



MANUAL DE **USO Y MANTENCIÓN**
DE LA CASA





ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	3
II. ASPECTOS GENERALES DE LOS INMUEBLES	4
III. MANTENCIÓN Y CUIDADO	7
IV. CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES	13
V. RESUMEN DE MANTENCIONES	16
VI. ELEMENTOS COMUNES DEL CONDOMINIO	17
VII. RECOMENDACIONES GENERALES	18
VIII. RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS	18



TELÉFONOS IMPORTANTES



EMERGENCIAS

AMBULANCIA	131
BOMBEROS	132
CARABINEROS	133
INVESTIGACIONES	134
METROGAS	(+562) 2337 8000
ENEL	600 696 0000 / <small>DESDE CELULAR</small> (+569) 9444 7606
AGUAS ANDINAS	(+562) 2731 2400
MUNICIPALIDAD DE LA REINA	(+562) 2592 7211



SERVICIOS TÉCNICOS

ANWO	(+562) 2989 0500
KITCHEN HOUSE	(+562) 2784 0050
LOMTECH CALEFACCIÓN	(+569) 8228 1586
MK	(+562) 2678 9000
CÓDIGO POSTAL	786 02 45



I.

INTRODUCCIÓN



A continuación, se detallan los requerimientos fundamentales para la mantención y cuidado de su nueva casa. Se incluyen en este manual consejos prácticos que le ayudarán a conservar en buen estado su casa, evitando deterioros propios del uso común de una vivienda.

El presente manual es un complemento a las directrices señaladas en el reglamento de copropiedad.

I.1

IMPORTANCIA DE LA MANTENCIÓN



Para que su casa se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantención periódica desde el primer día de uso. El principal y único responsable de esto es usted. Para que la garantía sea efectiva, se deberán seguir las instrucciones que se presentan en este manual.

Hacer un correcto uso de las instalaciones y respetar los plazos de mantención que aquí se presentan.

I.2

EN CASOS DE AMPLIACIONES, MODIFICACIONES U OBRAS COMPLEMENTARIAS



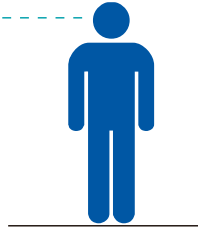
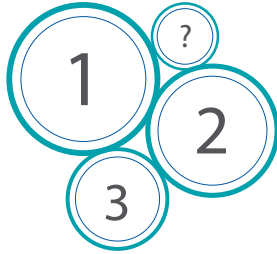
Su casa se encuentra afecta a las normas contenidas en el Reglamento de Copropiedad y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Si las ampliaciones, modificaciones u obras complementarias afectan la estructura de la casa, o alteran muros, tabiques, pavimentos o instalaciones de agua, electricidad o gas, se debe consultar a un especialista, para garantizar que las obras ejecutadas no produzcan graves daños ni deterioros al resto de la casa.

Aunque las obras no afecten aparentemente la estructura de la casa, es recomendable revisar los planos de instalaciones, para no producir daños en aquellas que no son visibles, por ejemplo, en las cañerías de agua y electricidad. La Inmobiliaria no asumirá ninguna responsabilidad por deterioros causados a la casa por acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros. Al solicitar trabajos a terceros, es importante exigir el uso de materiales de primera calidad, acotar las condiciones generales (ej. si se incluye el retiro de escombros) y responsabilizar al contratista por cualquier daño que él produzca en el resto de la casa o de sus vecinos.

II.

ASPECTOS GENERALES DE LOS INMUEBLES



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

Estos aspectos requieren ser conocidos por usted para entender el comportamiento de su casa y distinguir entre algo normal y un problema que requiere ser resuelto a la brevedad.

II.1

FISURAS O GRIETAS



Es importante señalar que las fisuras o grietas no revisten ningún tipo de riesgo estructural. Existen diferentes causas que producen las fisuras y es importante que usted las conozca.

II.1.1

MATERIALES EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN

Hormigones y Estucos:

Es un proceso natural del material que dura entre 2 o 3 años. Éste consiste en la disminución de volumen de morteros y hormigones por la liberación del agua que se le agrega al ser confeccionados. Esta liberación de agua produce retracción, lo que se manifiesta en fisuras o grietas en su superficie.

Volcanitas:

Dado que volcanitas han sido fijadas mediante tornillos a la estructura, ésta, al completar su proceso de asentado, va generando esfuerzos que necesariamente mueven las planchas de volcanita. Esto produce que algunas uniones entre placas se rajen levemente, resultando a su vez en la aparición de fisuras y cabezas de tornillos.

Este tipo de fisuras es de común ocurrencia y absolutamente inevitable en una construcción nueva. Por esta razón, nuestra empresa recomienda esperar que este proceso termine por completo y reparar los daños cuando la pintura haya cumplido su vida útil.

Se recomienda mantener la casa bien ventilada para evitar la acumulación de humedad y así alcanzar una gradual estabilización de los materiales. Más detalles acerca de la humedad en su vivienda se encuentran en el punto 2.3.

II.1.2

MATERIALES DE COMPORTAMIENTOS DIFERENTES

Su casa está formada por distintos elementos estructurales, entre los que se encuentran: vigas y muros de hormigón armado, albañilería confinada estucada, tabiquería de metacón estructural, estructura metálica etc.

Debido a que los materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, estos se comportan de diferente manera ante las variaciones térmicas y los movimientos sísmicos. Por lo tanto, siempre se producirán fisuras o grietas donde se unen materiales distintos.

II.1.3

TABIQUES

La casa tiene algunos tabiques interiores fabricados con un sistema de perfiles metálicos y revestimientos de volcánita. Este sistema posee muy buenas cualidades aislantes, pero es frágil a 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 volcánita y un gancho adecuado. Un clavo corriente o un tornillo se pueden salir y además, dañar su pared)

II.1.4

MUROS PERIMETRALES

Todos los muros perimetrales de la casa son de albañilería confinada, y en su cara exterior fueron revestidos con un material denominado EIF (Exterior Insulation and Finish system) que consiste de poliestireno expandido de alta densidad con una terminación tipo estucco.

