

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

INMOBILIARIA
HABITE
TU PROYECTO DE VIDA





ÍNDICE

CAPÍTULO

	ÍNDICE	2
1	CARTAA PROPIETARIOS	3
2	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	4
3	SEGUROS	6
4	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA	8
5	CUIDADO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA	10
6	ELEMENTOS ESTRUCTURALES	11
7	INSTALACIONES SANITARIAS	12
8	GRIFERIAS O FITTINGS	17
9	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	18
10	INSTALACIÓN DE GAS	21
11	CALEFÓN	22
12	ASCENSORES	23
13	SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURA	24
14	INSTALACIONES ANEXAS	25
15	TABIQUERÍA Y CERÁMICAS	26
16	PINTURA Y PAPEL MURAL	28
17	REVESTIMIENTO DE PISO	30
18	PUERTAS Y VENTANAS DE ALUMINIO	31
19	MUEBLES Y EQUIPAMIENTO DE COCINA	33
20	EXTRACTORES Y CELOSIAS	34
21	IMPERMEABILIZACIONES	35
22	QUINCALLERÍA Y CORNISAS	36
23	PORTÓN Y TECHUMBRES	37
24	RECOMENDACIONES GENERALES	38
25	RESUMEN Y DATOS	42
ANEXO	PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES	48

ESTIMADO(A) PROPIETARIO(A):

Queremos hacer expansiva la bienvenida a la familia Habite, para nosotros es un motivo de orgullo que nos hayan elegido como proyecto inmobiliario para poder cumplir el sueño de la vivienda propia. Cuando usted nos prefirió y confió en nosotros, depositó su confianza en una empresa que lleva más de 15 años pensando en mejorar la calidad de vida de quienes confían en nosotros.

Por lo mismo es para nosotros importante poder entregarles este Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda, el cual tiene como propósito que usted de forma adecuada pueda utilizar y mantener los elementos que componen su departamento. Además, en este señalamos algunas medidas preventivas que deben considerar para prolongar la duración y calidad de los materiales y elementos que componen su vivienda, todo esto explicado de manera simple y mucho más clara para usted.

Todo esto lo hacemos para que el cuidado de su vivienda sea mucho más responsable y diligente, además de hacer un trabajo colaborativo para que su sueño lo siga siendo.

Estamos muy agradecidos de que usted haya decidido confiar en nosotros, INMOBILIARIA HABITE, para poder tener su hogar.

Atentamente,

HABITE
INMOBILIARIA

DERECHOS DEL PROPIETARIO

El principal derecho del propietario es recibir su vivienda en buen estado. Para ello se efectuará un Protocolo de Recepción, donde cada propietario efectuará las observaciones que le merezca su propiedad. Tiene el derecho a recibir un ejemplar de este Manual de Uso y Mantenimiento de su propiedad. En el artículo n° 18 de la ley general de urbanismo y construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Estos son:

En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Existen elementos en los cuales se mantendrá su garantía de fábrica, estos corresponden a termos eléctricos, cocinas encimeras, campanas y hornos eléctricos. Los periodos de garantía de cada artefacto se encuentran señalados en los manuales incorporados en el pendrive entregado cuando usted recibió el inmueble. Adicionalmente, la empresa inmobiliaria a través de su página web: www.habite.cl puso a disposición esta información con el fin de que usted pueda revisarla y aplicarla.



Para hacer valer los derechos indicados, usted debe recurrir a la Unidad de Post Ventas que para tal efecto dispondrá la Inmobiliaria a través de la Empresa **Constructora Terra S.A.**

En caso de corresponder a fallas de ejecución, será solamente la Inmobiliaria la que se contactará con la Unidad de Post Venta de Constructora Terra S.A. Luego, esta Unidad se contactará con usted para coordinar una visita de inspección. En caso que los reclamos efectuados no correspondan, ya sea por falta de mantenimiento o por defectos no atribuibles a la construcción (fallas de diseño, calidad de materiales especificados en el proyecto), la Unidad de Post ventas se reserva el derecho a solicitar el reembolso de los gastos efectuados, con un tope de cinco unidades de fomento por visita. También se aplicara el mismo cobro, en caso que la visita no pueda concretarse por la ausencia del cliente en el inmueble.

Una vez acordados los trabajos a realizar, se programará fecha y hora de atención. No se efectuarán trabajos cuando en el departamento la persona que reciba los trabajos sea menor de edad o cuando éste se encuentre solo.

Le solicitamos que al momento de recibir en su departamento a los profesionales y trabajadores de la Unidad de Post Venta de Terra S.A., les exija identificarse y disponga

que alguien de su confianza permanezca con ellos mientras estén en su vivienda. El profesional que efectuará la visita de inspección le dará recomendaciones para su seguridad y la de sus especies de valor. Le solicitamos seguirlos fielmente.

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

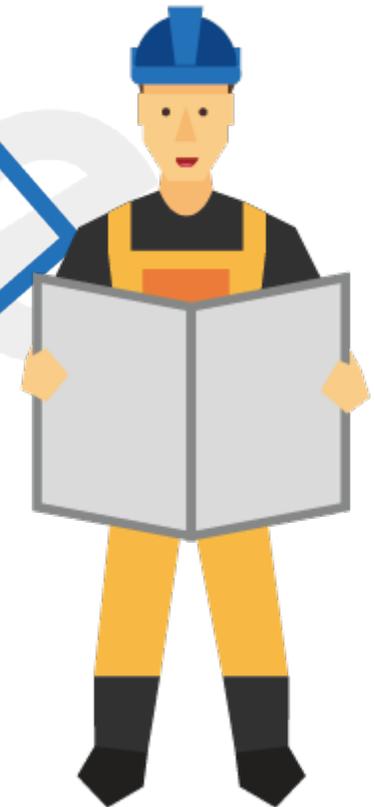
Por el hecho de pertenecer a una Comunidad, tiene el deber de conocer y respetar el Reglamento de Copropiedad. Además debe realizar los mantenimientos que este Manual indica.

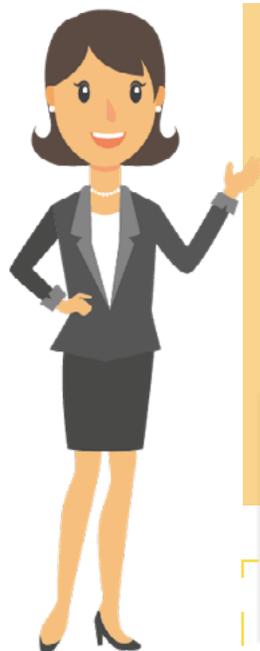
Debe respetar la propiedad de los vecinos y no efectuar por ningún motivo trabajos en los paramentos que constituyan deslindes.

Debe estar consciente que el incumplimiento de sus deberes o la ejecución de actos que afecten a la Comunidad, da derecho a ésta para iniciar acciones legales en su contra.

El propietario no solo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda sino también de cómo funciona el Edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales tienen un porcentaje en su dominio.

Si bien la preservación de estos espacios es de responsabilidad directa de la administración de la Comunidad, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de la Asamblea de copropietarios.





SEGUROS CONTRATADOS EN CASO DE COMPRA CON CRÉDITO HIPOTECARIO

Todos los créditos hipotecarios consideran por ley seguros obligatorios de desgravamen e incendio, cuyas primas se encuentran incorporadas en el valor de los dividendos. Además, es posible considerar seguros adicionales voluntarios como el seguro de cesantía y sismos. Este último en algunos bancos es obligatorio. A continuación, se detallan los seguros considerados en los créditos hipotecarios.

SEGURO DE DESGRAVAMEN (OBLIGATORIO)

Este seguro permite, en caso de muerte del deudor, eliminar la deuda pendiente con el acreedor (banco). Su contratación por ley es obligatoria para las personas que adquieren un crédito hipotecario.

SEGURO DE INCENDIO (OBLIGATORIO)

Este seguro tiene como finalidad resguardar el valor de la propiedad en caso de incendio y pérdida total. También protege de daños menores, en cuyo caso la compañía aseguradora entrega el valor de los daños al banco y éste se los entrega al dueño para que repare el inmueble o cubre la deuda del siniestro. Este seguro puede ser contratado en el lugar que el deudor estime conveniente o a través del banco que otorga el crédito hipotecario. En este caso, su valor es cobrado junto al dividendo.

SEGURO DE CESANTÍA (VOLUNTARIO)

Este seguro es de carácter voluntario y tiene como finalidad cubrir las deudas del crédito ante una eventual cesantía del deudor o incapacidad de trabajar (cesantía involuntaria). No cubre en caso de renuncia y es por un periodo acotado.

SEGURO DE SISMO Y OTROS DESASTRES (VOLUNTARIO)

Este seguro es voluntario en el caso que el banco no lo exija como obligatorio y su finalidad es resguardar el valor de la propiedad en el caso que ocurran estos siniestros.

SEGUROS EN CASO DE COMPRA CONTADO

Resguardar el valor de la propiedad mediante la contratación de un seguro, es de exclusiva responsabilidad del propietario, excepto el seguro de incendio en el caso que la vivienda se encuentre en un condominio o edificio en el que sea obligatorio.

SEGUROS EN CONDOMINIOS Y EDIFICIOS

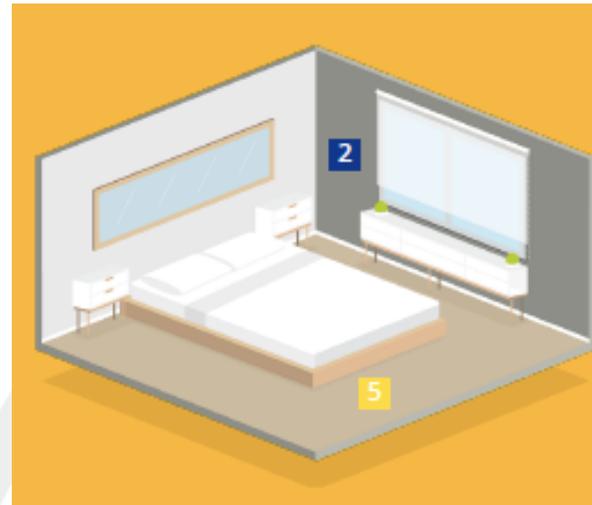
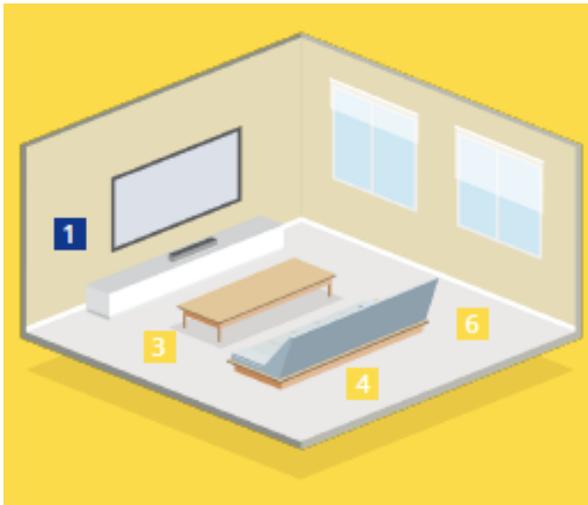
La ley N° 19.537, de copropiedad Inmobiliaria señala, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, que todas las unidades deberán ser aseguradas contra incendio, incluyéndose los bienes comunes en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad.

Los espacios comunes de un edificio y las viviendas que no cuenten con un seguro, las deberá asegurar el administrador del condominio o el edificio, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario. El

administrador del condominio o edificio incorporará en los gastos comunes correspondientes el valor de las primas pagadas.

Con este seguro, todo el conjunto residencial queda cubierto en caso de incendio, no obstante, es recomendable incorporar coberturas adicionales tales como sismo y otros desastres.

¿Qué Materiales Utilizamos?



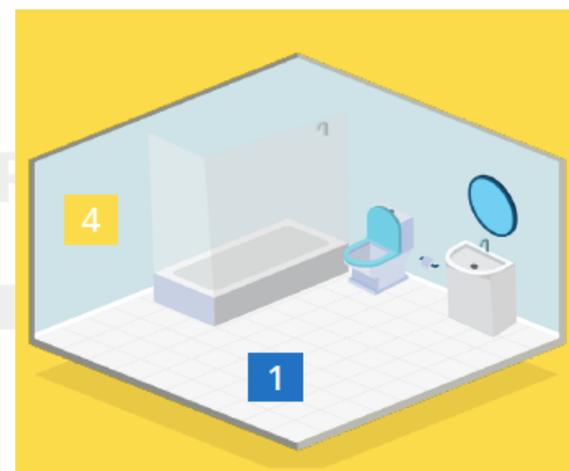
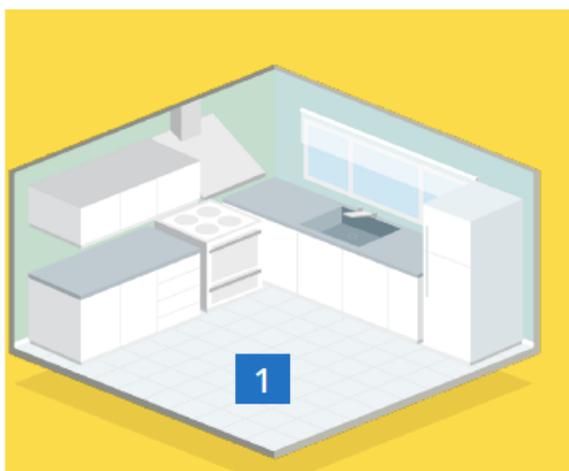
Todos los materiales que utilizamos cumplen con las especificaciones técnicas de cálculo, instalación y arquitectura establecidas según el proyecto todo esto en conformidad con los requisitos técnicos.

