintores de incendio y salidas de Red seca y Red húmeda en distintos puntos, de acuerdo a la normativa legal, cuya ubicación precisa depende de cada proyecto en particular. Además, posee escaleras de escape presurizadas. Las puertas hacia las escaleras son puertas Cortafuego, por lo que deben permanecer cerradas y en buenas condiciones.

9.4.- ESPACIOS PRIVADOS

Las bodegas, en la medida que estén asignadas a algún departamento o propietario en particular, pertenecerán a él y no podrán ser utilizados por aquellos que no tienen propiedad exclusiva sobre ellas. Se debe tener la precaución de no guardar elementos de valor o delicados, pues éstas generalmente están ubicadas en subterráneos y están expuestas a humedad o posibles filtraciones de las diferentes instalaciones con que cuenta el edificio. Se sugiere no guardar tampoco en bodegas elementos inflamables u otros que no puedan estar largo tiempo sin atención.

Los estacionamientos están reservados para sus dueños y son para uso exclusivo de vehículos. El uso de bodegas y estacionamientos está normado en el reglamento de copropiedad de su edificio.

9.5.- ASCENSORES

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

- El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada. Al pulsar ambos, el sistema entenderá que son dos pasajeros uno que quiere subir y otro que quiere bajar, concurriendo dos ascensores, demorando el servicio.
- Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.
- Hay que evitar forzar las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas es exigible esperar otro viaje.
- Al viajar en la cabina hay que tener presente de no saltar dentro de la cabina, no superar la cantidad de personas y peso permitido, no interferir en los mecanismos de operación, mantenerlo limpio y en buen estado. Todo lo anterior implica su des calibración, aumentando los costos de mantención.
- Los ascensores están provistos de sensores fotoeléctricos, los cuales mantienen las puertas abiertas mientras se ingrese o salga. Se recomienda no tapar estas celdas, dado que dañaran el mecanismo. En caso de mudanzas, los conserjes tienen una llave con la cual pueden activar el modo manual del ascensor.
- En caso de emergencias, no se deben usar los ascensores.

Las escalas de emergencias deben estar siempre disponibles, limpias y despejadas, para eso la Administración y la supervisión de los propietarios es importante.

9.6.- EQUIPOS, SISTEMAS E INSTALACIONES COMUNES

Los edificios cuentan con una serie de equipos, sistemas e instalaciones, cuyo mantenimiento periódico es necesario para asegurar su operatividad y para mantener la vigencia de sus garantías. Entre ellos se encuentran: bombas de impulsión de agua, estanques de agua potable, equipos de presurización, sistemas de extracción (forzada o no), equipos compactadores de basura, grupo electrógeno, citofonía general, sistemas de riego de áreas verdes, piscinas y filtros, sistema de alarmas, sistemas de drenaje, red de alcantarillado y agua sanitaria, bajadas de agua, sistemas de iluminación y pavimentos asfálticos, entre otros.

Puede que algunos de estos elementos no sean aplicables a su edificio.

El mantenimiento de los equipos, sistemas e instalaciones comunes del edificio es responsabilidad de la administración y de los co-propietarios y en general requiere de la existencia de contratos de mantenimiento de largo plazo con empresas especializadas.

Los problemas detectados en los equipos comunes deben ser informados al administrador, quien se comunicará con el proveedor, el instalador según corresponda.

10.- RECOMENDACIONES GENERALES

10.1.- AMPLIACIONES, MODIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

En caso de ejecutar ampliaciones, modificaciones u obras complementarias debe tener Reglamento de Co-propiedad. Esto implica que usted debe ceñirse a las disposiciones contenidas en él y que los copropietarios de su edificio pueden exigirle la demolición de aquellas obras que no se ajusten a lo indicado en dicho reglamento. También existen leyes y normas municipales que deben cumplirse por lo cual recomendamos siempre asesorarse por un profesional calificado, quien se encargue de diseñar las modificaciones para que se ajusten a dichas normas y regularizar municipalmente los trabajos.

Para efectuar cualquier ampliación, modificación u obra complementaria que afecte la estructura de su departamento o altere muros, tabiques, pavimentos o instalaciones de agua, electricidad o gas, se debe consultar necesariamente a un especialista para garantizar que las obras ejecutadas no produzcan daños ni deterioros al resto de su departamento.

Entre otras cosas, es importante exigir el uso de materiales de primera calidad, acotar las condiciones generales (si se incluye el retiro de escombros) y responsabilizar al contratista por cualquier daño que él produzca en el resto de su departamento.