La utilización de este material mejora considerablemente el confort térmico de la casa ya que actúa como aislante, disminuyendo los requerimientos de calefacción.

Al ser un material flexible, impactos pueden ocasionarle daños especialmente en las partes que tienen grano de terminación.

II.2

MADERAS



Al momento de ser instaladas, las maderas tienen un nivel de humedad controlada. Sin embargo, y dada la naturaleza del material, es muy probable que las estructuras de madera, sean soportantes o no, se dilaten o se contraigan a raíz de los cambios de temperatura y/o humedad.

II.2.1

ROBLE AMERICANO

Se considera una de las maderas más nobles y duras del mercado. Se utilizaron para las cubiertas de los baños y huellas de escalera. Sobre los baños se recomienda evitar la permanencia de humedad y utilizar lustra mueble periódicamente. Para prolongar la vida útil de estos elementos se debe vitrificar cada dos años.

Se solicita tener especial cuidado en los momentos de mudanza para evitar daños posibles a los peldaños.

II.2.2

VIGAS TERRAZA

Las vigas de Pino Oregón al exterior, trabajarán debido a los cambios de temperatura, esto provocará inevitablemente que algunas maderas se doblen o fisuren, situación que está considerada en el diseño y su capacidad para resistir pesos y cargas se mantiene intacta. Para evitar el deterioro de las maderas es fundamental repasar con un barniz de exterior una vez al año

II.3

HUMEDAD Y FILTRACIONES



II.3.1

FUENTES INTERNAS DE HUMEDAD

El uso de la vivienda crea varias fuentes de humedad. Aproximadamente 20 litros de agua al día se liberan como vapor por el empleo de la cocina, por la respiración de las personas, el uso de agua caliente en los baños, el lavado y secado de ropa, como

también los combustibles de uso corriente en los artefactos de cocina y calefacción. La humedad se condensa sobre superficies frías, transformándose en agua que ocasiona serios deterioros.

Para evitar problemas a causa de la humedad, recomendamos:

- Ventilar la casa al menos dos horas diarias.

- No secar ropa al interior de la casa.
- Ventilar siempre los baños, especialmente después de haber tomado duchas calientes.
- En la cocina utilizar siempre la campana de extracción cuando esté cocinando.
- Mantenga limpias las perforaciones que hay en el riel inferior de las ventanas de PVC, que permiten eliminar el agua condensada en los vidrios.
- Secar a primera hora todos los vidrios que amanecen mojados.
- Usar preferentemente calefacción central o estufas con ventilación al exterior, ya que el gas y la parafina liberan gran cantidad de agua producto de la combustión.
- En caso de utilizar estufas de combustión al interior de la casa, mantener una ventana abierta, no colocar recipientes con agua sobre éstas y usarlas el menor tiempo posible.
- No regar en exceso las plantas de interior.

11.3.2

HUMEDAD RETENIDA EN LA CONSTRUCCIÓN

La humedad más común en una casa nueva, y que se debe aceptar como normal e inevitable, corresponde a la que se produce debido a su construcción, ya que en su obra gruesa y estucos se han utilizado grandes cantidades de agua que, por razones naturales, demora largo tiempo en eliminar totalmente, permaneciendo los muros y cimientos con humedad prácticamente imperceptibles.

Este proceso desaparece con el tiempo (2 a 3 años), y sus efectos se atenúan con una correcta ventilación de cada recinto. Por esta razón, la Inmobiliaria recomienda esperar que este proceso termine por completo antes de reparar los eventuales daños (fisuras, efectos en pinturas, etc.) cuando la pintura ya haya cumplido su vida útil.

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.

11.3.3

FILTRACIONES PRODUCIDAS POR LLUVIA

Este tipo de filtración se puede producir a través de la unión entre muros y marcos de los ventanales, ya que este material está sujeto a cambios volumétricos

derivados de variaciones en la temperatura. Debido a esto, es de común ocurrencia que en su unión con los muros y pisos, presenten pequeñas separaciones por donde es posible que se produzcan filtraciones hacia el interior de la vivienda. Por esta razón, es recomendable revisar el sello de las ventanas periódicamente o al menos antes de cada invierno y, en caso de ser necesario corregir cualquier problema. Se recomienda utilizar silicona neutra para sellar los perfiles contra los rasgos.

Es imprescindible que el propietario se asegure que los techos tengan mantención periódica. Esta revisión debe hacerse al menos una vez al año antes de la temporada de lluvias.

La techumbre necesita una revisión anual de las cubiertas, donde debe asegurarse que no haya planchas sueltas, quebradas o abolladas, en especial si se han hecho modificaciones o instalaciones sobre esta (colocación de antenas, etc.). La Inmobiliaria no se responsabilizará por fallas de este tipo a causa de intervenciones o modificaciones por cuenta de terceros. Así también, es preciso revisar las canaletas, gárgolas, desagües y bajadas desde los techos para cerciorarse de que no estén tapadas por hojas u otro tipo de suciedad.

11.3.4

FILTRACIONES PRODUCIDAS POR ARTEFACTOS SANITARIOS

Todas las tinas y cubiertas de muebles, en general, tienen un sello de silicona en las siguientes uniones: con muros, con lavaplatos, con otra cubierta, con griferías, etc. Los sellos son frecuentemente dañados al limpiar de manera descuidada estos elementos, iniciándose una filtración permanente de humedad hacia el interior de los muebles o muros, ocasionando olores y humedad. 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 este sello anualmente.

Cuando se produzca una filtración (agua, alcantarillado o gas), por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato al servicio de post-venta o a un técnico especializado y buscar la causa y solución del problema. Como primera medida, el propietario deberá cerrar la llave de paso que corresponda.

III.3.5

HUMEDAD DE JARDINES

Una fuente importante de humedad desde los jardines es la ocasionada por los sistemas de riego automático. Cuando éstos mojan constantemente la casa, terminan por traspasar la humedad hacia el interior.