Los materiales y soldaduras utilizados en las instalaciones son de primera calidad y aprobados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y las Normas Chilenas que dicen relación con la construcción.

REVESTIMIENTO EN MUROS Y PISOS DE COMEDOR, LIVING Y DORMITORIOS EN ALGUNO DE NUESTROS PROYECTOS.

- | | | | | | | | |
|----------|---------------|----------|-----------------|----------|----------|----------|-------------|
| 1 | PINTURA | 2 | PAPEL MURAL | 3 | CERÁMICA | 4 | PORCELANATO |
| 5 | PISO FLOTANTE | 6 | GRES POCELANATO | 7 | ALFOMBRA | | |

¿Qué Materiales Utilizamos?



REVESTIMIENTO EN MUROS Y PISOS DE BAÑOS Y COCINA DE LOS PROYECTOS.

REVESTIMIENTO EN EL CIELO DE LOS PROYECTOS.

1 CERÁMICA

2 ÓLEO SEMIBRILLO

3 CERÁMICA

4 PINTURA ESMALTE AL AGUA

+ LATEX

+ PINTURA TEXTURADA

+ ESMALTE AL AGUA

+ ÓLEO SEMIBRILLO



La intención de este Manual es darle un total conocimiento de las instalaciones, materiales y equipos utilizados en la construcción de este edificio. Además de una guía para realizar revisiones, mantenimientos preventivos y reparaciones de cada componente de su vivienda. Indicaremos recomendaciones de operación y uso, con el fin de no deteriorar la vivienda y mantenerla siempre en buen estado.

CONOZCA SU PROPIEDAD

Conozca exactamente la ubicación y funcionamiento de:
 Las llaves de paso de Agua fría y caliente
 Sepa lo mismo de su tablero de electricidad
 Instruya de su uso y ubicación a todos los ocupantes del departamento.

CÓMO COLGAR CUADROS

Verifique primero si se trata de muro o de tabique, si es tabique, averigüe de qué materiales está hecho.
 En caso de querer perforar un muro estructural, revise la ubicación de las instalaciones eléctricas y de gas para evitar daños en esas instalaciones.
 Utilice taladro eléctrico roto-percutor, con brocas adecuadas y use los tarugos y tornillos que corresponda.
 En caso de tabiques deberá ocupar tarugos especiales para ese tipo de elementos, evitando colgar objetos demasiado pesados.

AL AUSENTARSE DE SU DEPARTAMENTO

Evite sorpresas desagradables. Siempre corte el suministro de los servicios principales como agua y gas si deja su departamento solo por un período prolongado.
 Avise a la administración de su edificio de su ausencia.

OTROS CONSEJOS

Mantenga en lugar seguro y siempre a mano, copias de las llaves de su departamento.
 Además mantenga en un solo lugar todos los documentos y antecedentes de su propiedad como:
 Manual de Mantenimiento de todos los artefactos de su hogar
 Copia del Acta de Entrega
 Garantías de los artefactos y equipos
 Facturas de los mantenimientos preventivos efectuados
 Correspondencia con post ventas
 Reglamento de copropiedad
 Escritura de compra venta
 Planos y especificaciones técnicas

Su departamento está formado por una estructura resistente de hormigón armado y tabiques separadores no estructurales. El edificio está construido sobre la base de una estructura diseñada para absorber las cargas y sollicitaciones estáticas y dinámicas a las que puede estar sometido, soportando dichos esfuerzos y transmitiéndolos al terreno.

En la obra gruesa que está constituida por elementos de hormigón armado tales como losas, muros, vigas y pilares, pueden aparecer fisuras, tanto al interior de los departamentos como en los espacios comunes, que en general son normales y no son signos de mala construcción, sino el resultado del comportamiento propio que tienen los materiales empleados.

Después de haber obtenido los permisos necesarios, cuando haga modificaciones interiores, debe tener presente no causar daños a los elementos estructurales (vigas, muros, losas, etc.). Se puede retirar tabiques o elementos no estructurales, pero siempre es conveniente consultar previamente a un profesional calificado, ya que de otra forma lo esperable son malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural o estético que implican alto costo.



DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Las instalaciones fueron realizadas por instaladores autorizados por la Superintendencia de Servicios Sanitarios, respetando la normativa vigente y de acuerdo a los proyectos entregados por la Inmobiliaria. Hubo modificaciones al proyecto original motivadas por cambios en la arquitectura, las que fueron aprobadas por los Servicios y quedaron reflejadas en los planos “As Built” entregados a la Administración del Edificio.

El sistema de abastecimiento de agua potable se compone de estanques de acumulación con un sistema de bombas que impulsan agua a presión a cada departamento y espacios comunes.

La administración del edificio deberá vaciar y limpiar el interior de los estanques de acumulación de agua, a lo menos cada seis meses, teniendo cuidado al limpiar de no dañar la impermeabilización de ellos ni las instalaciones del recinto. Este párrafo debe ser considerado como parte del programa normal de mantención del edificio, por lo que debe quedar registrada en la documentación correspondiente, en cada oportunidad.

Es de suma importancia que la administración rote el uso de las bombas en forma periódica, ya que esta operación evita que una de ellas quede fuera de uso en forma prolongada lo que provoca que se “agripe”; que se efectúen las mantenciones con servicios técnicos autorizados por el instalador y que la sala de bombas se mantenga ventilada. La no aplicación de estas tres normas, puede generar que la instalación se dañe, con el consiguiente costo de reemplazo para usted.

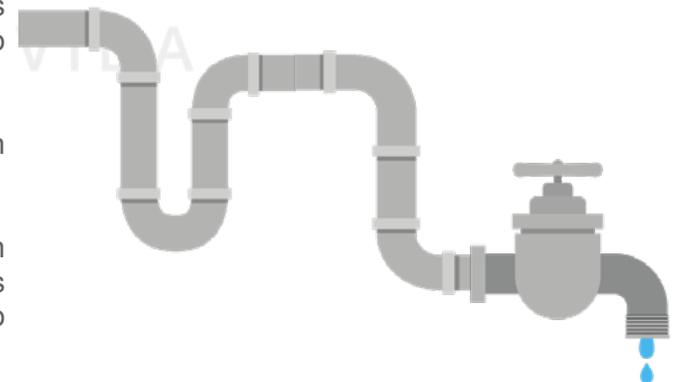
Mientras duren las garantías **NO DEBE INTERVENIRSE SINO POR EL INSTALADOR** ningún elemento de estas instalaciones.

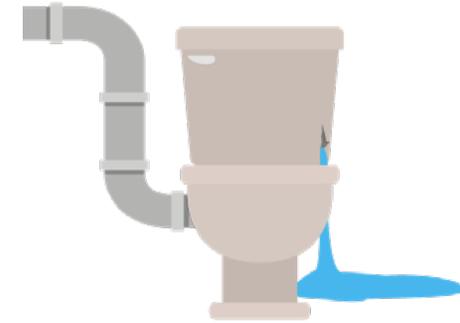
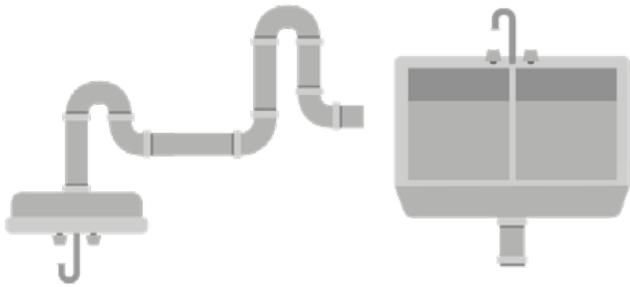
RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS, que no van a la vista y que están compuestas por una red de tuberías de PVC rígido, ubicadas bajo losas o en conductos especiales (shafts) de diámetros y trazados indicados en los planos del proyecto correspondiente, copia del cual tiene la administración del edificio.

PARA ESTE SISTEMA RECOMENDAMOS:

Debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos que mantiene la administración cuando surja algún problema relacionado con esta red. Se recomienda limpiar a lo menos cada seis meses todos los sifones de lavaplatos, lavamanos, lavadoras y tinas, ya que allí se acumulan residuos que en un momento dado pueden llegar a obstruir el desagüe. Los sifones tienen como objeto evitar que malos olores provenientes del alcantarillado salgan de los artefactos. Funciona como trampa de agua para los olores.

El no uso de los artefactos sanitarios provoca que los sifones se sequen, permitiendo que los alcantarillados ventilen a través de ellos, provocando malos olores. Se recomienda usar periódicamente todos los artefactos para evitar este efecto.





Queda **estrictamente prohibida la conexión de lavadoras en baños**, ya que las instalaciones no están diseñadas para recibir las descargas de las espumas. Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un técnico autorizado, para buscar la causa y determinar la solución del problema.

Es importante instruir al grupo familiar respecto de **no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de WC, lavaplatos, tinas ni lavamanos**. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia el problema con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual es preferible llamar a un gásfiter.

IMPORTANTE

Está totalmente prohibido el uso en la red de alcantarillado de productos químicos, ya que ellos pueden dañar severamente el alcantarillado. La administración del edificio deberá tener acceso a las piezas de registro dejadas al interior de los departamentos para reparar obstrucciones en la red general, cuando ello ocurra. Así mismo deberá

limpiar a lo menos dos veces por año todas las cámaras ubicadas al interior de la propiedad y comprobar el correcto escurrimiento de las aguas servidas. Esta labor de mantenimiento debe quedar documentada.

Queda estrictamente prohibido arrojar aceites bo restos de comidas por los lavamanos, WC, lavaplatos, receptáculos, etc., ya que esto provoca obstrucción en las descargas de alcantarillado generales del edificio. La administración deberá revisar los canastillos de las bajadas de aguas lluvias y asegurarse que estén limpios, de modo que evacuen normalmente las aguas desde las cubiertas.

RED DE AGUA POTABLE FRÍA Y CALIENTE, está ejecutada en cañerías con sistema de polipropileno termo fusionado y no está a la vista. Se ejecutó de acuerdo a lo indicado en los planos de la especialidad, copia de los cuales están en poder de la administración del edificio.

PARA ESTE SISTEMA RECOMENDAMOS

Las conexiones de agua potable a griferías y estanques acumuladores de los WC se ejecutaron con tuberías flexibles certificadas, las que deben ser recambiadas periódicamente para evitar filtraciones. (Se recomienda reemplazo cada 1 año como máximo). Cuando se produzca una filtración (de agua) por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un instalador autorizado, para buscar la causa y determinar la solución del problema.

Como primera medida se debe cerrar la llave de paso que corresponda, la que está en el recinto correspondiente a la filtración. El técnico autorizado debe consultar los planos del proyecto para mejor determinar la solución del problema.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar los flexibles de las duchas teléfono, procurando que no se enreden, lo que ocasiona su falla.

Las challas de las duchas y los terminales de los monomandos, también llamados aireadores, suelen taparse con residuos que acarrea el agua.

Cuando esto ocurra debe retirarse el aireador usando una llave de tuerca y limpiarlo en el chorro de agua.

CUANDO UNA LLAVE GOTEA

Normalmente se debe a desgaste de las arandelas que forman parte de la grifería instalada. Una arandela que no funciona bien se manifiesta a través de un goteo de agua y de pequeñas lagunas que se forman en la parte posterior de la llave. Estas lagunas también pueden deberse a tuercas sueltas bajo el pomo o mango de la llave.

Esto sucede por el uso como también puede deberse a que el artefacto ha estado con la cañería sin agua. Otro problema habitual está en el estanque del WC, donde puede cortarse la cadena que levanta el tapón o descontrolarse el sistema del flotador que corta el suministro de agua. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.

Los problemas más comunes que se producen en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe.

PRECAUCIONES:

No debe ejecutar perforaciones en pisos, cielos ni muros, ya que podrían producir daños o roturas en la red.

No se debe efectuar modificaciones en tabiques que contengan elementos correspondientes a la instalación de agua, sin consultar previamente con el proyectista y la administración del edificio.

La administración del edificio debe mantener un contrato de mantención con el instalador o con otra empresa o persona autorizada por éste. Este requisito es indispensable para invocar la vigencia de las garantías para su departamento o para las áreas comunes.

No se debe botar papeles u otros objetos en los desagües de los artefactos. En los WC sólo debe arrojarse papel sanitario, y en cantidades razonables por cada descarga.

Es sumamente importante destacar que no se debe arrojar otro tipo de elementos tales como pañales, algodones, toallas absorbentes, toallas femeninas, etc., por cuanto no están diseñadas para su disolución en agua.