Cabe destacar que la modificación por parte de terceros de estructuras e instalaciones, es causal suficiente para la caducidad de la garantía asociada a ellos.

La Inmobiliaria no asumirá ninguna responsabilidad por deterioros causados en su departamento por acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros.

10.2.- MEDIDAS DE SEGURIDAD

Conocer la ubicación exacta y el funcionamiento de las llaves de paso de agua, gas y del tablero general de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de esas instalaciones, usted sepa cómo actuar rápidamente.

Cada departamento tiene llaves de paso individuales para cortar los suministros de agua y gas, ubicados en los recintos de medidores de cada piso, por lo que es de suma importancia conocer su ubicación, especialmente en períodos en que se requiera estar seguro de que no haya flujo hacia el departamento (viajes, ausencias prolongadas, reparaciones, etc.).

Nunca dejar funcionando artefactos eléctricos o a gas sin supervisión directa, especialmente cocinas a gas, lavadoras, secadoras, lavavajillas, hornos eléctricos y estufas.

Para familias con niños menores de 10 años, que viven en departamentos con o sin terrazas, se recomienda la instalación de mallas protectoras para evitar accidentes.

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

La piscina es para el uso exclusivo de los propietarios del edificio y sus invitados. En el caso de niños menores de 12 años se recomienda que estos sean supervisados en todo momento en el sector de la piscina por un adulto.

Es necesario el mantenimiento periódico de todos los elementos e instalaciones que componen su departamento. Refiérase a las instrucciones contenidas en este manual y a las emitidas por el fabricante o instalador.

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

11.-PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN

FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
REVISIÓN, LIMPIEZA Y MANTENCIÓN													
Techos	Cada año												
Canales y bajadas	Cada año												
Drenajes y rieles de ventanas de aluminio	Cada año												
Sifones de lavamanos y lavaplatos	Cada seis meses												
Calefones, extractores	Cada año												
PINTAR													
Muros exteriores	Cada tres años												
Cielos de baños y cocinas (en zonas húmedas)	Cada año												
Muro y cielos interiores (zonas no húmedas)	Cada dos años												
Elementos metálicos	Cada dos años												
REVISIÓN Y MANTENCIÓN													
Cierres y rodamientos de ventanas	Cada año												
Drenaje de aguas lluvias	Cada año												
Sellos exteriores de ventanas y ventanales	Cada año												
Flexibles de agua potable	Cada año												
Ascensores	Cada mes												
Sellos de lavaplatos, lavamanos y tinas	Cada año												
Sistema eléctrico	Cada año												
Chapas y bisagras de puertas	Cada año												
Fisuras de conisas y marcos de puertas	Cada tres años												
Tablero eléctrico (incluidos enchufes e interr)	Cada año												
Artefactos a gas	Cada año												
Muebles de cocina y closet	Cada seis meses												
Sifones de tinas, lavamanos y lavaplatos	Cada seis mese												
Pisos de madera	Cada año												
Griferías (aireadores, sellos, cartuchos, etc.)	Cada Cuatro meses												
Artefactos sanitarios (flotador, flapper, pulsadores	Cada seis meses												

12.- CONSIDERACIONES IMPORTANTES

En caso de haber sido intervenida la estructura de su departamento por parte del propietario no corresponderá exigir ni aplicar garantía alguna por parte de la Empresa Constructora ni la Inmobiliaria, así como tampoco de modificaciones y/o ampliaciones.

El resumen de garantías no cubre bajo ningún punto de vista desperfectos, daños o fallas cuyo origen sea producto del uso inadecuado de su propiedad; nula o mala mantención de su vivienda o bien hechos a destiempo.

-Bodegas: No se deben colgar cosas en las tuberías o ductos de las bodegas”.

-Descarga Tinas: Tiempo que demoran en vaciar las tinas, desde el rebalse: a) Tinas de 1,30 mt: 3 minutos 20 segundos aprox. b) Tinas de 1,40 mt: 4 minutos 20 segundos aprox. –

No se deben mantener electrodomésticos ni artefactos (ej. Lavadoras) sobre las tinas; éstas no están diseñadas para dicha función.