Por tanto, es recomendable no instalar estos sistemas muy cerca de los muros de la casa o los muros divisorios contra sus vecinos. Éstos deben apuntar hacia afuera (hacia los jardines), evitando de esta forma, mojar las paredes. Del mismo modo, se recomienda no poner plantas o árboles de raíces muy profundas cerca de la casa, que pudieran dañar los cimientos o circuitos de alcantarillado de la misma.

III.

MANTENCIÓN Y CUIDADO



Es muy importante realizarle mantenencias a su casa, ello permitirá entre otras cosas, aumentar su durabilidad, mantener el valor de la propiedad, darle seguridad y confiabilidad en el uso y aumentar el confort en ella.

Las casas envejecen de manera diferente con el tiempo, por lo que deberán ser susceptibles de mantención en diferentes momentos, a lo largo de su vida útil, para lo cual le recomendamos realizar un programa de mantención preventiva y correctiva, en los casos que lo amerite, que permitan prolongar la vida de los distintos elementos que forman parte de su casa, en forma efectiva y económica.

Mantención preventiva: corresponde al programa de

revisiones y servicios a implementar de acuerdo a las condiciones de uso a la cual están sometidos los elementos, su durabilidad y la conveniencia desde el punto de vista técnico-económico. Son tareas previstas y programadas que permiten anticiparse a posibles problemas.

Mantención correctiva: corresponde a las acciones técnicas que se realizan cuando se ha detectado una falla o daño, o cuando se presume que estas fallas o daños se producirán. En estos casos, nunca se debe actuar únicamente sobre el desperfecto. Deberá primero darse solución total a la causa que originó el daño y posteriormente actuar sobre el daño en sí mismo.

III.1

ELEMENTOS INTERNOS



III.1.1

PINTURAS Y BARNICES

Los elementos interiores que estén terminados con óleo y/o esmalte al agua, pueden ser limpiados con un paño húmedo. En ningún caso pueden ser limpiados con solventes como diluyente o bencina blanca, ya que esto provoca deterioro inmediato en la pintura. El resto de las pinturas, como el látex, no poseen las características anteriormente explicadas, por lo cual, en caso de suciedad se debe repintar, ya que si se limpia con un paño húmedo se agravará el problema. Se debe considerar que la pintura no cumple solamente una función estética, sino que también prolonga la vida útil de los materiales, por lo cual es

imprescindible que se proceda, al menos una vez al año, a pintar los elementos expuestos a la intemperie, especialmente los metálicos. Para pinturas interiores se recomienda pintar al menos una vez cada dos años.

Forman parte de la garantía todas aquellas observaciones acerca de las pinturas que se hagan al momento de la entrega de su casa. Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores a este momento, salvo los hechos por la Inmobiliaria debido a otros arreglos

III.1.2

TECHUMBRE

La techumbre de la casa está ejecutada en base a una estructura de cerchas de metalcón apoyada sobre una estructura metálica.

La cubierta de la techumbre, de zinc, fue sellada en sus uniones con silicona apta para resistir humedad y calor. El paso del tiempo puede afectar la consistencia y continuidad del sello. Es responsabilidad del propietario revisar que estos sellos se encuentran íntegros antes del inicio de la temporada de lluvias.

la coronación de la casa se encuentra impermeabilizada en base a un sellante cementicio el cual debe realizarse una mantención cada dos años para evitar fisuras y filtraciones.

Aunque la superficie de la techumbre es transitable, no está diseñada para soportar cargas ni peso adicionales permanentes.

III.1.3.1

PUERTA PRINCIPAL

La puerta principal es de madera Mara Clara sólida, reforzada interiormente con una estructura metálica para ayudarla a soportar las tensiones producidas por el sol poniente. Para evitar deterioros es necesario realizar un vitrificado mate de la puerta al año.

El quicio hidráulico de la puerta puede rendir hasta 500.000 ciclos siempre y cuando la puerta no se force a trabajar de forma indebida.

III.1.3

PUERTAS INTERIORES

Todas las puertas interiores son enchapadas en madera Mara Clara. Estas por sus características deben ser operadas con suavidad y evitar portazos o golpes en sus extremos.

Estas puertas deben ser barnizadas cada 2 años y se recomienda ajustar tornillos de bisagras y quincallería al menos una vez al año. Las cerraduras deben limpiarse con paños húmedos sin detergente y lubricarse con productos especiales una vez cada dos años.

III.1.3.1

MOLDURAS

Los Marcos, pilastras, junquillos y endolados de puerta junto con los guardapolvos son todos de MDF enchapado con madera Mara Clara, por consiguiente es necesario evitar golpes o daños que puedan descascarar el enchape. Para evitar deterioro es necesario barnizar una vez cada dos años en conjunto con las puertas. Por el tamaño de su fabricación es necesario hacer juntas las cuales son tratadas para disimularlas, pero por las tensiones naturales de la madera pueden ir mostrándose a lo largo del tiempo.

III.1.4

VIDRIOS Y VENTANAS DE PVC

El PVC es un material blando, por lo tanto, está sujeto al deterioro producto del uso indebido o descuidado. Para su adecuada mantención es importante mantener limpios los rieles de las correderas, no golpear las ventanas y familiarizarse con el funcionamiento de topes y pestillos, que son los elementos que más rápidamente se deterioran. Se debe cuidar de abrir y cerrar las ventanas tirando sólo de las manillas y no de otros puntos.

Los carros de las hojas correderas de ventanas y ventanales necesitan lubricarse una vez al año para un mejor funcionamiento. Revisar también una vez al año los sellos de las ventanas. De ser necesario, rellene con silicona.

La Inmobiliaria reemplazará o arreglará, según corresponda, los detalles relacionados con vidrios y ventanas que se especifiquen en el acta de entrega.

III.1.5

MUEBLES DE COCINA, CLOSETS Y MUEBLES DE BAÑO

Al igual que las ventanas y los demás elementos móviles, el uso indebido acorta la vida útil de los muebles. Por lo tanto, sugerimos instruir a los habitantes de la casa sobre la forma en que deben ser utilizados (cerrar y abrir con suavidad, no usar los cajones como escaleras, etc.). Todos los muebles se encuentran colgados de los muros, y están instalados para soportar el peso propio más la carga normal de ellos.