No se debe forzar las llaves de paso ya que esta acción provoca su falla y genera goteras.

Toda modificación debe ser realizada por personal calificado por la Superintendencia de Servicios Sanitarios, ya que por accidente puede causarse daños, no sólo al departamento que se quiere modificar, sino a los que se encuentran bajo éste. La empresa constructora se reserva el derecho a efectuar los cobros correspondientes a los gastos efectuados por reparaciones cuya causa sea cualquier intervención a las instalaciones no autorizada, en el caso que sea requerida su presencia.



La grifería debe limpiarse con esponja o paño húmedo, para retirar restos de jabón y secar el agua que las salpica. Los WC pueden limpiarse con cloro diariamente, el que además funciona como desinfectante.

PRECAUCIONES:

La empresa constructora se reserva el derecho a efectuar los cargos correspondientes a los gastos efectuados por reparaciones cuya causa sea el no cumplimiento de estas precauciones y recomendaciones.

Cualquier modificación a la red debe ser previamente aprobada por el proyectista y ejecutada por personas autorizadas por la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

Se debe tener especial cuidado en mantener despejadas las zonas bajo los lavamanos y lavaplatos de modo de evitar daños por golpes en los sifones de descarga.

En el caso de los artefactos sanitarios, la garantía no incluye los flexibles de conexión.

**SISTEMA DE VENTILACIONES Y EXTRACCIÓN EN BAÑOS**

En el caso de los baños mediterráneos cuentan con sistema de extracción forzada conectada a ductos de extracción, confeccionados en planchas de acero galvanizado de acuerdo a dimensiones y trazado indicado en planos. En cada baño hay un extractor conectado a este sistema. A lo menos dos veces por año debe limpiarse las rejillas de ventilación de los extractores y verificar su buen funcionamiento.

MANTENIMIENTO

El motor y la rueda del extractor deben ser inspeccionado, aproximadamente, cada seis meses en caso de funcionamiento continuo. El mantenimiento se debe llevar a cabo sólo por personas calificadas. Antes de llevar a cabo cualquier trabajo de mantención, apague el aparato presionando el interruptor general. Durante las operaciones de mantenimiento, comprobar el estado de todas las partes del aparato.

Mantener limpias las rejillas en el caso de extracción centralizada.

Limpiar cuidadosamente los extractores individuales.

La administración deberá asegurarse que no existan elementos extraños que pudieran haberse acumulado en las ventilaciones de la techumbre, disminuyendo u obturando su normal funcionamiento.

SE RECOMIENDA PARA LOS ARTEFACTOS SANITARIOS LO SIGUIENTE

Cada artefacto fue sellado en el encuentro con las cerámicas con silicona con fungicida, es decir, anti hongos; se recomienda cambiar estos sellos una vez por año para restablecer el color y asegurar que funcione adecuadamente ya que se deteriora por el tiempo en forma natural.

La limpieza de los artefactos debe hacerse con paño suave y jaboncillo. No utilizar solventes ni virutillas, elementos que dañarán la superficie de ellos. No botar ningún elemento que pueda obstruir los desagües de los WC.

Para limpiar manchas de cigarrillos, pequeñas opacidades o ralladuras se debe usar pasta de pulir similar a la empleada en carrocerías de automóviles; nunca usar abrasivos ni esponjas metálicas.

Al costado de cada tina se encuentra una celosía que permite inspeccionar su desagüe.



Se recomienda observar el estado del desagüe periódicamente, a lo menos cada seis meses. La mantención de esta debe ser efectuada por el propietario.

Las tinas tienen incorporado un sifón horizontal cuyo escurrimiento de las aguas puede ser menor al caudal entregado por la challa de ducha, por lo tanto, es posible que se produzca una acumulación pequeña de agua en la tina mientras se baña, lo que es normal.

Se debe asegurar de dejar siempre despejado el desagüe de los artefactos una vez usados, de modo de evitar riesgo de derrame por rebalse de las aguas.

ACCESORIOS DE BAÑOS

En los baños se cuenta con los siguientes accesorios: toallero, perchas, porta papel, jabonera y barra de cortina. Cada uno de los accesorios está fijado a los paramentos con tarugo y tornillos. En el caso de los asientos de WC, éstos están fijados con pernos provistos con el elemento en perforaciones exclusivamente destinadas para este efecto. Las duchas teléfonos se atornillan a la grifería y se fijan a la cerámica con tornillos y tarugos. Las barras de cortina se fijan a rosetas especiales con tornillos y tarugos.



SE RECOMIENDA PARA LOS ACCESORIOS DE BAÑOS LO SIGUIENTE:

Se debe evitar para su limpieza el uso de virutillas y solventes fuertes.

Los espejos se fijan a los paramentos mediante huinchas de doble contacto y se sellan en su perímetro con silicona blanca neutra.

Se recomienda reponer la silicona cuando cambie su color o textura o a lo menos una vez al año.

La selección de la grifería fue propuesta por el arquitecto y aprobada por la Inmobiliaria. Cada tina, lavamanos y lavaplatos cuenta con desagüe y sifón.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

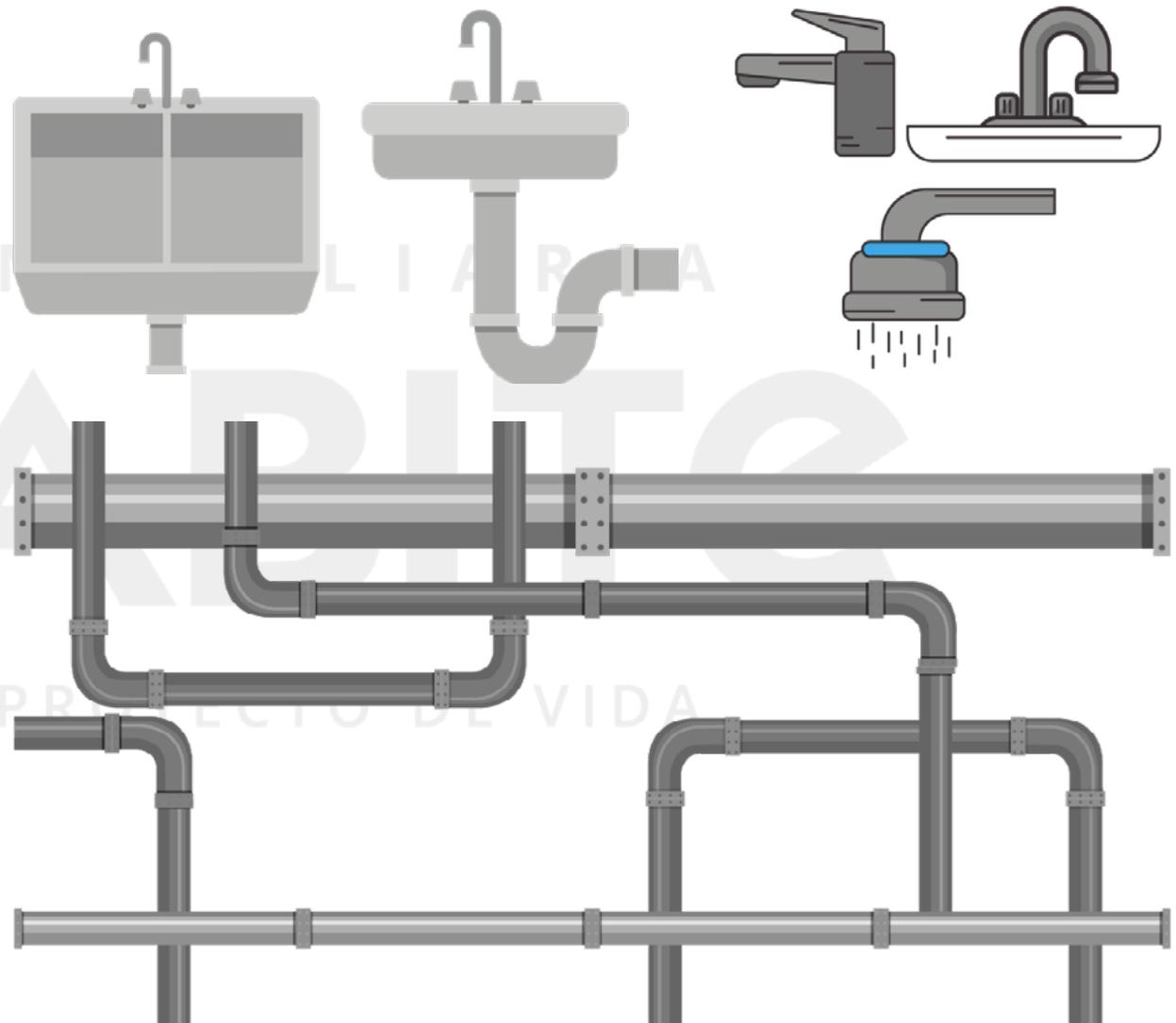
No se debe descargar grasas saturadas ni restos de alimentos por los desagües.

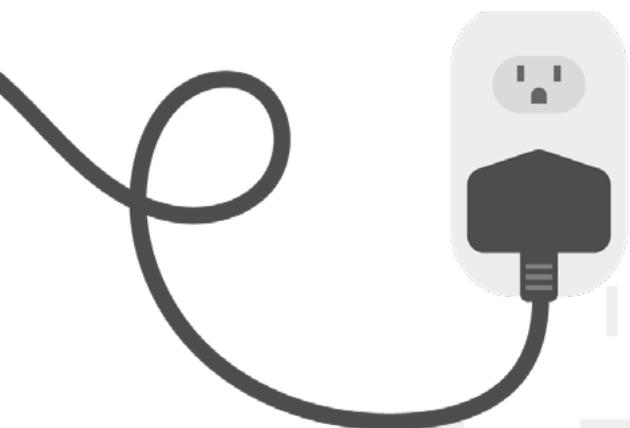
Se deben limpiar periódicamente para evitar que se acumulen residuos que provocan la obstrucción de lavaplatos y lavamanos.

Nunca utilizar ácido muriático para limpiar los desagües; su uso puede producir daños a la instalación de alcantarillado. Solicite siempre los servicios de personal especializado.

La grifería se debe limpiar con detergente líquidos de pH neutro, utilizando esponja, gamuza o paño suave, los que se deben enjuagar y secar después de cada uso.

Los filtros o aireadores deben sacarse y limpiarse con el chorro de agua cada treinta días.





ES IMPORTANTE CONOCER EL TABLERO ELÉCTRICO DEL DEPARTAMENTO.

Para facilitar esto, se identifican en el mismo tablero los circuitos de fuerza y alumbrado, y su respectivo interruptor automático y diferencial.

Cada departamento tiene elementos de medición monofásicos propios desde los cuales se les suministra energía eléctrica en forma independiente.

Estos elementos se ubican en armarios exclusivos en los pasillos de cada piso, debidamente identificados.

Las cajas que contienen estos elementos indican el número del departamento que alimentan, para permitir su identificación. Están sellados por empresa proveedora del

servicio y es delito manipularlos o romper el sello. Desde cada caja arranca una línea que alimenta exclusivamente un departamento, la que llega al tablero ubicado al interior del mismo.

En caso de falla en la instalación se desconecta automáticamente el interruptor que controla el circuito afectado. Para reponer la energía se debe repositonar el interruptor que se ha desconectado, previa reparación de la falla.

Debe tenerse presente que es posible que el interruptor desconectado sea el del medidor.

En general la posición de paso de energía en los interruptores automáticos que componen los tableros responde al siguiente esquema:

INTERRUPTOR CONECTADO: manilla de accionamiento en posición arriba.

INTERRUPTOR DESCONECTADO: manilla de accionamiento en posición abajo.

OPERACIÓN AUTOMÁTICA POR CONDICIÓN DE FALLA: manilla de accionamiento en posición intermedia.

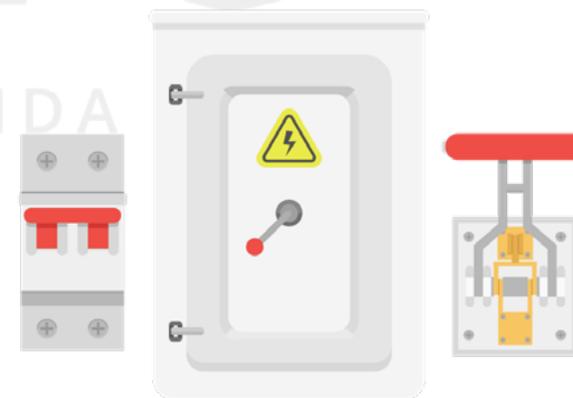
Para reconectar el interruptor es necesario, como operación previa, bajar la manilla a posición de desconectado (manilla abajo), y luego levantarla hasta la posición superior.

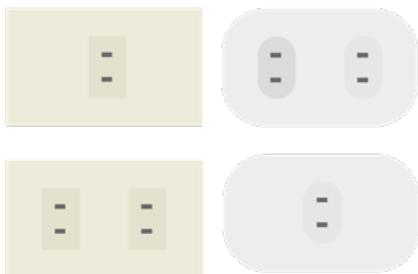
En caso que la desconexión persista, debe revisarse continuación el automático del medidor y luego el resto de la instalación hasta ubicar la falla para repararla.