- Condensación Se debe mantener periódicamente la limpieza de la condensación de vidrios en paños fijos. Además de las recomendaciones de ventilación del departamento y la limpieza del perfil receptor de condensación en ventanas

- Griferías La llave de lavadora no es para uso frecuente ya que las lavadoras automáticas cuentan con un sistema de corte, sólo debe ser usada en caso de no utilizar por largos periodos la lavadora

- Amoblamiento y alhajamiento: Con respecto a las puertas en caso de que el artefacto o mobiliario no entre. NO se deben forzar puertas, sino que se deben descolgar. Las perforaciones en el cielo no deben ser mayor a 2,5 cm de profundidad.

Adjunto encontrará además un registro de las mantenciones periódicas que debe efectuar. Este registro será solicitado por personal de Post Venta al momento de la visita de inspección para la verificación del proceso.

RECUERDE

- Para acceder a la atención de post venta, usted debe enviar un correo a postventa@castellanimunoz.cl solicitando su atención e indicando la situación que necesita solucionar, señalando además del número del departamento, Edificio y un teléfono de contacto. Con estos antecedentes la persona encargada de Post venta origina una orden de visita para que un supervisor lo contacte, a fin de agendar y coordinar la visita de inspección, evaluación y levantamiento que en rigor corresponda.

- Luego de la visita e inspección, el encargado de Post Venta tomará contacto con el propietario u ocupante del departamento para agendar y coordinar el ingreso al departamento para ejecutar los trabajos, observados e indicados en la Orden de Trabajo

- En caso de no encontrar moradores en su vivienda, previa coordinación con el propietario y ocupante del departamento, se dejará constancia en Libro de Novedades del Edificio. Para retomar la atención deberá enviar nuevamente un correo solicitando la visita de post venta, iniciando todo el proceso nuevamente.

- Si se van a ejecutar los trabajos programados, es preciso que revise y despeje el área donde se va a trabajar (Ej.: retirar ropa, muebles, guardar objetos delicados, etc). El personal de post venta tiene estrictamente prohibido ejecutar estas labores.
- Una vez realizados los trabajos, dispondrá de un plazo de 5 días hábiles para devolver el Acta firmada por la persona responsable de la propiedad. Si pasado este tiempo, no se ha entregado, la Empresa Constructora dará por aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo por la Orden de Trabajo mencionada.
- En el caso que no correspondiere aplicar la garantía, por tratarse de problemas de mantenimiento, mal uso y cualquier otro problema ajeno a ella, exime de toda responsabilidad a la Inmobiliaria y a la Constructora. En tal situación, hago presente a usted que, eventualmente, deberá pagar el valor de la visita de inspección, ascendente a UF. 2 más IVA.
- El propietario se compromete a llevar el registro adjunto de cada una de las mantenciones realizadas, y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta; ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados, se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo con lo indicado en este Manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad.

13.- CUADRO DE MANTENCIONES

Es importante que tenga presente los siguientes cuadros donde se resumen algunas de las recomendaciones de las mantenciones que, como propietario, inversionista, arrendatario y/o usuario del inmueble adquirido debe realizar. Tome nota, el descuido en la mantención de rutina anulará las garantías de algunos equipos, accesorios u otros elementos y deteriorará su departamento e inversión.

GRIFERÍA				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

ARTEFACTOS SANITARIOS				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

PISO DE MADERA				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

SELLOS (VENTANAS-TINTAS-LAVAMOS-LAVAPLATOS-ETC.)				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

13.- CUADRO DE MANTENCIONES

VENTANAS				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

FRAGÜES				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

PINTURAS (MUROS-CIELOS)				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

MUEBLES DE COCINA				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

13.- CUADRO DE MANTENCIONES

CALEFONT				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

QUINCALLERÍA DE PUERTAS				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

TABLERO ELÉCTRICO (INCLUYE ENCHUFES E INTERRUPTORES)				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

MUEBLES DE COCINA Y CLÓSET				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