No deben ser utilizados como apoyo ya que no soportan la carga de un adulto.

En cuanto a la mantención, recomendamos lubricar periódicamente los rieles de los cajones con vaselina y limpiar solamente con productos especializados no abrasivos, es decir, lustramuebles para elementos de madera y detergente líquido suave para los muebles de cocina, baño e interiores de closets. Asimismo, es importante reapretar los tornillos a medida que se sueltan producto del uso.

Revise y reponga periódicamente los sellos de lavaplatos, lavamanos y de las uniones de cubiertas con muros.

No utilice las cubiertas de los muebles de cocina como apoyo para cortar alimentos y evite poner sobre ellos elementos calientes. Limpie superficies de cocina y baños con paños con agua o con detergentes neutros no abrasivos.

Si por algún motivo se produjera una mancha difícil de sacar de un mueble de cocina, baño o interior de closet, se puede utilizar muy eventualmente pasta de pulir de automóvil, previa prueba en el interior del mueble.

III.1.6

PISOS CERÁMICOS

Los pisos cerámicos requieren ser limpiados solamente con un paño húmedo. No obstante, lo anterior, también pueden ser utilizadas ceras especiales para este tipo de pisos. Evite agregarle detergentes y limpiadores de color al agua, puesto que pueden afectar el fragüe y, en el caso de los limpiadores de color, teñirlo. Si el fragüe se pone amarillo, límpielo con una escobilla fina y agua con detergente suave. El fragüe tiene un fin estético y no sostiene las cerámicas. En caso que aparezcan separaciones en el mismo, puede rellenar con fragüe comprado en ferreterías. Se debe aceptar como normal el hecho que el material de unión entre los cerámicos se oscurezca debido al uso, al igual que posibles grietas que puedan aparecer en el fragüe.

Para evitar rayas y rompimientos de cerámicas, no se deben deslizar muebles con bases de madera o metal. Utilice bases de goma, fieltro o similares bajo los soportes de los muebles para prevenir que esto ocurra. Si va a realizar trabajos, proteja los cerámicos.

Son de cargo de la Inmobiliaria las reparaciones a

observaciones hechas al momento de la entrega, como cerámicos rayados o quebrados, los cuales se cambiarán o arreglarán según sea el caso. Es importante señalar que en el caso de que corresponda realizar un cambio de porcelanato es altamente probable que el tono de este no sea idéntico al existente debido de curado propios de la elaboración, la inmobiliaria proveerá el mismo modelo, pero no garantiza que sea idéntico al colocado.

III.1.7

PISOS FLOTANTE

Si bien los pisos son resistentes, el mal uso o el cuidado deficiente de ellos pueden provocar su progresivo deterioro. Para la limpieza de este tipo de superficies se necesita sólo un paño seco. En caso de producirse derrames de líquidos, es de suma importancia limpiarlos inmediatamente, con elementos de material absorbente, dado que la humedad excesiva es una de los elementos que más dañan este tipo de superficies.

No pasar virutillas ni aplicar ceras a los pisos lamina-dos, puesto que esto les hace perder sus características originales. Al igual que en el caso de los pisos cerámicos, ponga bases de goma, fieltro o similares en los soportes de los muebles, para prevenir rayas y rompimientos.

Las manchas tales como: pintura, esmalte para uñas, tinta, aceite, grasa, tinta de lápices, alquitrán, etc., deben ser removidas con disolventes o limpiadores especiales para pisos laminados. Cera de vela y goma de mascar pueden ser removidos con una espátula de plástico después de endurecidos. Frote siempre la superficie inmediatamente con un paño levemente húmedo.

Se recomienda que los sectores frente a ventanas que reciban luz solar directa se mantengan cortinas y/o persianas cerradas durante las horas de mayor radiación para evitar decoloración.

El piso “flotante”, tal como su nombre lo indica, no va adherido en ningún punto a la losa estructural, por lo que es totalmente normal que tenga cierto movimiento al caminar.

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

III.1.8

ARTEFACTOS Y GRIFERÍA

Las griferías instaladas en su casa son de primera calidad y en general no presentarán problemas si se operan adecuadamente. Esto implica no apretar en exceso las llaves pues es normal que goteen algunos instantes después de cerradas.

Recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica, ya que estos artefactos requieren mantención.

No asee con limpiadores abrasivos las llaves cromadas, doradas o bronce, ya que se producirá un daño irremediable en el acabado de estos elementos.

La calidad del agua del prestador de servicios sanitarios puede generar sarro y acumulación de pequeñas piedras en la grifería, esto puede afectar la presión del agua generando complicaciones sobre todo en la red de agua caliente. Para solucionar esto debe abrir la llave que presenta poca presión y extraer todo residuo que este a la vista, con esta limpieza se recuperará la presión normal de funcionamiento.

III.1.9

CUBIERTA DE MUEBLES

Si bien las cubiertas de piedra son superior en dureza, resistencia a la temperatura, manchas y químicos, que muchos otros materiales, esto no significa que el material no pueda dañarse eventualmente. En orden de evitar cualquier daño a las superficies, favor tome atención a los siguientes consejos:

1. Se recomienda evitar golpes fuertes con objetos punzantes y macizos en la cubierta.
2. Evita la exposición brusca a temperaturas altas. Para esto se recomienda el uso de aislantes térmicos al apoyar ollas hirviendo en la cubierta, de modo de proteger la superficie.
3. No se recomienda cortar alimentos que requieran demasiada fuerza en el corte. El material es muy resistente, pero no es a prueba de rayas.
4. Para todo contacto con agentes de limpieza neutros, se recomienda el lavado posterior de la zona con agua y que no exista un contacto prolongado con dichos agentes.
5. La exposición prolongada al sol puede afectar el color en el largo plazo
6. Evita el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color café, vino, etc; para evitar esta

mínima absorción que puede, en algunos casos, dejar leves marcas.