Los armarios eléctricos se deben mantener aseados y su acceso expedito. Es indispensable evitar el polvo en suspensión, que puede dañar los conectores y provocar cortocircuitos.

El automático general y los automáticos por circuito se ubican en el tablero domiciliario que se encuentra en el interior del departamento.

Cada circuito cuenta con una sección y color establecidos por la normativa de la especialidad vigente.





CRITERIOS DE MANTENIMIENTO:

Periódicamente es necesario efectuar revisiones y mantenencias a las instalaciones eléctricas las que deben ser efectuadas por un **técnico autorizado por SEC**, competente para determinar si hay reparaciones a ejecutar.

Se deben incluir los siguientes aspectos:

- » **Estado de conductores y artefactos.**
- » **Estado de automáticos y cable a tierra.**
- » **Funcionamiento de la instalación.**
- » **La limpieza y conservación de los aparatos, interruptores y enchufes se debe hacer evitando el uso de agua.**

Deben tenerse las siguientes precauciones para evitar el deterioro de las instalaciones:

- No tirar los cables (conductores).
- No enchufar más de un aparato por centro.
- No colocar recipientes con agua sobre artefactos eléctricos.
- No usar artefactos que consuman más energía que la disponible en cada circuito.
- Los equipos de mayor consumo (lavadoras,

estufas eléctricas, hornos microondas, computadores, etc.) deben conectarse a los enchufes indicados para tal efecto. Ante cualquier duda es conveniente asesorarse adecuadamente con un técnico especialista.

La canalización eléctrica para los distintos tipos de artefactos es embutida en los muros de hormigón y en los tabiques. La canalización de enchufes pasa por el piso y sube por los paramentos hasta el artefacto, que está a 30 cm. sobre el nivel de piso. Las canalizaciones al tablero general suben desde el piso y siguen hasta la losa.

RECOMENDACIONES

Revisar y reapretar dos veces por año todos los contactos de enchufes y equipos conectados a la red, de modo de evitar que por contactos defectuosos se produzcan recalentamientos en la instalación. **ESTE TRABAJO DEBE SER EJECUTADO POR PERSONAL CALIFICADO.**

Antes de perforar losas o muros se debe consultar los planos respectivos, debido a que se puede afectar alguna tubería, ya sea eléctrica o sanitaria.

En cada tablero hay un rotulado que indica cuales son los circuitos existentes. Se recomienda conocer a que corresponde cada circuito en caso de requerir intervenciones a las instalaciones eléctricas.

No enchufar ningún artefacto por medio de adaptadores o “ladrones de corriente”. Ellos

pueden producir sobreconsumos en los circuitos y recalentamiento de los cables y de los propios “ladrones de corriente”.

No utilizar equipos de calefacción eléctricos ni equipos de alto consumo. Si tiene estos equipos consulte a técnicos autorizados respecto de su posible uso.

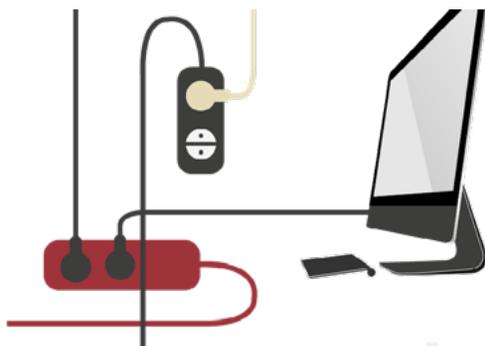
Evite intervenir la red por personal no calificado (autorizado por SEC). Perderá la garantía vigente.

No conectar equipos defectuosos a la red.
No efectuar alteraciones a la red existente.
No alterar la capacidad de cada uno de los interruptores automáticos del tablero del departamento.

Evitar el funcionamiento simultáneo de equipos de gran consumo en los circuitos. La operación simultánea de horno microondas, lavadoras o lavavajillas y planchas, por ejemplo, provocan una sobrecarga y un corte en los automáticos de los respectivos circuitos. En tal caso, desconecte todos los equipos antes de reconectar los circuitos.

Recomendación:

En caso de producirse cortocircuitos o cortes de luz, se debe contactar de inmediato a la administración, servicio de post venta de Constructora Terra S.A. y luego a la empresa proveedora del servicio.



Se debe pulsar una vez al mes el botón de prueba de este protector para comprobar su funcionamiento.

El edificio cuenta en cada pasillo con luces de emergencia, al igual que en las cajas escalas, las que se encenderán automáticamente si se produce un corte general de suministro de energía.

Al activarse el equipo de emergencia, solo se mantendrá operando un ascensor, por lo que recomendamos tener esto presente y usarlo racionalmente.

Si la lámpara fluorescente parpadea o tienen zumbido se debe a que el ballast está gastado, lo que es normal que suceda y por lo tanto no significa falla de la instalación.

Cualquier modificación que se **HAGA A LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA DEBE EFECTUARLA UN TÉCNICO ELECTRICISTA AUTORIZADO POR SEC**. En todo caso, después de la intervención de terceros, la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de ninguna de las eventuales fallas que pueda presentar el sistema.

LA EMPRESA CONSTRUCTORA SE RESERVA EL DERECHO DE FORMULAR LOS COBROS correspondientes a los gastos efectuados por reparaciones cuya causa sea el no cumplimiento de estas precauciones y recomendaciones.

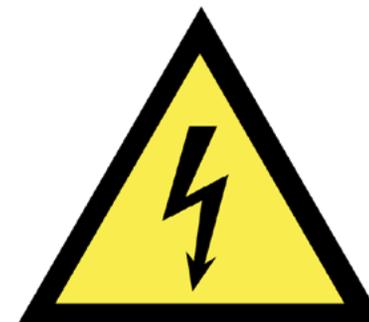
En caso de frecuentes cortes, o en caso que un corte afecte además el automático general (corte de energía en todo el departamento), se deberán desenchufar todos los equipos conectados a la red y hacerlos revisar por un técnico autorizado por SEC. Puede ser que alguno de ellos esté produciendo cortocircuito.

Nunca introducir elementos extraños en los enchufes, pues aun cuando se cuenta con interruptores diferenciales, esta acción podría generar serios daños a las personas.

Al efectuar cualquier trabajo en enchufes, interruptores o incluso al instalar lámparas, verificar siempre que se haya cortado en el tablero general la energía correspondiente al circuito en trabajo.

Evitar la humedad en los artefactos, ya que ella puede producir cortes eléctricos.

Todos los enchufes están protegidos por un diferencial, el que desconecta los circuitos cuando se produce una variación de corriente.



SEÑOR PROPIETARIO:

Su departamento tiene una instalación eléctrica cuya potencia máxima de suministro le permite mantener iluminación y algunos artefactos funcionando normalmente de manera simultánea. Si usted recarga los circuitos se producirá una caída del disyuntor debido al sistema de seguridad que impide que los cables se recalienten por exceso de consumo. Al producirse esta situación se deben apagar los excesos y sólo utilizar lo requerido, luego levantar el disyuntor para restablecer el suministro y el sistema vuelva a la normalidad.

Adicionalmente, el sistema eléctrico posee un interruptor diferencial que puede detectar cualquier pérdida accidental de energía, lo que protege a las personas de recibir un choque eléctrico. Este sistema de seguridad está conectado al circuito de los enchufes y de iluminación.

Usted deberá realizar mantenimientos a la instalación según establece el decreto 08, esto mitigará los riesgos que conllevan las instalaciones eléctricas, junto con extender la vida útil de su vivienda.



RECOMENDACIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES:

No ejecutar perforaciones en pisos, cielos o muros, ya que se podrían producir daños o roturas en la red.

No efectuar modificaciones de tabiques que contengan elementos correspondientes a las instalaciones sin consultar con el proyectista, el instalador y la administración.

Cualquier modificación deberá ser ejecutada por personal autorizado por el instalador, ya que intervenciones inadecuadas pueden producir daños a la instalación de su departamento o, lo que es más grave, a la de sus vecinos o a los espacios comunes.

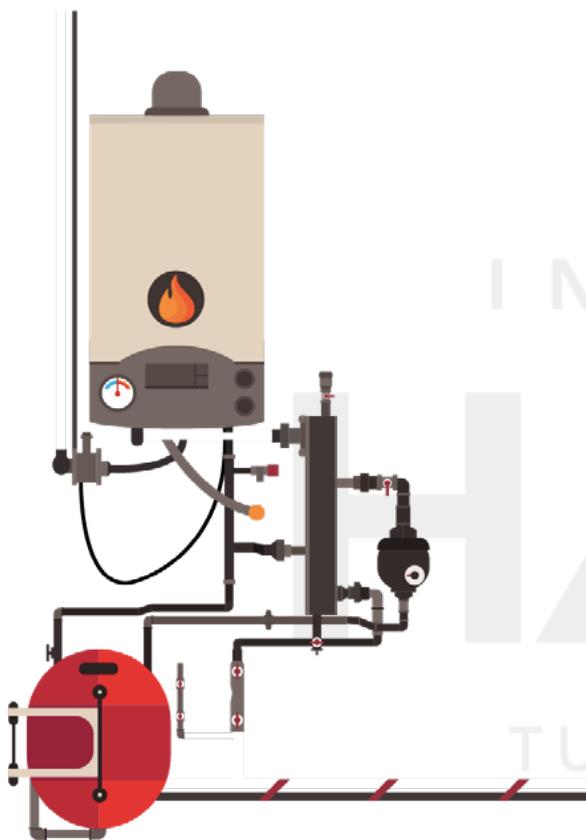
La administración del edificio deberá mantener un contrato de mantenimiento con el instalador, o con otra empresa autorizada por éste. Este requisito es indispensable para mantener la vigencia de las garantías de la instalación.

No se debe forzar las llaves de paso, ni en la apertura ni en el cierre de ellas ya que esto podría provocar fugas.

En la cocina u horno a gas, al igual que en el caso del calefón, si advierte olor a gas cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el medidor de gas. Llamar inmediatamente a la compañía de gas a un servicio técnico autorizado.

Seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad. Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía de ellos.

No se deben tapan las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.



USO DE CALEFÓN

Mantener el gas cortado cuando el calefón no se utilice, el piloto consume energía innecesariamente.

Cuando se utilice agua caliente generada por un calefón, regule la temperatura desde el artefacto y no mezclando el agua caliente generada con agua fría de la red.

DESCRIPCIÓN

Para la producción de agua caliente se ha instalado uno o más calefones a gas, cumpliendo con todas las exigencias de ubicación, ventilación y evacuación de gases tóxicos.

MANTENCIÓN

Se debe hacer una limpieza y mantención periódica preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

RECOMENDACIONES

El calefón, por ser un artefacto que puede llegar a constituir un peligro por mal funcionamiento, requiere de una cuidadosa mantención, debiendo ser revisado y limpiado por lo menos

una vez al año o de acuerdo a las instrucciones del fabricante.

Si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el medidor de gas. Llamar inmediatamente a la compañía de gas o a un servicio técnico autorizado.

No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión.

Obstruirnos pone en riesgo su vida y la de su familia.

En caso de cambio o reemplazo de calefón, haga la instalación con un instalador autorizado. Verifique la capacidad y chimeneas de ventilación de acuerdo al nuevo artefacto.

DESCRIPCIÓN

Los edificios de más de cuatro pisos están obligados por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a tener uno o más ascensores.

Los sistemas electromecánicos, hidráulicos y electrónicos son de alta complejidad, por lo que sólo deben ser intervenidos por especialistas.

MANTENCIÓN

Realizar mantenimientos preventivos mensualmente según indicaciones del fabricante y normativa vigente.

RECOMENDACIONES

La mantención debe ser contratada a un servicio técnico idóneo.

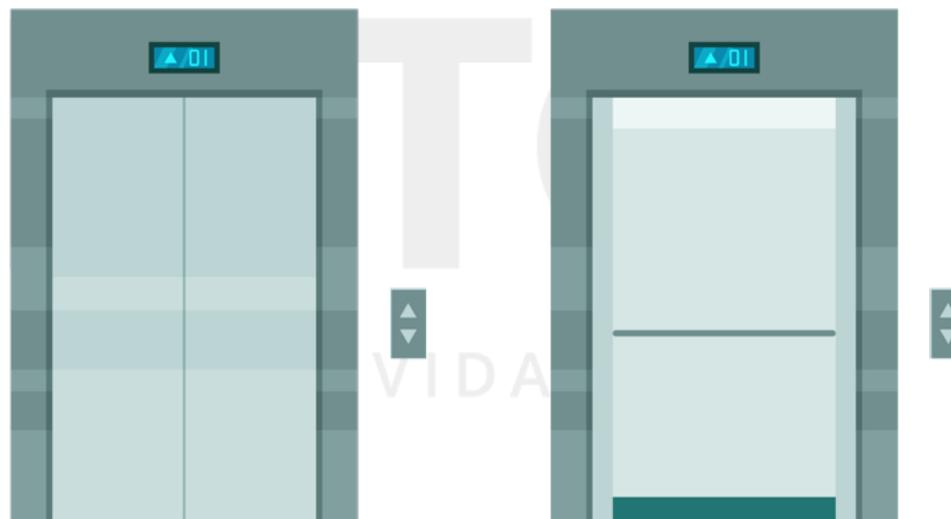
Se debe mantener un archivo con los informes de cada mantención realizada.