13.- CUADRO DE MANTENCIONES

ARTEFACTOS A GAS				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

OTROS				
MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	CONTACTO	FIRMA

14.- LISTADO DE MATERIALES

Recinto	Terminacion	Descripcion	Proveedor
1. Acceso y pasillo 1° piso	Puerta acceso	Enchapada en mara, sin vidrio interior. Con vidrios a los costados	
	Endolado	Trupan mara según detalle	
	Pilastra	Trupan mara según detalle	
	Quincalleria acceso	Cerradura compuesta por: 05101008700 Manillon 205 b (interior y exterior) - 051012010300 cilindro 2200 llave/llave 70 mm (35x35) ns - 052501004500 bocallave B1 800 acceso (interior y exterior) - 051006015100 cerradura 3985C múltiple ns. - No considera guarniciones.	Dap Ducasse
	Pavimento	Nivel 0 : Walk beige 30 x 60 / nivel + 20: etno avorio 60 x 60	Mk
	Muros	Latex con grano 10, color blanco	Revor
	Cielos	Losalin Blanco	Losalin
	Cornisas	T4 20 x 30	Nomastyl
	Guardapolvo	Huincha ceramica o porcelanto idem pavimento h= 10 cm	
	Luminarias	Plafon superpuesto 6W Ultraled código UL-XGY-R063S (6W, 3000K, 340LM, 120°, 85-220V, IP20) de f120x40mm	
	Puertas registro shaft hall	Trupan pintado con canteria, color blanco invierno	Revor
	Quincalleria registro shaft hall	051001034550 cerradura tubular Ball Dormitorio US32D	Dap Ducasse
	Muros registro shaft hall	Latex color blanco.	Revor
	Pilastra registro shaft hall	Trupan pintado según detalle, color blanco invierno, exterior.	Revor
	Endolado registro shaft hall	Trupan pintado según detalle, color blanco invierno, exterior.	Revor
	Puerta caja escalera	Puerta resistente al fuego F-60 con terminación de Trupan pintado con canteria, color blanco invierno.	Revor
	Quincalleria caja escalera	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 2816c 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 0510060015150 cerradura3985P simple paso NS.	Dap Ducasse
	Pilastra	Trupan pintado según detalle, color blanco invierno, exterior.	Revor
	Endolado	Trupan pintado según detalle, color blanco invierno, exterior.	
	Puerta acceso a zona de bodegas	Enchape mara, sin canteria, peinazo vertical y centro horizontal	
	Quincalleria zona bodegas	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 2816c 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 0510060015150 cerradura3985P simple paso NS.	Dap Ducasse
	Pilastra	Trupan mara según detalle	
	Endolado	Trupan mara según detalle	
	Topes puertas	TOPE 1/4 ESFERA	Odis Spa
	Ascensor hall piso 1	Enchape mara contorno ascensores según detalle	
	Muros Escalera	Latex muros blanco	
	Cielo escalera	Latex muros blanco	
	Baranda escalera	Estretura metálica según diseño, similar a torre AR4	
	Pavimento descansos	Radier afinado con pintura pavimentos	
	Huellas escalera	Goma antideslizante.	

14.- LISTADO DE MATERIALES

2. Sala multiple	Puerta sala multiple	Enchapada en mara sin vidrio.	
	Quincalleria sala multiple	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 2816C 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 051006015100 cerradura 3985C múltiple NS - 051012010400 cilindro llave/pomo 70mm (35x35) NS - 052501004500 bocallave B1 800 acceso (interior/exterior).	Dap Ducasse
	Muros	Latex con grano 10, color blanco	
	Cielo	Losalin Blanco	Losalin
	Pilastra	Trupan mara según detalle	
	Endolado	Trupan mara según detalle	
	Pavimento	Walk beige 30 x 60	Mk
	Guardapolvo	Huincha ceramica o porcelanto idem pavimento h= 10 cm	
	Luminarias	Plafon superpuesto 6W Ultraled código UL-XGY-R063S (6W, 3000K, 340LM, 120°, 85-220V, IP20) de f120x40mm	
3. Bodegas	Puerta bodega	Trupan pintado lisa, color blanco invierno Revor.	
	Quincalleria bodega	051001034550 cerradura tubular Ball Dormitorio US32D	Dap Ducasse
	Muros	Latex color Blanco	
	Cielos	Latex color Blanco	
	Pavimento	Radier afinado	
	Guardapolvo	Guardapolvo Trupan MDF rodón 15x45	
4. Baño piso 1	Puerta baño	Trupan pintado con canteria, color blanco invierno Revor.	Revor
	Quincalleria baño	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 2816C 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 051012007700 cilindro 10 pomo/desc. 70 mm - 05106015100 cerradura 3958C múltiple NS - 052501004500 bocallave B1 800 acceso (interior/exterior).	Dap Ducasse
	Sala de baño	Sala de baño Andes Fanaloza 4 piezas (pedestal, lacatorio, estanque y asiento)	
	Muros	Esmalte al agua mate blanco	
	Cielos	Esmalte al agua mate blanco	
	Cornisa	Sin cornisa	
	Pilastra	Trupan pintado según detalle, color blanco invierno - sólo exterior	
	Endolado	Trupan pintado según detalle, color blanco invierno - sólo exterior	
	Pavimento	Ceramica saldo de excedentes	
	Guardapolvo	Huincha de cerámica de pavimento (saldo de excedente) H=10cm	
	Luminarias	Plafon superpuesto 6W Ultraled código UL-XGY-R063S (6W, 3000K, 340LM, 120°, 85-220V, IP20) de f120x40mm	Ultraled
5. Sala de presurizacion	Pta sala de presuriz	Trupan pintado lisa, color blanco invierno	
	Quincalleria sala de presurizacion	051001034550 cerradura tubular Ball Dormitorio US32D	Dap Ducasse
	Muros	Latex color Blanco	
	Cielos	Esmalte al agua mate blanco	
	Cornisa	Sin cornisa	
	Pavimento	Radier afinado	
	Guardapolvo	Guardapolvo Trupan MDF rodón 15x45	
		Luminarias	Equipo Fluorescente 2x40W alta eficeincia.