Limpeza:

La mejor manera de limpiar su cubierta y devolverla a su estado inicial, es usando productos no-abrasivos para la mantención diaria. En los casos de manchas difíciles de sacar, se sugiere usar limpiador crema (tipo CIF crema o similar). Luego lavar la cubierta con un detergente normal para eliminar los residuos y devolver el brillo.

III.1.10

MUROS ALBAÑILERÍA

En los muros de albañilería se pueden fijar objetos tales como: lámparas, cuadros, adornos y otros. Se recomienda la utilización de tarugos de clavo o de golpe de 8mm x 100 mm.

Se recomienda no perforar en un radio de 5 cm del punto eléctrico y máximo 15cm de las ventanas hacia adentro y en lo posible no en el cielo debido a las cañerías de calefacción.

III.1.11

LAVAVAJILLAS, HORNO, COCINA, CALEFONT, CAMPANA EXTRACTORA

Estos artefactos vienen garantizados de fábrica por un año y en caso de producirse algún desperfecto, se deben hacer efectivas estas garantías. Para hacer efectivas las garantías dirijase directamente al fabricante del artefacto.

Recomendamos leer los manuales respectivos y mantener sus artefactos según lo indicado por el fabricante en ellos, utilizando productos especializados en su limpieza.

III.1.12

ESCALA INTERIOR

La escalera interior está constituida por una estructura de hormigón armado, con huellas de madera de roble americano. Las huellas están pegadas con pegamento especial. Son maderas extremadamente duras, de igual forma cada dos años se recomienda un tratamiento de vitrificado para mantener la terminación



III.2.1

PINTURAS EXTERIORES

Durante la construcción de su vivienda se han tomado las medidas para una adecuada impermeabilización de cimientos y muros exteriores (perimetrales) de la casa. Se debe evitar la humedad desde los jardines hacia los muros, tal como se indicó en el punto 2.3.5. En caso de ser necesario repintar los muros, es preferible no hacerlo con pinturas impermeabilizantes que impiden que salga la posible humedad interior de los muros. Se recomienda utilizar hidrorrepelentes, los cuales se deben aplicar sobre la nueva pintura empleada. Se recomienda repintar los muros cada dos años o cuando las pinturas pierdan sus propiedades. En cuanto a los elementos de madera, se recomienda barnizarlos una vez al año, previa limpieza de polvo y grasa.

III.2.2

TECHUMBRES

Tal como se indicó en el punto 2.3.3. referido a las filtraciones producidas por lluvias, es recomendable revisar una vez al año, antes de la temporada de lluvias, las techumbres, para detectar posibles problemas que deban ser corregidos.

Es necesario realizar una revisión anual de las techumbres, para asegurarse que no hayan planchas sueltas, abolladas o levantadas, en especial si se han hecho modificaciones o instalaciones (como instalaciones de antenas, etc.). Así también, es preciso revisar las canales, gárgolas, desagües y bajadas desde los techos para cerciorarse de que no estén tapadas por hojas u otro tipo de suciedad. En caso de lluvia, y de encontrarse tapadas, puede producirse acumulación de agua que eventualmente podría filtrarse hacia el interior de la casa.

Revise también las uniones y soldaduras de las canaletas, ya que a consecuencia de los cambios de temperatura y la pérdida de elasticidad de los sellos que los unen, el material del cual están hechas se contrae y expande, pudiendo provocar quiebres en las soldaduras, lo cual necesita de reparaciones periódicas.

Exceso de agua en canaletas, y consiguientes desbordes bajo condiciones climáticas severas, se consideran normales y no requieren reparaciones. No apoye escaleras u otros objetos en las canaletas, ya que no están diseñadas para esto y pueden abollarse.

III.2.3

JARDINES

Se recomienda planificar y ejecutar los trabajos de paisajismo en los jardines de su casa a la brevedad luego de recibirla, puesto que el suelo sin cubrir puede erosionarse.

En caso de instalar un sistema de riego automático es preciso tomar ciertas precauciones. Evite que los regadores mojen los muros de la vivienda, pues eventualmente esa humedad puede entrar a la casa. Por esta razón, es recomendable instalar el sistema de riego cercano a la casa, y hacer que los regadores dirijan el agua hacia el jardín, de forma que éstos no mojen los muros. Por la misma razón, no se recomienda la instalación de sistemas de riego por goteo en zonas adyacentes a la casa.

No es recomendable poner plantas o árboles que necesiten gran cantidad de agua en zonas cercanas a los muros de la casa, debido a que la humedad que éstos concentran y sus raíces pueden provocar problemas de impermeabilización tanto en muros como en cimientos.

La instalación de césped y sistemas de riego puede ocasionar problemas temporales de drenaje en el terreno. Haga revisiones preventivas al sistema de riego cada seis meses. Sin perjuicio de lo anterior drene y revise todo el sistema apenas detecte que éste no funciona bien o hay pérdidas de presión en algunos sectores, ya que esto puede ser indicio de que hay una fuga.

En la construcción de la casa se ha excavado un sector más amplio que el que ésta ocupa. Luego de levantados los muros estructurales se ha procedido a rellenar los sectores excavados, los cuales, sin embargo, no quedan con la misma compactación que la tierra sin trabajar. Eventualmente el agua puede entrar por estas zonas de relleno, lo que puede

provocar problemas en la casa. Esto se puede evitar planificando correctamente las obras en jardines y manteniendo el drenaje funcionando correctamente. Del mismo modo, el terreno continuará asentándose en ésta y otras zonas por donde pasan, por ejemplo, las instalaciones de servicios públicos.

III.2.4

PORTONES Y REJAS METÁLICAS

Los portones de acceso a su casa y otras rejas metálicas necesitan mantención continua, debido a la exposición a la intemperie. Por eso, cada seis meses lubrique todas las partes móviles de estos elementos. No lubrique las chapas con productos elaborados sobre la base de aceites, puesto que el frío rigidiza. Hágalo con lubricantes de silicona.

Evite que niños jueguen en las rejas colgándose de ellas, ya que esto provocará que se desalineen y presenten problemas en su funcionamiento. Lo anterior es especialmente importante en las puertas de las logias.