En el edificio debe haber permanentemente una persona capacitada para el rescate de pasajeros.

Se debe mantener la sala de máquinas limpia, sin objetos ajenos a los equipos, con iluminación en buen estado.

Las mudanzas deben ser supervisadas por una persona capacitada para ello, la operación de puertas debe ser por medio de llaves.

No se debe permitir el ingreso de personas ajenas a la administración o mantención a la sala de máquinas.



El edificio cuenta con sistema de extracción, recolección y disposición de basuras mediante tolvas ubicadas en cada piso que llegan a las salas de basura ubicadas en subterráneo del edificio.

MANTENIMIENTO

+ La administración del edificio deberá mantener vigente un contrato de mantenimiento con el instalador del sistema o con alguna empresa del ramo que éste autorice. Esta exigencia es determinante para mantener la vigencia de las garantías de la instalación.

+ La administración del edificio deberá revisar periódicamente el funcionamiento y aseo de las ventilaciones de los ductos que están sobre la cubierta, asegurándose que estén despejados y en movimiento.

+ Las salas de basura se deben mantener permanentemente aseadas y sus contenedores en buen estado. Para esto se deben asear diariamente y lavar pavimentos, muros y cielo semanalmente.

+ Está totalmente prohibido eliminar residuos sólidos a través de las rejillas del desagüe de alcantarillado.



PRECAUCIONES:

Los usuarios no deberán introducir manos o cualquier parte del cuerpo a través de las tolvas, por cuanto es altamente riesgoso por la posible caída de objetos contundentes desde un piso superior.

No se deberá botar al sistema de ductos papeles encendidos, elementos de vidrio, tarros de aerosol, botellas plásticas ni ningún producto químico o combustible.

La administración deberá recolectar desde los departamentos todo elemento de desecho que no pueda ser eliminado a través de los ductos.

La administración deberá revisar permanentemente que los ductos estén despejados y libres de materiales acumulados. Siempre se deberá utilizar bolsas plásticas cerradas para eliminar basuras por las tolvas.

Se deberá tener informado al personal a cargo de la administración en cuanto a la ubicación de las llaves de las duchas al interior de los ductos, de modo de poder actuar con prontitud en caso de incendio en el interior de los ductos.

Cabe mencionar que elementos como papeles o cartones atascados son fácilmente incendiables si por descuido o mal uso se botan materiales encendidos por los ductos. Esto es especialmente peligroso ya que los ductos, al tener ventilación superior, actuarán como chimeneas expandiendo rápidamente el fuego y pudiendo provocar además daños al interior de ellos y graves accidentes a las personas si alguien inadvertidamente abre una tolva de basuras, recibiendo una bocanada de fuego.





En todos los departamentos hay un Citófono, ubicado en el recinto de cocina, conectado directamente con el mesón de recepción del edificio.

La administración del edificio deberá mantener vigente un contrato de mantenimiento con el instalador del sistema o con alguna empresa del ramo que éste autorice. Esta exigencia es determinante para mantener la vigencia de las garantías de la instalación.

En cada departamento se cuenta con canalizaciones para contratar servicio telefónico y TV Cable. Estos servicios deben ser contratados directamente por cada propietario.



Si se desea aumentar el número de salidas de una instalación o se requiere otro tipo de información, se debe contactar con el Servicio al Cliente de la empresa respectiva.

En caso de suspensión o falla de alguno de estos servicios debe consultarse también al Servicio al Cliente de la empresa en cuestión.

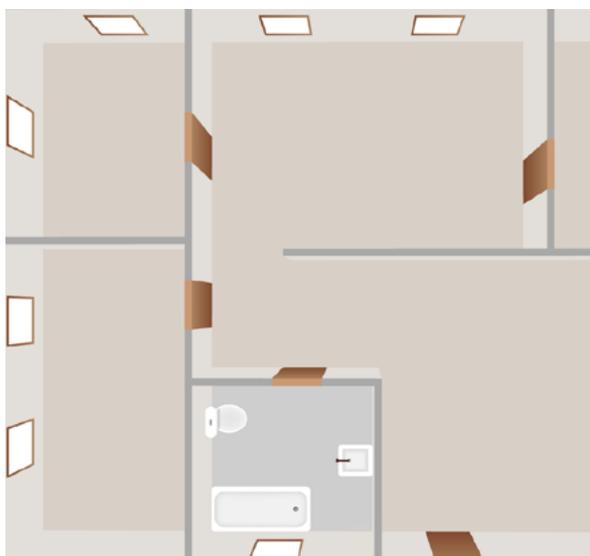
CRITERIOS DE MANTENIMIENTO:

Las empresas que se contraten para suministrar cada servicio son responsables de utilizar las instalaciones como corresponde y cualquier deterioro, retiro de cables, modificación de tendidos, etc., es de exclusiva responsabilidad de cada servicio.

LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN:

Deberá ceñirse en todo a las recomendaciones para la limpieza de los aparatos (evitar uso de agua, etc.) y piezas de la instalación dadas por la empresa que preste cada servicio.





DESCRIPCIÓN DE LOS TABIQUES

Las divisiones interiores en general fueron hechas con tabiquería de tipo volcometal (compuesto por placa de yeso cartón, lana aislante, canales y montantes de acero galvanizado) de los espesores indicados en el proyecto. Se procedió en cuanto a fijaciones e instalación de acuerdo a las indicaciones dadas por el proveedor.

Las instalaciones incorporadas (principalmente eléctricas y de corrientes débiles) se realizaron en el instante en que el tabique se encontraba con sólo una cara.

CRITERIOS DE MANTENIMIENTO:

Si bien este tipo de tabiques no requiere de mantenimiento, es conveniente resaltar que no deben golpearse, debido a que pueden fisurarse, lo que solamente tiene un efecto estético, ya que no son estructurales. Por su constitución es innecesario protegerlos de la humedad.

RECOMENDACIONES:

Los tabiques de tipo volcometal se pueden perforar para fijar cuadros u otros adornos de peso menor que quinientos gramos utilizando para ello tarugo plástico y tornillo rosca latas.

Eventualmente se pueden producir fisuras en el encuentro de los tabiques con muros de hormigón armado debido a cambios bruscos de temperatura y sismos, muchas veces no perceptibles, lo que se considera normal y obedece a una condición de diseño. Se sugiere que el propietario deje aparecer todas las fisuras antes de hacer trabajos de mantenimiento que requiere la terminación especificada en el proyecto.

Este mantenimiento es de cargo y responsabilidad del propietario.

REVESTIMIENTOS DE CERAMICA

Se utilizó adhesivo en polvo para pisos y muros de hormigón y adhesivo en pasta para muros de tipo

volcometal, con los espesores recomendados por el proveedor, dejando aproximadamente una separación de tres a cuatro milímetros entre palmetas, relleno de estas separaciones con fragüe para evitar sopladuras.

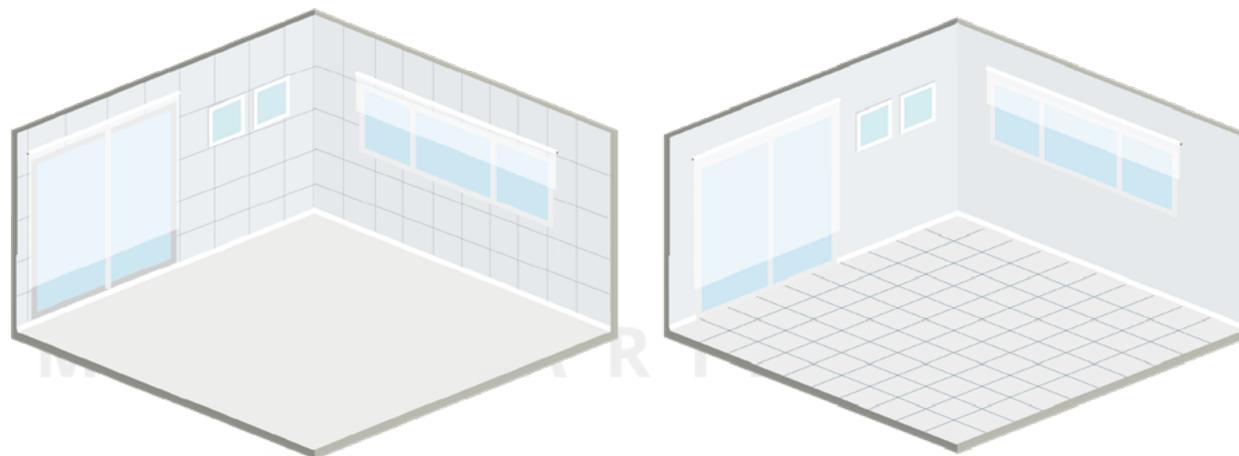
RECOMENDACIONES

No apoyar ni dejar caer elementos metálicos directamente sobre las cerámicas, ya que se raya o salta el esmalte de ellas.

Para cambiar una palmeta o la totalidad de las palmetas de piso, se debe tener presente que sobre las losas hay una impermeabilización que no puede dañarse. Previo a cambiar o reemplazar una o más palmetas debe retirarse totalmente en fragüe que hay entre ellas.

Es recomendable cambiar el fragüe cada dos años, debido a que con el paso del tiempo cambia el color.

La limpieza de pisos y revestimientos de cerámica se debe hacer usando solamente paño húmedo, sin utilizar ningún tipo de abrasivo ni productos químicos. En caso de requerirse sacar suciedad adherida, se podrá usar espátula, pasándola en forma plana, nunca por sus aristas ya que de otra forma se puede rayar el esmalte de las palmetas.



Una vez a la semana se debe hacer una limpieza más profunda, usando algún producto de aseo multiuso, esto evita la formación de hongos en las uniones de las palmetas.

Evitar correr o deslizar muebles sobre las cerámicas. Deben ser levantados o protegidas las patas de apoyo con paño suave.

Es importante considerar que, si llegase a reemplazar algunas cerámicas, las nuevas o de reemplazo, aun cuando sean del mismo proveedor y número de código presentarán diferencia en el color, lo que es normal debido a que los materiales utilizados como materia prima para su elaboración presentan variaciones estacionales.

PRECAUCIONES:

Sólo se podrá efectuar perforaciones usando brocas de acero rápido, ojalá con punta diamantada por la dureza de las cerámicas y sin equipos de percusión. Nunca hacer perforaciones a mano, ya que se pueden saltar o quebrar las palmetas. Todo esto, observando siempre las indicaciones señaladas en los ítems relativos a impermeabilizaciones e instalaciones.

Toda reposición de cerámicas debe ser ejecutada por personal competente y siguiendo las instrucciones del proveedor. Se deberá observar especialmente el tipo de adhesivo a emplear y los distanciamientos entre palmetas, según los coeficientes de dilatación de cada uno de los

diferentes tipos de cerámicas.

Se debe controlar cada seis meses la calidad del sello que proporciona el material de fraguado en las uniones entre cerámicas de muros y pisos en baños y cocinas. Del mismo modo, el sello elástico del atraque de las tinajas y receptáculos de ducha a los muros, ya que éstos, con el paso del tiempo, pueden derivar en una posibilidad de filtración de agua.



Todos los tipos de pinturas han sido aplicados estrictamente de acuerdo a las especificaciones técnicas entregadas por la Inmobiliaria. Las pinturas que se aplicaron en cielos, muros y tabiques, puertas y otros elementos de madera, y en elementos de fierro (carpintería metálica), son de la calidad especificada, pero sin embargo tienen una duración definida que depende del uso del departamento y de su mantenimiento.

En general debe considerarse que, por efectos del tiempo, sol, contaminación ambiental, humedad y otros las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse por lo que es necesario volver a pintar las superficies periódicamente.

CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y RECOMENDACIONES:

Es necesario, para mantener en perfecto estado las superficies pintadas, que ésta se sometan al siguiente proceso

de mantenimiento y que se observen las recomendaciones que se indican:

- Cuando se trate de polvo, aseo solamente con plumero o paño húmedo.

- Cuidar de no manchar ni rallar las superficies, ya que esto significará repintar paramentos completos porque los sectores retocados siempre acusan diferencias de tonalidad.

- Evitar las manchas con aceites, ya que las marcas de este tipo de manchas son muy difíciles de sacar.

- Las manchas con tierra pueden ser limpiadas con paño suave ligeramente húmedo.

- Los esmaltes sobre elementos metálicos deben repasarse todos los años, previa limpieza del polvo y manchas. Si aparecen manchas de óxido, aplicar anticorrosivo convertidor del óxido en magnetita, antes de pintar con esmalte.

- Las pinturas tienen duración definida que depende del uso de cada departamento y de su mantenimiento. En general, considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por efectos del tiempo, del sol y especialmente de la humedad las pinturas se desgastan, pierden color y brillo por lo que eventualmente pueden incluso desprenderse.

- Cielos de zonas húmedas como baños y cocinas; repintar cada uno o dos años.