14.- LISTADO DE MATERIALES

6. Sala de medidores	Pta sala de medidores	Trupan pintado lisa, color blanco invierno	revor
	Quincallería sala de medidores	05 100 1034550 cerradura tubular Ball Dormitorio US32D	
	Muros	Latex color Blanco	revor
	Cielos	Latex color Blanco	
	Cornisa	Sin cornisa	
	Pavimento	Radier afinado	
	Guardapolvo	Guardapolvo Trupan MDF rodón 15x45	
	Luminarias	Equipo Fluorescente 2x40W alta eficiencia.	
7. Sala de basura	Puerta sala de basura	Trupan pintado lisa, color blanco invierno	
	Muros	Esmalte al agua mate blanco	revor
	Cielos	Esmalte al agua mate blanco	
	Cornisa	Sin cornisa	
	Quincallería sala de basura	05 100 1034550 cerradura tubular Ball Dormitorio US32D	
	Pavimento	Cerámica saldo de excedentes	
	Guardapolvo	Huíncha de 10 cm de Cerámica de pavimento (saldo de excedentes)	
	Luminarias	Equipo Fluorescente 2x40W alta eficiencia.	
9. Piso tipo pasillo	Pavimentos	Etno avorio 60 x 60	Mk
	Muros	color blanco, granito 10	revor
	Cornisas	T4 20 x 30	Nomastyl
	Guardapolvo	Huíncha cerámica o porcelanto idem pavimento h= 10 cm	
	Luminarias	Plafon superpuesto 6W Ultraled código UL-XGY-R063S (6W, 3000K, 340LM, 120°, 85-220V, IP20) de f120x40mm	Ultraled
10. deptos. Estar - comedor - dormitorios - pasillos	Puerta acceso	Enchape mara, sin cantería, peínazo vertical y centro horizontal	
	Endolado	Trupan mara	
	Pilastra	Trupan mara	
	Quincallería acceso	Cerradura compuesta por: 05 1602000200 pomo H637 níquel satín 75,5 mm (exterior) - 052402025910 1/2 manilla 28 1/2C 19mm acero inoxidable sin boc. (interior) - 05240300800 cuadradillo expansión Q8 65 mm - 05 10 120 10300 cilindro 2200 llave/llave 70 mm (35x35) ns - 05250 1004500 bocallave B 1800 acceso (interior y exterior) - 05 10060 15 100 cerradura 3985C múltiple ns.	Dap Ducasse
	Puertas interiores	Trupan pintado, precolgada, con cantería, COLOR BLANCO INVIERNO	Revor
	Quincallería dorm. Ppal.	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 28 1/2C 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 05 10060 15 100 cerradura 3985C múltiple NS - 05 10 120 10400 cilindro llave/pomo 70mm (35x35) NS - 05250 1004500 bocallave B 1800 acceso (interior/exterior).	Dap Ducasse
	Quincallería dorm. 2	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 28 1/2C 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 05 10 12007700 cilindro 10 pomo/desc. 70 mm - 05 1060 15 100 cerradura 3958C múltiple NS - 05250 1004500 bocallave B 1800 acceso (interior/exterior).	Dap Ducasse
	Quincallería Baño	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 28 1/2C 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 05 10 12007700 cilindro 10 pomo/desc. 70 mm - 05 1060 15 100 cerradura 3958C múltiple NS - 05250 1004500 bocallave B 1800 acceso (interior/exterior).	Dap Ducasse
	Quincallería cocinas 02, 03, 05, 06	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 28 1/2C 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 05 100600 15 150 cerradura 3985P simple paso NS.	Dap Ducasse
	Cornisa	T4 20 x 30	Nomastyl
	Endolados	Según detalle	
	Puertas closet	M elamina Acacia arena	M asisa
		Tiradores, aluminio anonizado mate, ángulo alas desiguales de 34x20	
	Muros	Papel mural Eufrates blanco vniwall 240 grs.	Dap Ducasse
	Pavimentos	Estar - comedor - pasillos - acceso: Yorkshire OAK 8.3 mm en	Mk
		Dormitorios: ALFOMBRA VALIANT 650 GR.	BEAULIEAU CHIL
	Cornisas	T4 20 x 30	Nomastyl
Guardapolvos	M df 100 x 18 mm (plancha cortada), pintada		
Rodón	1/4 rodón trupan 20 x 20 mm color por definir		
Cielo	Losalin Blanco	Losalin	
Baranda	Perfilería metálica según detalle		
Pavimento terraza	Detroit Almond 30 x 60	Mk	
Ventanas	Perfil aluminio anonizado color titanio, cerradura corredera H= 2.30 con manilla y corredera ventana con cerradura picaporte, vidrio monilítico en espesor según tamaño.		