Como ya lo hemos indicado, la pintura cumple un rol protector además de estético. Repinte las rejas al menos una vez cada dos años para evitar la acción del sol y del óxido.

Al momento de la entrega, la Inmobiliaria certificará que las pinturas de estos elementos se encuentren en buen estado. Ajustaremos sin costo sus rejas o portones durante los primeros tres meses de entrega de la casa, siempre que éstos lo requieran por causas imputables a la Inmobiliaria.

III.2.5

MUROS

III.2.5.1 MUROS DE CONTENCIÓN

Los muros de contención están contruidos en hormigón. En este caso, pueden presentar ciertas fisuras estéticas que no revisten mayor importancia estructural y cuyas causas se detallan en el punto 2 del presente Manual. La forma de cubrirlas es con pasta de muro, estucando y pintando según sea el caso. En caso de que estas fisuras sean horizontales, se deberá dar aviso a la Inmobiliaria, que verificará el daño y hará un informe técnico de ser necesario.

En estos muros se presentan comúnmente ciertos agujeros, llamados barbacanas, que cumplen la función de dejar pasar agua y liberar presiones hidráulicas. Estos muros no son impermeables, lo que hay que tener en cuenta al momento de realizar algún trabajo o ampliación que se encuentre adyacente a este muro.

III.2.5.2 MUROS PERIMETRALES

Los muros perimetrales de su vivienda también están expuestos a que con el tiempo aparezcan pequeñas fisuras, cuyas causas se explican en el punto 2.1. Es importante mantener los muros perimetrales sin exceso de humedad, tal como se indica en el punto 2.3.5.

III.2.5.3 MUROS MEDIANEROS

Los muros medianeros son los que dividen las propiedades y están contruidos con placas de hormigón. Éstos no están diseñados para soportar cargas adicionales.

III.2.5.3 PAVIMENTOS

El pasaje del condominio está hecho de asfalto con algunas terminaciones en hormigón. El asfalto sufre las mismas afecciones que afectan a todo cuerpo material como la temperatura y la fuerza mecánica sobre su superficie y estructura. También debido a desplazamientos del suelo y al asentamiento del terreno, se producen grietas que deben ser reparadas. Para ello se procede al sellado de dichas grietas que son producidas generalmente por estos desplazamientos. Y por último, también se pueden considerar como otras alteraciones que puede sufrir el asfalto aquellas de tipo químico, como por ejemplo por sustancias que caen sobre el mismo, elementos químicos disueltos en la lluvia, u otros elementos que transporta el aire.

Estos últimos sobre todo afectarán a la adherencia del asfalto y los neumáticos de los vehículos que ruedan encima. También los vehículos, por desprendimiento de gasolinas, aceites y grasas que al final caen al firme, y terminan alterándolo químicamente.

IV.

CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES



IV.1

SANITARIAS



Es importante instruir al grupo familiar y al personal de servicio, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los W.C., lavatorios, etc., como por ejemplo: algodón, toalla nova, papeles desechables, toallas higiénicas, pañales, etc.

Las llaves de paso son para cortes eventuales, no para uso permanente. Ante cualquier desperfecto que se ocasione en llaves, sifones, desagües, W.C., etc., es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar daños mayores.

Al momento de la entrega, se verificará que todos los artefactos funcionen correctamente. Serán responsabilidad del propietario las saltaduras o rayas en artefactos sanitarios no consignadas en el acta de entrega.

En caso de haber obstrucciones, la Inmobiliaria se

hará cargo de destapar los desagües obstruidos sólo si se comprueba que esto ocurre por deficiencias en su diseño o por causa de materiales derivados de la construcción.

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

El propietario debe considerar el apriete de tuercas y manillas como parte del mantenimiento de sifones y griferías, los sismos y el uso pueden soltar levemente estos elementos generando goteras menores, que no son producto de una mala instalación y por ende su ajuste no corresponde a responsabilidad de la inmobiliaria.

IV.2

ELÉCTRICAS



En lo que se refiere a instalaciones eléctricas es imprescindible que todos los miembros de su familia conozcan la ubicación y el funcionamiento de los automáticos. Cada uno de ellos controla un sector específico de la vivienda, el cual se indica en el tablero. Ante cualquier falla, es necesario siempre verificar la posición de cada uno de los interruptores.

Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas, planchas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos asesorarse adecuadamente y/o consultar el proyecto eléctrico.

Evite usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada para el enchufe. No enchufar ningún artefacto a través de triples o extensiones eléctricas; puede incurrir en situaciones de riesgo.

Si sus artefactos superan la capacidad de su empalme eléctrico, deberá solicitar uno mayor, contratán-

dolo directamente con la compañía distribuidora de electricidad correspondiente.

Ante cualquier modificación, se sugiere contactar a un electricista autorizado que previamente revise los planos eléctricos de su casa. Es responsabilidad del propietario cualquier mal funcionamiento del sistema eléctrico una vez que terceros hayan ejecutado trabajos en éste. Durante la entrega se verificará que los centros de iluminación estén funcionando correctamente.

IV.2.1

SISTEMA DE TV CABLE

Cada casa cuenta con ductos especiales para la instalación de sistemas de telefonía y TV cable, no así con los terminales necesarios para la conexión de

los mismos. Es responsabilidad del propietario contratar los servicios respectivos.

La Inmobiliaria reparará problemas asociados a la obstrucción de ductos, desde la caja de servicio hacia el interior de la casa, hasta el momento de la instalación del servicio.

IV.2.2

CITOFONÍA

Su casa cuenta con dos citófonos, uno ubicado en la cocina y otro en el dormitorio principal, que permiten establecer comunicación con el exterior del condominio y controlar la apertura del portón eléctrico peatonal y vehicular.

IV.2.3

ALARMA

Recomendamos la instalación de una alarma inalámbrica que permita adecuarse a los requerimientos particulares de cada propietario.

Recomendamos que, junto a la empresa de seguridad que les preste el servicio, revise previamente los planos para encontrar la mejor solución para su casa.