- Otras pinturas interiores; repintar cada 1 o 2 años. El revestimiento de los cielos se puede reparar con látex de buena calidad.

- En invierno, el uso de calefactores de combustión abierta produce humedad ambiental, por lo que se recomienda renovar el aire interior del departamento mediante una buena ventilación (mediante la apertura de ventanas), para evitar la aparición de hongos y el englobamiento de las pinturas.

- Si usted instala campana extractora sobre el aparato de cocina, mantenerla funcionando cada vez que prenda la cocina o el horno para lograr, además de combatir los olores, eliminar los vapores de agua y grasas que se adhieren a las pinturas, formando una capa de suciedad muy difícil de eliminar si no se realizan aseos periódicos. Este tipo de suciedad puede extenderse a todo el departamento.

- Debe mantenerse limpias y despejadas todas las ventilaciones dispuestas en los baños, cocinas y otros recintos de su departamento; esto ayuda a evitar las condensaciones de humedad.





- No debe secarse ropa al interior de su departamento sin asegurarse una buena ventilación del o de los recintos donde se pone ropa a secar.

- Ventilar los recintos de su departamento diariamente por un espacio de una a dos horas, especialmente en invierno.

-Ventilar el departamento después de haber efectuado limpieza de alfombras.

- Es importante considerar como parte de la rutina de mantenimiento de pinturas las exteriores del edificio, las cuales deben realizarse cada dos años.

PAPEL MURAL

En algunos de nuestros proyectos los revestimientos de papel mural se utilizan en los recintos de estar, comedor y dormitorios.

Previo a la colocación de papel, los paramentos fueron empastados y se les aplicó una mano de sellante de cal. La colocación de papel mural se ejecutó por contratista autorizado por el fabricante, y se ejecutó siguiendo estrictamente sus especificaciones de instalación.

CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y RECOMENDACIONES:

Es necesario, para mantener en perfecto estado

las superficies pintadas, que ésta se sometan al siguiente proceso de mantenimiento y que se observen las recomendaciones que se indican:

La limpieza de los papeles murales se efectúa con paño humedecido con jabón líquido; por ningún motivo de puede utilizar elementos de limpieza que contengan abrasivos.

No limpie sobre papeles murales que presenten raspaduras, punzonamientos ni golpes, ya que al aplicarles paños húmedos agravará los daños superficiales.

En caso de tener que reponer papel deteriorado, trate de cambiar paramentos completos utilizando el mismo material colocado originalmente. Aun así, debe tener presente que por razones de exposición a la luz principalmente, jamás podrá obtener el mismo tono del colocado originalmente.

El retorno del papel mural sobre el alféizar es una zona que no alcanza a ser protegida por las cortinas, de manera que es normal que se decolore por efecto de la exposición a la luz. ESTE FENÓMENO NO LO CUBRE LA GARANTÍA.

La condensación que se produce principalmente en vidrios debe secarse tan pronto se produzca, de otro modo el papel se desprenderá. ESTE FENÓMENO NO LO CUBRE LA GARANTÍA.

Este tipo de terminación de pavimentos se especificó para dormitorios y living comedor en alguno de nuestros proyectos.

CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y RECOMENDACIONES ALFOMBRAS Y PISO FLOTANTE:

En alguno de nuestros proyectos se utiliza piso flotante o termolaminado.

Se debe evitar el contacto de los cubrejuntas con solventes, ya que ellos deterioran el pegamento en las alfombras.

No debe derramarse agua sobre las alfombras o piso flotante ni exponerlos a humedad excesiva, ya que, aunque no se note superficialmente, en la base en contacto con la losa de hormigón se producirán hongos, con el consiguiente mal olor que aparecerá tarde o temprano.

No deben arrastrarse muebles sobre las superficies. Se recomienda poner base de goma o similar bajo las patas de muebles.

Las manchas provocadas por elementos tales como tinturas de pelo, pastas de zapatos, pinturas, yodo, abonos y vitaminas para plantas, productos de limpieza para baños y cocinas, productos con contenido de cloro, productos cáusticos, aceites, bebidas, comidas en general, dañan el color de la fibra de las alfombras, por lo que es prácticamente imposible limpiarlas completamente. En caso de producirse este tipo de manchas, consultar con un especialista.

Los pisos laminados son muy fáciles de limpiar.

Sólo basta con utilizar una escoba de crin o fibra, o bien una aspiradora.

Las huellas de pisadas y adherencias de suciedad se eliminan pasando un trapo ligeramente humedecido, nunca mojado a lo largo de los listones del laminado.

Cuidar de no arrojar fósforos ni cigarrillos encendidos sobre las alfombras.

La alfombra viene en anchos definidos; por lo tanto, es natural que se produzcan uniones, especialmente en los encuentros de dormitorios con pasillo. También es normal que inicialmente la alfombra peleche un poco, lo que disminuirá con el tiempo.

Se considera normal que se produzca compresión de la fibra debido a la carga puntual de los muebles y el tránsito.

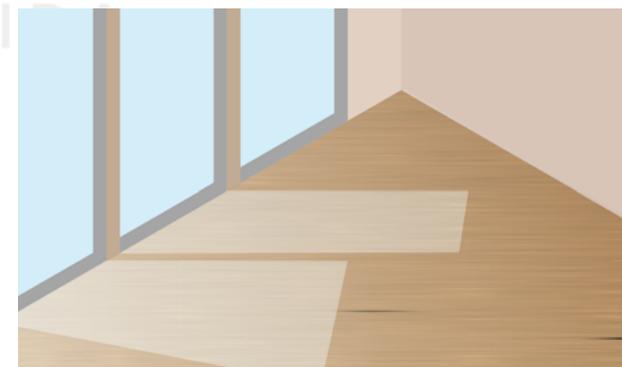
También es normal que el color se destiña en las zonas donde la luz de día llega directamente.

Para disminuir este efecto se recomienda cerrar persianas o cortinas en las horas de mayor exposición al sol.

La limpieza debe efectuarse con productos adecuados y de fábricas reconocidas, siguiendo las instrucciones en forma detallada. En todo caso, le reiteramos nuestra recomendación de efectuar las limpiezas contratando empresas

especializadas en el ramo, las que pueden garantizar que no dañarán su alfombra ni alterarán su color. Y en el caso del piso flotante en el mercado existen diversos productos especialmente formulados para la limpieza de estos, por lo que se recomienda usar estos de calidad comprobada.

Una vez por año es conveniente efectuar un aseo profundo con una empresa especialista.





CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y RECOMENDACIONES

La limpieza de puertas y marcos debe hacerse con plumero para retirar el polvo y paño húmedo para retirar el polvo más adherido.

Se recomienda repintar puertas y marcos cada uno a dos años.

Debe evitarse cerrar las puertas en forma violenta (portazos) ya que esto daña las cerraduras y termina soltando las hojas de los marcos.

No es conveniente retirar los topes de puertas instalados por la empresa constructora. Ellos evitan que las cerraduras golpeen contra los paramentos dañándolas y provocando abolladuras en los paramentos.

No se puede limpiar puertas ni marcos usando solventes ni virutillas.

Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de la bisagra.

Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten.

En este caso no es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

PUERTAS Y VENTANAS DE ALUMINIO

Descripción de los elementos:

Las puertas y ventanas de aluminio incluyendo sus marcos, rieles, cristales y sellos, han sido ejecutadas estrictamente de acuerdo a planos y especificaciones entregados por la Inmobiliaria.

Los marcos fueron sellados por el exterior y por el interior. Burletes y felpas aseguran aislamiento térmico y acústico con el exterior.

CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y RECOMENDACIONES

La limpieza de los elementos debe ejecutarse con paños suaves, sin productos abrasivos ni punzantes, lo que afecta su terminación y provoca rayaduras.

Los carros de correderas, así como todo otro elemento móvil, se les debe efectuar mantención cada tres meses, aplicando productos que no contengan derivados del petróleo.

Todo cambio, modificación o reparación de los elementos es de responsabilidad del propietario y afecta la garantía.

Todo cambio o reposición de cristales debe ser ejecutado por instaladores autorizados o con experiencia acreditada en el rubro, por cuanto implica retirar y desarmar las hojas dañadas.

No se puede limpiar estos elementos con solventes fuertes o virutillas, ya que producen manchas o rayaduras; también debe evitarse el contacto con morteros de cemento.

El cierre de los ventanales de corredera se debe efectuar bajando el mecanismo de cierre con una mano y con la otra ayudando a empujar la hoja hasta que cierre suavemente contra el marco, en ese momento se debe ajustar el pestillo quedando cerrada la ventana. Al abrirla se debe repetir similar acción. Los golpes al cierre de las ventanas causan deterioro de su quincallería.

El reemplazo o regulación de los mecanismos y trabas se realiza en forma muy simple con un destornillador, tanto para el caso del seguro que va en el marco de la ventana, como en la hoja de ella.

El cierre de las ventanas proyectantes se siente levemente forzado por el burlete que sirve para aislar el ambiente interior del exterior, lo que es normal.

Se debe mantener permanentemente limpio y

lubricado el riel de apoyo y los desagües interiores de las ventanas de corredera. (Perforaciones de los rieles despejadas).

Los sellos exteriores de cada marco de aluminio deben ser revisados antes de la época de lluvias, cada año. Se deberá evitar limpiar estos sectores de unión con objetos punzantes o recortarlos, de modo de no dañar su estanqueidad.

No se debe modificar el espesor de los cristales existentes, ya que éstos han sido instalados de acuerdo a normas.

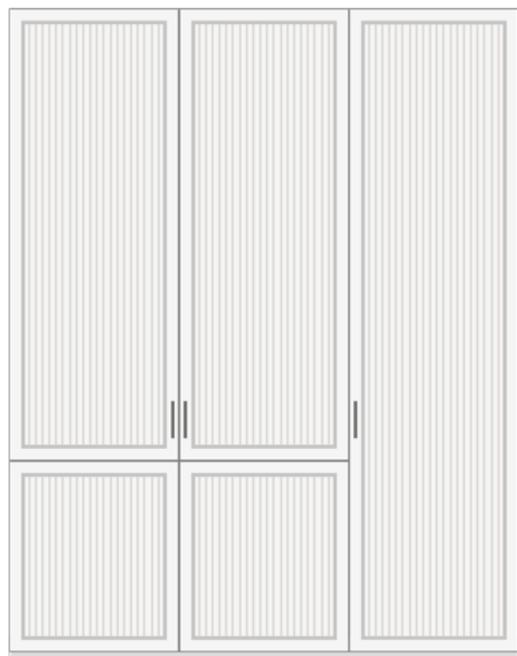
Se debe mantener libre de objetos extraños los perfiles inferiores de los elementos de correderas, de modo de evitar daños a los carros.

Se debe evitar golpear ventanas y ventanales, ya que se puede ocasionar rotura de cristales o deformación de los perfiles que los contienen. Se recomienda instruir en este sentido al personal doméstico, ya que las puertas de corredera son elementos susceptibles de descuadrarse por golpes causados por cierres fuertes.

Se debe limpiar periódicamente la trampa de agua que traen estos elementos, ubicada en la parte inferior del marco de aluminio, ya que así se asegura la evacuación al exterior de la humedad de condensación. De lo contrario se verá expuesto a problemas de humedad. En caso de ser necesario, para sellar sólo se debe usar sellante de Silicona Neutra o similar adecuado.



EL NO SEGUIR ESTA RECOMENDACIÓN
IMPLICA EL TÉRMINO DE LA GARANTÍA



DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS

Todos los muebles han sido ejecutados de acuerdo a detalles y especificaciones aprobadas por la Inmobiliaria. Se considera en este proyecto mueble base, colgantes en cocinas y closets en dormitorios.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

No apoyar elementos metálicos en forma descuidada sobre las cubiertas o bandejas, ya que es fácil que se rayen.

En caso que las puertas rocen, es fácil regularlas desde las bisagras.

Los sellos de los muebles deben ser reemplazados cada año, dependiendo del uso o deterioro que presenten.

Se debe evitar apoyar directamente sobre las cubiertas de melamina artefactos calientes.

Para limpiar las superficies, usar solamente paños húmedos o detergentes líquidos de uso doméstico, y secar inmediatamente. Nunca abrasivos.

Para pulir, usar abrillantadores sin abrasivos.

No quemar con fósforos ni cigarrillos, ni manchar con acetona, ácidos o aceites. El exceso de peso en repisas y bandejas puede provocar la deformación de ellas, o incluso su caída.

Si su departamento tiene cajoneras, éstas se pueden apretar debido al exceso de peso, dificultando su apertura o cierre.

Ante la presencia de humedad al interior de su departamento provocada por condensación (ver capítulo de humedad), es posible que las repisas y bandejas se deformen y los cajones se aprieten.

El no cumplimiento de estas recomendaciones implica la pérdida inmediata de la garantía.

Los tornillos se deben apretar periódicamente, ya que estos debido a los movimientos se sueltan.