14.- LISTADO DE MATERIALES

	Cierre exterior loggia	Ventana fija aluminio anodizado Titanium, Línea según tamaño vidrio , con vidrio empavonado, H=1,11- Detalle adjunto	
	Puerta cocina loggia	Aluminio perfil color titanio	
	Quincallería loggia	Cerradura compuesta por: 052402025900 manilla 28*6c 19mm acero inox. Sin boc. (interior y exterior) - 0510060015150 cerradura3985P simple paso NS.	Dap Ducasse
	Topes puertas	TOPE 1/4 ESFERA	Odis Spa
Cocina	Pavimento	Cocina 01 y 04, detroit almond 30 x 60	Mk
		Cocina 02,03,05,06, Trek Nero 60 x 60	Mk
	Mueble	Mueble base,puertas Acacia arena. Mueble aereo puerta blanco perla hasta el cielo	Masisa
		Interior, melamina blanco tradicional	Masisa
		Tiradores angulo aluminio anonizado mate, alas desiguales de 34 x 20	
	Cubierta	Cuarzo White Mamba	Qstone
	Lavaplatos	Lavacopas Ac. Inox sobre cubierta igual a etapa anterior	Sodimac
	Grifería	MONOMANDO LAVAPLATOS VERTICAL Ornella	Stretto
	Encimera	ENCIMERA MCE 435 E GAS	
	Horno	HORNO EMPOTRADO ELECTRICO MODELO SPAZIO	
Campana	CAMPANA MODELO SLIM M60		
Muros	entre muebles, Ice blanco Mate, según detalle 30x60	Mk	
	frente muebles, papel mural Aconcagua masilla vinicolor 200 grs.	Dap Ducasse	
Puerta corredera	Dpto 01 y 04, Enchapada mara, según detalle.		
Baños 1 y 2	Pavimentos	Detriot almond 30 x 60	Mk
	Muros	Nevada blanco 25 x 40	Mk
	Muebles	Arizona 520 Walnut Grain	Mk
	WC	WC CON TANQUE BATH MODELO LEAST S/V-S/H	Roca
	Espejos	Según detalle, 52 x 130, encajado entre ceramicas sin marco	
	Portarollo	Monat	Wasser
	Grifería lavamanos	MONOMANDO LAVATORIO DESIN STRETTO	
	Grifería tina	MONOMANDO TINA-DUCHA DESIN STRETTO	
	Barra cortina	SOPORTE BARRA CORTINA 3/4x2 Blanco	
Percha	Cantidad 2 por baño, monat	Wasser	
3. Exteriores	Enchape	Natural liso de 24 x 5,5 cm	Ceramicas Santiago
	Pintura	Latex con Grano 10, con color por definir más impermeabilización.	revor



ALTO
RANCAGUA
II

Vivir Cerca

ÚLTIMOS DEPARTAMENTOS SIN IVA
ENTREGA INMEDIATA



📍 Av. Miguel Ramírez 1423, Rancagua

☎ + (56) 9 7215 6251 ☎ + (56) 9 7215 5909

🌐 www.castellanimunoz.cl f @castellanimunoz