IV.3

GAS

Su casa cuenta con instalaciones de gas de cañería, administrado por Metrogas. Los artefactos que ocupan este combustible son la cocina, los calefontes y la caldera.

Cercano a cada artefacto que funcione a gas hay una llave de paso, al igual que en el medidor. Ante cualquier sospecha de escape, cierre la llave de paso principal, cercana al medidor y avise a la compañía de gas para que chequee el sistema.

En algunos casos, el gas que llega a las casas puede contener algún grado de impurezas que pueden afec-

tar el funcionamiento de los artefactos. Se recomienda que al menos una vez al año, o cada vez que se vea un funcionamiento irregular en las instalaciones debe hacerse una mantención preventiva, limpiando los ductos de gas de la casa, desde el medidor hacia el interior de la vivienda.

Todas las casas vienen con sello verde aprobado. Cualquier modificación en las condiciones de ventilación y de distribución de gas al interior de la casa puede generar accidentes graves y la pérdida de este sello.

IV.4

CALEFACCIÓN, CALEFONTS Y CALDERAS

IV.4.1

CALEFACCIÓN

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

Los sistemas de calefacción requieren de una mantención preventiva al menos una vez al año, para lo cual debe comunicarse directamente con el servicio técnico del instalador, el cual se especifica al final de este Manual.

El sistema de calefacción de su casa es mediante losa radiante. Estos sistemas están compuestos básicamente por: una caldera, colectores con válvulas de regulación para cada circuito y termostato ambiental para calefacción.

La casa cuenta con termostatos, que tienen por objeto controlar la temperatura ambiente del sistema de calefacción. Es de suma importancia que la calefacción esté habilitada en el recinto donde se encuentra el termostato, para que éste cumpla su función y regule correctamente la temperatura hacia el resto de las dependencias.

IV.4.2

CALEFONTS

En primer lugar, lea cuidadosamente las instrucciones de uso y mantenimiento sugeridas por el fabricante del artefacto. Cada 1 año, se debe hacer la limpieza del artefacto y ducto de ventilación para eliminar el hollín que se haya acumulado. Mantenga limpio el sector adyacente al calefont en general y al piloto, puesto que el polvo puede interferir en el correcto funcionamiento del mismo. Cierta condensación que culmina en gotas que caen sobre las llamas del quemador es absolutamente normal en calefontes nuevos.

Ante cualquier inconveniente con el agua caliente, revise primero la posición de la llave de paso del gas al calefont, la válvula del agua caliente y el piloto antes de llamar al servicio técnico.

IV.4.3

CALDERA

La caldera abastece al sistema de calefacción, mediante llaves de paso de agua y gas cercana a ésta. Algunas calderas, denominadas “mixtas” cumplen una doble función: alimentar al sistema de calefacción de la casa y proporcionar agua caliente a uno o más sectores de su vivienda. Lea cuidadosamente las sugerencias de mantenimiento y limpieza que indica el fabricante en el manual específico de la caldera.

Si llega a no tener agua caliente, revise primero el interruptor y la válvula de alimentación antes de llamar al servicio técnico. Los períodos de mantenimiento y limpieza de la caldera dependerán en parte de la calidad del agua en su zona. Sin perjuicio de lo anterior, recomendamos hacer una mantención al menos una vez al año, antes de empezar el invierno. Es importante señalar que la caldera no funcionará si el suministro eléctrico está cortado, por lo que quedará sin agua caliente el sistema de calefacción y el o los sectores de la vivienda que sean alimentados por esta caldera.



TABLA DE MANTENIMIENTO	CADA 6 MESES	CADA 1 AÑO	CADA 2 AÑOS
Repintar cocina y baños			●
Repintar recintos interiores			●
Repintar elementos a la intemperie		●	
Repintar rejas y portones metálicos			●
Rebarnizado maderas exteriores		●	
Lavado general de alfombras		●	
Tratamiento pisos laminados			●
Limpieza artefacto y ductos de calefont		●	
Limpieza ductos de gas		●	
Mantenimiento preventiva calefacción		●	
Limpieza sifones lavaplatos y lavatorios	●		
Lubricar portón de acceso y rejas metálicas	●		
Revisión sellos ventanas		●	
Revisión sellos canaletas		●	
Revisión preventiva techumbres		●	
Ajustar tornillos quincallerías y bisagras		●	
Lubricación cerraduras			●
Encerar con cera incolora cuarzo y/o granitos		●	

VI.

ELEMENTOS COMUNES DEL CONDOMINIO



VI.1

ESPACIOS COMUNES



La regulación e indicaciones acerca del uso de los espacios comunes se encuentran en el Reglamento de Copropiedad, el cual debe leer al igual que el presente Manual. Sin perjuicio de lo anterior, hacemos algunos alcances.

El pavimento, está bajo el cuidado de la administración de la comunidad, por lo que ésta debe velar por un correcto uso del mismo. Esto incluye el tráfico de vehículos de gran peso, como camiones que pueden dañar el pavimento. Agrietamientos y asentamiento son fenómenos comunes que pueden ocurrir a causa de los cambios de temperatura. Por esa razón se recomienda no lavar con agua fría hormigones o pavimentos cuando la temperatura es alta.

Los portones de acceso al condominio y otras rejas metálicas necesitan mantención continua, debido a la exposición a la intemperie que sufren. Por eso, cada seis meses lubrique todas las partes móviles de estos elementos. No lubrique las chapas con productos elaborados sobre la base de aceites, puesto que el frío las pone duras. Hágalo con lubricantes de silicona.

Evite que niños jueguen en las rejas colgándose de ellas, ya que esto provocará que se desalineen y presenten problemas en su funcionamiento. Lo anterior es especialmente importante en los portones de

acceso vehicular.

Es necesario tener en cuenta que el motor del portón eléctrico está conectado al medidor eléctrico de espacios comunes, el cual alimenta además la luminaria exterior de la comunidad.