EQUIPAMIENTO DE COCINA

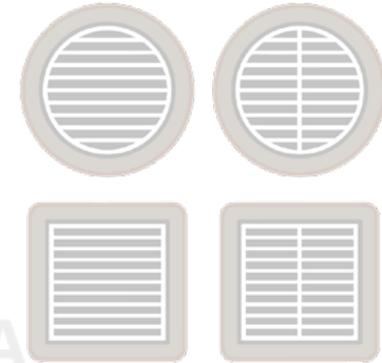
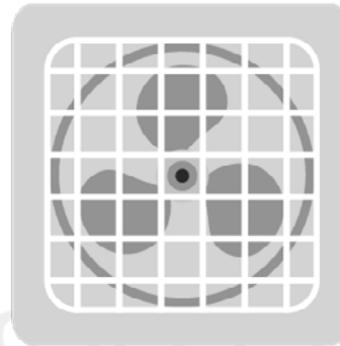
RECOMENDACIONES:

Cada artefacto viene de fábrica con información completa de uso y cuidado (manuales y catálogos), es conveniente que se preocupe que su proveedor se la entregue.

En todo caso, la empresa inmobiliaria hará entrega de los manuales de los equipos para su respaldo.

Se deben respetar las indicaciones de uso y mantenimiento indicadas en los manuales del usuario que entrega la inmobiliaria. El servicio técnico debe ser atendido exclusivamente por el proveedor de los equipos.





EXTRACTORES DE AIRE

Los baños mediterráneos cuentan con extractores de aire conectados a un sistema centralizado, que se activan al encender la luz de ellos.

DESCRIPCIÓN

Con el objeto de mantener una adecuada ventilación de los recintos de baños sin ventanas al exterior, los edificios cuentan con un sistema de extracción forzada central o con extractores independientes en los baños.

MANTENCIÓN

El motor y la rueda del extractor deben ser inspeccionado, aproximadamente, cada seis meses en caso de funcionamiento continuo. El mantenimiento se debe llevar a cabo sólo por

personas calificadas.

Antes de llevar a cabo cualquier trabajo de mantención, apague el aparato presionando el interruptor general. Durante las operaciones de mantenimiento, comprobar el estado de todas las partes del aparato.

Mantener limpias las rejillas en el caso de extracción centralizada.

Limpiar cuidadosamente los extractores individuales.

RECOMENDACIONES

Debe asegurarse permanentemente que los extractores estén funcionando cuando se enciende la luz. En caso contrario consultar con el servicio técnico del proveedor y la administración del edificio. Por ningún motivo se

debe manipular estos artefactos.

No modificar las aperturas de las rejillas, ya que estas corresponden a una calibración que permite el funcionamiento adecuado de los sistemas.

CELOSÍAS

En su departamento hay celosías que cumplen funciones de seguridad, además sirven para facilitar acceso a instalaciones sanitarias.

RECOMENDACIONES

Está prohibido obstruir las celosías de ventilación.

Debe efectuarse limpieza de ellas cada seis meses.



EL NO CUMPLIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES CONTENIDAS EN ESTE MANUAL Y ALTERACIONES A LAS IMPERMEABILIZACIONES IMPLICAN LA PÉRDIDA INMEDIATA DE LA GARANTÍA.

Todas las impermeabilizaciones han sido ejecutadas estrictamente de acuerdo a las especificaciones técnicas y detalles entregados por la Inmobiliaria. Los materiales se aplicaron siguiendo las indicaciones y recomendaciones de los proveedores. Las cerámicas se instalaron cuidando de no dañar las superficies impermeabilizadas.

CRITERIOS DE MANTENIMIENTO Y RECOMENDACIONES

No se debe dañar las impermeabilizaciones por cuanto los defectos en ellas afectan a otros departamentos por el paso de humedad entre ellos.

La empresa constructora se reserva el derecho a efectuar los cobros correspondientes a los gastos efectuados por reparaciones cuya causa sea el no cumplimiento de estas precauciones y recomendaciones.

Las impermeabilizaciones se aplicaron sobre las losas antes de colocar cerámicas, por lo mismo está prohibido hacer perforaciones en pavimentos de baños, cocinas, balcones y terrazas. En caso de hacerlo, debe preocuparse de sellar la zona cuidadosamente.

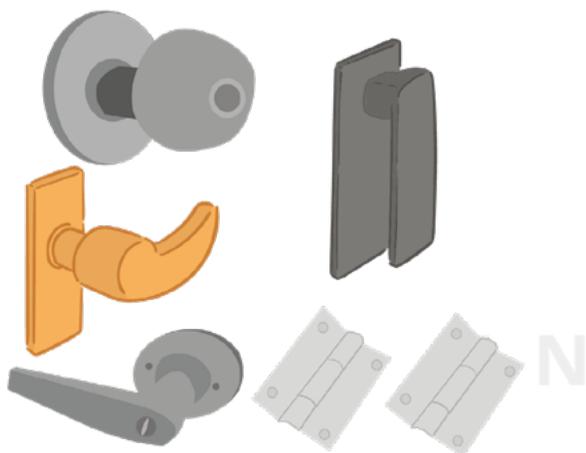
La administración del edificio se debe preocupar de velar que el acceso a la sala de bombas y estanques de agua sólo sea permitido a personal autorizado. Está prohibido hacer picados al interior de ellos.

La administración del edificio debe preocuparse porque no se efectúen picados en las losas de cubiertas de los edificios.

La reparación de cualquier daño a la impermeabilización debe ser realizada por el instalador que hizo el trabajo para la constructora; de otra forma se perderá la garantía correspondiente.

En caso que, de todas formas, se efectúe alguna reparación ordenada por la administración del edificio, se deberá descubrir la zona afectada, limpiarla y hacer la reparación preocupándose de dejar traslajos de quince centímetros en todo el contorno de la zona reparada.

La administración del edificio deberá, cada dos años, revisar cuidadosamente y dejar documentada la revisión, las impermeabilizaciones de cubierta.



QUINCALLERÍA

Se incluye en esta partida las bisagras, cerraduras con sus guarniciones y pomos o manillas, brazos hidráulicos, quicios, topes de puertas y cubrejuntas de pvc. Toda la quincallería ha sido ejecutada de acuerdo a las especificaciones técnicas entregadas por la Inmobiliaria.

Los topes de puertas son de goma instalados a piso y se fijaron a las hojas, según lo dispuesto por el arquitecto.

A las puertas de las zonas verticales de seguridad se le colocó brazos hidráulicos cierrapuertas, de acuerdo a la normativa vigente.

En los cambios de pavimentos se colocaron cubrejuntas de PVC o MDF.

RECOMENDACIONES

Evitar el uso de solventes y virutillas para la limpieza de estos elementos.

Lubricar ligeramente las partes móviles, a lo menos dos veces por año.

Secar los elementos con paño suave, en caso de mojarse por cualquier motivo.

CORNISAS

En los recintos de dormitorios, pasillos, estar comedor y cocinas se instalaron cornisas de poliestireno extruido, según diseño aprobado por la Inmobiliaria.

DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO

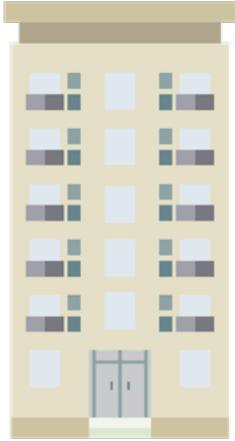
En los encuentros de muros y tabiques con losas o cielos, se colocaron cornisas de poliestireno, fijadas con adhesivo especificado por el proveedor. En las uniones se les aplicó pasta de muro mezclada con el mismo producto.

RECOMENDACIONES:

Por tratarse de un producto de poliestireno, es fácil dañar su superficie con cualquier golpe o roce.

No deben usarse para colgar cuadros ni adornos debido a que no soportan pesos.

No deben perforarse.



PORTÓN DESCRIPCIÓN

Los accesos vehiculares al condominio se encuentran cerrados por un portón automático accionado por un control remoto.

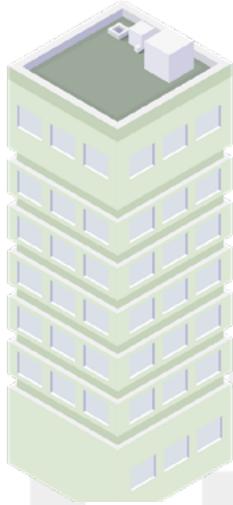
MANTENCIÓN

Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

RECOMENDACIONES

Si las cerraduras se endurecen, coloque lubricante de silicona. No use aceite.

No someter los portones a cargas concentradas en las puntas.



TECHUMBRES

Dentro de las labores de mantención frecuente se deben considerar las techumbres de hojalatería.

Con un buen mantenimiento, la techumbre de su edificio debería proporcionar muchos años de servicio.

Indicamos a continuación algunas labores de mantención que los copropietarios a través de su administración deben realizar a la techumbre:

Es imprescindible por lo menos una vez al año, previo a la temporada de lluvias revisar el estado de la cubierta, forros, canaletas y bajadas de agua.

Si no se renuevan los sellos periódicamente no

van a resistir las variaciones de la hojalatería, y permitirán el ingreso de agua hacia los niveles inferiores.

Los elementos metálicos (hojalaterías) se dilatan y se contraen con los cambios de temperatura ocasionando el deterioro de los sellos que al estar también expuestos a las condiciones del clima y sol van perdiendo su elasticidad. Si no se renuevan los sellos periódicamente no van a resistir las variaciones de la hojalatería.

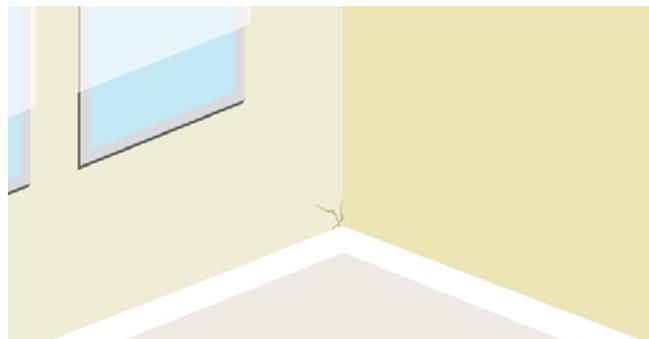
También se requiere sacar las hojas, tierra y otros desechos de las canaletas y bajadas de aguas lluvias.

Especial cuidado deben tener personal de las empresas de tv cable y de otros servicios que instalen antenas o trabajen en las techumbres.

Es necesario revisar que no perforen o dañen la techumbre con sus fijaciones.



Si no se renuevan los sellos periódicamente no van a resistir las variaciones de la hojalatería, y permitirán el ingreso de agua hacia los niveles inferiores.



Debe tener en cuenta que el proyecto está formado por una estructura resistente de hormigón armado y por tabiques separadores no estructurales. Si usted desea realizar modificaciones, por ningún motivo puede picar o cortar los elementos estructurales. Le recomendamos consultar con los proyectistas de cada especialidad, de otra forma podría provocar daños que lo enfrentarían a problemas de tipo técnico, estructural, estético o legal.

Las grietas o fisuras que pueden aparecer en distintas zonas del edificio son, por lo general, normales. No son signos de mala construcción, sino que corresponden a fenómenos de **retracción** propios del hormigón.

En el edificio hay muros de hormigón armado, los que están revestidos con estucos o revoques de yeso. En los primeros años después de terminado el edificio pueden aparecer fisuras en muros y losas que son

producidas por el fraguado del hormigón y de los morteros. También pueden aparecer fisuras en las uniones de muros con tabiques.

Otras causas que también contribuyen a la aparición de grietas son los movimientos y vibraciones a que está sometido el edificio, tanto a causa de temblores como del viento.

Además, los cambios en la temperatura ambiente pueden provocar que los distintos materiales trabajen, lo que produce fisuras en sus líneas de contacto.

Por lo tanto, debe entenderse que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones, proceso normal que puede durar un tiempo relativamente largo (cinco años o más).

En consecuencia, cuando aparezcan fisuras no se alarme ni trate de repararlas de inmediato, sino que déjelas por algún tiempo con el fin de que puedan liberar todas las tensiones o esfuerzos allí

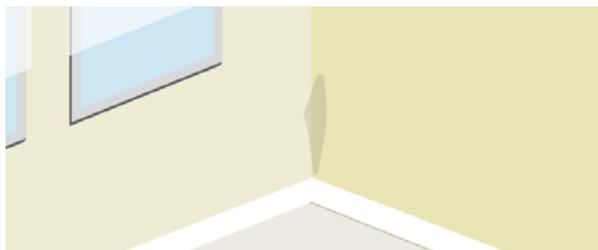
concentrados. Ante cualquier duda, consulte a los profesionales que diseñaron y construyeron el edificio.

Es importante señalar que en el proceso constructivo se emplea gran cantidad de agua, la que queda retenida al interior de los elementos, tardando algún tiempo en evaporarse. Para evitar los desagradables efectos de la humedad retenida en forma natural por los materiales se recomienda mantener los recintos ventilados permanentemente, así se evita la aparición de hongos y bacterias al interior del inmueble.

Cabe destacar que **colaboran a aumentar la humedad interior los vapores de agua producidos por cocinas, baños y sistemas de calefacción a combustión abierta dentro del inmueble**. Esta situación requiere, igualmente, de una constante ventilación para mantenerlos bajo control.

¿QUÉ ES LA RETRACCIÓN?