Como ya lo hemos indicado, la pintura cumple un rol protector además de estético. Repinte las rejas al menos una vez cada dos años para evitar la acción del sol y del óxido. Con respecto a las maderas que componen las rejas exteriores de la comunidad, estas deberán ser barnizadas una vez al año.

Al momento de la entrega, la Inmobiliaria certificará que las pinturas de estos elementos se encuentren en buen estado. Ajustaremos sin costo sus rejas o portones durante los primeros tres meses de entrega de la casa, siempre que éstos lo requieran por causas imputables a la Inmobiliaria.

Para asegurar la mantención de la Comunidad, se recomienda que cada año el Comité de Administración elabore un programa de mantención preventiva y de mantención correctiva. Se debe contratar, por cuenta de la comunidad, las mantenciones trimestrales del portón acceso vehicular, sistema de riego y jardines.

VI.2

SEGURIDAD



Cuando su casa está dentro de un condominio, éstos se entregan con una caseta de seguridad y barreras de entrada para controlar el ingreso al mismo. Es responsabilidad de la comunidad contratar los servi-

cios de una empresa de seguridad para utilizar estas instalaciones.

VII.

RECOMENDACIONES GENERALES



• Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de las llaves de paso de agua, gas y tableros generales de electricidad, de modo que cuando llegue a producirse un problema relacionado con alguna de esas instalaciones, usted sepa cómo actuar. Lo anterior es importante especialmente en períodos en que quieran estar seguros que no haya flujo hacia la casa (viajes, reparaciones, etc.). En caso de la calefacción central, se debe tomar igual precaución con llaves de paso y termostato. Es necesario instruir en esto a todos los ocupantes de la casa.

• Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de la casa en un lugar visible.

• Recomendamos guardar en un solo lugar todos los antecedentes relacionados con su casa, como por

ejemplo:

- **Copia Acta de Entrega.**
- **Escritura y Promesa de Compraventa.**
- **Manual de mantención y cuidado de la casa.**
- **Garantías de campana, cocina, calefont, horno, lavavajilla o cualquier otro artefacto.**
- **Facturas de mantenciones preventivas**
- **Copia del reglamento de copropiedad**
- **Correspondencia Pre y Post entrega**

• Es necesaria la mantención periódica de todos los elementos que componen su casa, como alfombras, puertas y ventanas, calefontes, pisos, etc. Instrucciones más precisas acerca de este asunto se detallan en el punto referido a mantenciones.

VIII.

RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS



VIII.1

CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA INMOBILIARIA



Con el objeto de poderle entregar un buen servicio de atención de post-venta a continuación se detalla el procedimiento a seguir.

Para la solución de imperfecciones cuyo arreglo no esté indicado en el presente manual, el procedimiento a seguir es:

1.-El cliente debe informar por escrito al Servicio Post Venta vía correo electrónico: contacto@planinmobiliaria.cl o a través de nuestra web www.planinmobiliaria.cl.

NOTA: Para su mejor atención se ha dispuesto sólo atender las solicitudes que sean solicitadas por escrito. Rogamos comprender esta formalidad y evitar informar sus observaciones por teléfono.

2.-En su solicitud de atención describa claramente la

naturaleza del problema, ubicación y síntomas, agregue su nombre, dirección de la vivienda y el teléfono de contacto.

La inmobiliaria programará una primera visita para evaluar el requerimiento dentro de las 72 Horas de realizado el requerimiento. Una vez evaluado la solicitud el encargado se contactará con Usted, vía correo electrónico, para informar la evaluación realizada y coordinar el inicio de los trabajos si corresponde.

Antes del inicio de los trabajos de reparación, se solicitará su aceptación de los trabajos a realizar, mediante la firma de una orden de visita. De igual manera, al término de los trabajos se solicitará al propietario la recepción de los trabajos efectuados, mediante la firma de la orden de trabajo respectiva. Si un propietario se negase a firmar la recepción de

trabajos efectivamente realizados , Post venta se reserva el derecho de no recibir nuevas solicitudes de atención, mientras algunas de estas situaciones persistan.

La inmobiliaria no presenta servicios los fines de semanas o feriados, por tanto, en caso de emergencias intente lograr una solución provisoria hasta que el servicio de postventa de la inmobiliaria pueda atender su solicitud en horario hábil.

VIII.2

COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS

Horarios:

Los trabajos de reparación programada se realizarán en horario hábil, de martes a viernes de 9:00 hasta 18:00 hrs.

horarios acotados.

Las reparaciones programadas deben solicitarse con al menos una semana de anticipación.

El propietario deberá disponer de algún responsable del cuidado de la casa durante la ejecución de las obras.

Condiciones:

Para la ejecución de los trabajos el propietario debe disponer de la vivienda por toda la jornada laboral. No se realizarán trabajos en jornadas parciales y en

Un representante de la Inmobiliaria dará el inicio a las partidas, presentando al responsable del cuidado de la casa los trabajadores que realizaran la reparación solicitada. Al final del proceso de reparación la inmobiliaria verificará la correcta ejecución y procederá a realizar la entrega al propietario.

VIII.3

QUÉ HACER ANTE UN PROBLEMA

- **Actuar rápido frente a la emergencia, según corresponda.**
- **Leer el Manual para verificar si el problema está descrito en él.**
- **Informar a la Inmobiliaria para que evalúe si los arreglos corresponden a la garantía.**

Esta evaluación será hecha tomando en cuenta los criterios informados en el presente Manual de mantenimiento y cuidado.

problemas menores, deberá confeccionarse una lista y después de un tiempo razonable (30 a 90 días), enviarla a la Inmobiliaria, para programar adecuadamente las visitas y posibles trabajos, de tal forma de producir las menores incomodidades posibles.

Ante un problema que corresponda a la garantía, el propietario deberá dar aviso inmediato a la Inmobiliaria ya que desde este momento se repararán los daños. No se responderá por fallas derivadas del no aviso oportuno de ellas.

Una vez recibida su propiedad, y tratándose de

Se asume la lectura y comprensión del presente Manual por parte del propietario, eximiendo de responsabilidad a la Inmobiliaria ante el mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas explicados en el Manual.