La retracción es la disminución del volumen del concreto durante el proceso de fraguado del mismo, y se produce por la pérdida de agua (debida a evaporación).



EL PROBLEMA DE LA HUMEDAD

HUMEDAD DEL PRIMER AÑO:

En la construcción de su departamento se han empleado materiales que dificultan en general el paso de la humedad desde el exterior. Del mismo modo, así como no es fácil que entre humedad desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante el proceso de construcción se usa hormigón, morteros y otros materiales que ocupan gran cantidad de agua para su elaboración, por lo que inicialmente estos elementos quedan saturados de agua. Esta humedad tarda en eliminarse completamente. Para que usted alcance el mayor nivel de confort en su departamento y no se vea afectado por los efectos de esta humedad interior, es necesario mantenerlo ventilado permanentemente.

HUMEDAD DE CONDENSACIÓN

El fenómeno de la condensación interior de un inmueble es producido básicamente por la presencia de vapor de agua o humedad encerrada en los recintos, los que al contacto con superficies frías provocan en



esas superficies la aparición de humedad en forma de rocío. Este fenómeno se acentúa cuando al interior del recinto hay fuentes de emisión de vapor de agua tales como estufas a parafina o a gas, artefactos o utensilios de cocina no controlados, duchas prolongadas o la llave de agua caliente corriendo libremente.

La condensación en general tiene consecuencias graves ya que mancha las pinturas y las suelta, lo mismo con los papeles murales, favorece la formación de hongos y especialmente para recién nacidos y personas de la tercera edad, es dañino para la salud.

Este problema no es causado por mala construcción o errores de diseño, sino que obedece a prácticas comunes de ventilación y calefacción poco adecuadas. Para la mejor conservación de su departamento le recomendamos lo siguiente:

No usar calefacción a parafina o a gas; si la usa, es recomendable mantener en algún recinto de su departamento alguna ventana abierta ligeramente para permitir la circulación de aire.

No deje estufas encendidas mientras duerme.

Seque cuidadosamente, a primera hora de la mañana, todos los vidrios y otras superficies que amanecen mojadas o húmedas.

Ventile su departamento abriendo ventanas que produzcan leves corrientes de aire, diariamente y por varias horas.

No tape las celosías de ventilación ubicadas en muros, cielos, puertas ni ventanas.

Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte inferior de los marcos de la ventanas de corredera de aluminio.

Ventile los baños, sobre todo después de tomar duchas calientes prolongadas.

No riegue en exceso las plantas de interior.

Trate de no secar ropa al interior de su departamento.

Use en lo posible calefacción seca (la producida por estufas eléctricas).

No coloque, por motivo alguno, recipientes con agua sobre las estufas ya que se aumenta notablemente el vapor de agua.

Mantenga cerradas las puertas de baños y cocinas cuando se duche o cocine.

Procure mantener una humedad por debajo del 70% en su inmueble, ya que, de lo contrario favorecerá la formación de hongos.



HUMEDAD DE LLUVIA Y OTROS

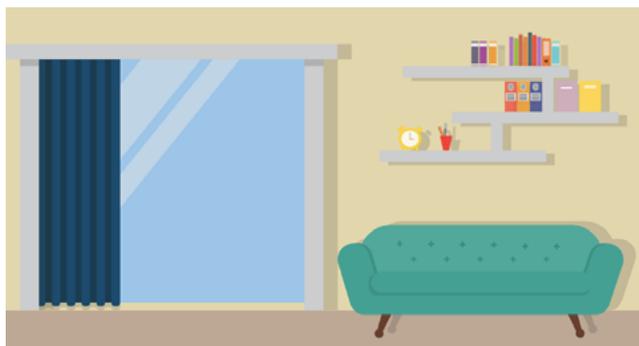
Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por lo que se debe revisar permanentemente que los desagües de logias y balcones estén limpios y despejados y no se acumule agua en ellos.

VENTILACIÓN

Tanto para evitar olores como para mantener seco su departamento es fundamental mantener una ventilación prolongada.

Abra las ventanas diariamente para recibir luz de día y calor de sol que sirve para eliminar todo tipo de bacterias.

La combinación de ventilación, luz solar y calefacción seca es la mejor garantía para evitar todo tipo de humedad. Es importante además secar vidrios y muros que muestren signos de humedad.



Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando tienen ambientes propicios, oscuridad y humedad, por lo que es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para la aireación de los rincones.

AMPLIACIONES Y REMODELACIONES

Si se quiere efectuar una remodelación en su departamento, debe tener presente lo siguiente:

Debe cerciorarse que no se afecta elemento estructural alguno de las áreas comunes ni de otro propietario.

Solicitar aprobación municipal de la modificación e informar a la administración del edificio de los trabajos a realizar y del tiempo estimado que demandarán.

Debe contarse con la aprobación de los proyectistas de especialidades (sanitarios, electricidad, ventilación, etc.).

No clausurar ni obstruir vías de escape o evacuación

INSTALACIÓN DE CUADROS, MUEBLES Y LÁMPARAS

Al colgar cuadros, muebles y lámparas, se debe tener en consideración la naturaleza del paramento o cielo en los que se efectuará esta actividad, y en base a esta información elegir el método o procedimiento para realizarla sin deteriorar la superficie de apoyo.

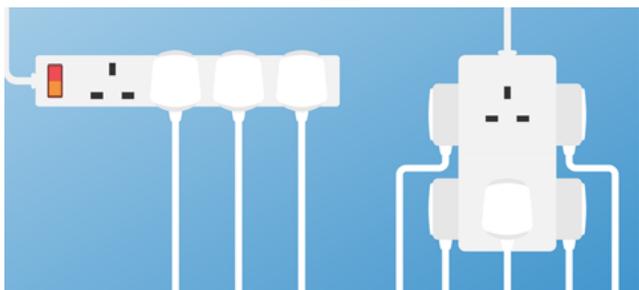
Se deberán utilizar las herramientas correspondientes y los materiales que se requieran, siguiendo las recomendaciones e instrucciones para su ejecución dadas por los proveedores.

Hay que tener especial cuidado de no dañar instalaciones sanitarias ni eléctricas.

FILTRACIONES DE AGUA POTABLE

Existen en los baños y cocinas llaves de paso ubicadas en los muros, las que al girarlas siguiendo los punteros del reloj, cortarán de inmediato el suministro de agua.

Si el problema no se resuelve al actuar sobre estas llaves de paso, se debe proceder de la misma forma con la llave existente en el recinto de los medidores de agua correspondiente a su departamento.



INTERRUPCIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO

Se encuentra en cada departamento un tablero de control, ubicado en el estar, que contiene los interruptores automáticos de los circuitos eléctricos. Estos interruptores se desconectan automáticamente en caso de falla en la instalación.

Si se requiere hacer alguna intervención a la instalación (colgar una lámpara, cambiar un enchufe, etc.), es conveniente previamente desconectar el circuito correspondiente, bajando su palanca de comando.

Cabe destacar que todo corte o diferencia brusca de voltaje será detectado de inmediato por un interruptor diferencial que se encuentra en el tablero, el que se desconecta evitando todo golpe de corriente.

Si se produce un corte de suministro por un problema grave, es posible que deba reponerse la energía en el interruptor existente en el medidor de su departamento ubicado en el pasillo de circulación, en el closet correspondiente, debidamente rotulado.



RIESGO DE INCENDIO

Existen en el edificio una red de incendio (red húmeda) para ser usadas por los propietarios y el personal de la administración del edificio, la que se encuentra entre la caja escala y pasillos.

Consta de un carrete con manguera semi rígida conectada a una red especial, que termina en un pitón que se abre girándolo en noventa grados.

La manguera es de ataque rápido, por lo que es posible accionar la llave al mismo tiempo que se desenrolla del carrete. Para combatir el fuego debe dirigirse el pitón a la base del mismo.

Es conveniente de todos modos tener en su departamento un extintor de polvo químico, en lugar de fácil acceso, e instruir a todos los integrantes del grupo familiar sobre su correcto uso.

En caso de ser necesario llamar a bomberos, también hay una red especial distinta de la descrita anteriormente, para el uso por ellos (red seca).

Si observa indicios de fuego en su edificio, llame



de inmediato a bomberos para evitar que el incendio cobre impulso y se propague sin control. Para ello debe tener a mano el número telefónico del cuerpo de bomberos de su sector.

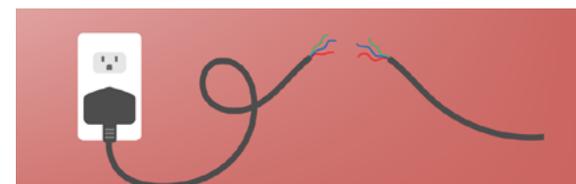
RIESGOS DE ACCIDENTES

Es necesario conocer y capacitarse en operar los sistemas de escape, detección y seguridad contra incendios, alarmas, teléfonos de Seguridad Ciudadana, bomberos, servicios médicos de urgencia, carabineros, etc.

En su departamento debe tener cuidado con el correcto uso de estufas (una estufa eléctrica demasiado cerca de elementos inflamables como cortinas, ropa puesta a secar, alfombras, etc. Constituye riesgo de incendio).

Se recomienda el uso de protectores de enchufes, especialmente si hay niños en su grupo familiar.

Se recomienda además tener presente al utilizar taladros para hacer perforaciones en muros y cielos, que existe el riesgo de interferir con cables eléctricos, lo que puede ocasionar accidentes de gravedad.



LA IMPORTANCIA DEL MANTENIMIENTO

Al realizar los trabajos de mantenimiento a tiempo y con personal idóneo evitamos acelerar el deterioro de nuestra propiedad y, por lo tanto, que disminuya su valor. Evitamos posibles accidentes y desperfectos por uso inadecuado o falta de revisiones.

LA MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO DEBE CONSIDERAR LO SIGUIENTE:

EVITEMOS LA HUMEDAD

Ventile su departamento diariamente, así favorecerá el secado de la humedad generada en el proceso de construcción (humedad del primer año). Además, le recomendamos el uso de calefacción seca, ya que ayuda a disminuir la humedad interior de su propiedad.

¿SABIA QUE?

Una familia de cuatro personas produce una cantidad de vapor de agua equivalente a diez litros de agua por día. Por lo tanto, al no existir una ventilación adecuada al interior de su departamento, este vapor se condensará en los días fríos. En los días fríos de otoño e invierno trate de disminuir al mínimo el proceso de condensación. Para ello:

Ventile diariamente todos los recintos.

Mantenga cerradas las puertas de baños y cocinas mientras se ducha o cocina.

Ventile los baños, sobre todo después de duchas calientes prolongadas.

No tape las celosías existentes.

Evite el exceso de humedad; disminuyendo el uso de calefacción a gas o parafina.

Controle el uso de artefactos que producen gran cantidad de vapor de agua tales como teteras, hervidores y vaporizadores.

No seque ropa al interior de su departamento.

Mantenga despejados los orificios de drenaje de ventanas y ventanales.

No riegue en exceso sus plantas de interior.

Seque a primera hora los vidrios y otras superficies que amanezcan mojados en el interior de su departamento.

No coloque recipientes con agua sobre las estufas, ellos aumentan considerablemente la cantidad de vapor y la humedad consiguiente.

¿ QUÉ ES LA CONDENSACIÓN ?

Cuando vidrios y paredes interiores de su departamento amanecen literalmente mojadas en días fríos, es debido al proceso de condensación.

Esta se produce cuando existe humedad ambiental al interior del inmueble que se transforma en agua al entrar en contacto con las superficies frías de muros y ventanas. Esto no es consecuencia de mala calidad de construcción o diseño, sino que se produce por el uso normal de la vivienda unido a prácticas de calefacción y ventilación inadecuadas.

DAÑOS PROVOCADOS POR LA CONDENSACIÓN

Mancha y suelta las pinturas (las engloba).

Daña y desprende los papeles murales.

Favorece la formación de hongos en muros, cortinas, pinturas y muebles.

Cuide y mantenga en buen estado los sellos de silicona de artefactos sanitarios, como tinas, lavamanos y lavaplatos. Así evitará el paso de humedad a muros y muebles.



¿POR QUÉ ES IMPORTANTE?

Porque todo bien durable sufre un deterioro normal debido al uso y paso del tiempo, que se acelera y acentúa si no nos preocupamos de mantenerlo periódicamente.

MANTENIMIENTO DE VENTANAS Y VENTANALES

Cierre y abra correctamente ventanas y ventanales. Las hojas de abatir y de corredera se deben abrir y cerrar tomándolas suavemente de sus manillas o uñetas y no de los marcos (para evitar su deformación). Además que el golpearlas deteriora el muro en el que se aloja el marco.

Revise periódicamente el funcionamiento de pestillos y cierres. Son los elementos que más se dañan por uso inadecuado.

Mantenga siempre limpios y despejados los orificios de los rieles. Ellos permiten disminuir la humedad y facilitan el escurrimiento del agua de condensación al exterior.

Mantenga siempre en correcto estado los sellos de silicona de sus ventanas y ventanales.

Realice un mantenimiento periódico de sus ventanas y ventanales para ello:

Mantenga los rieles siempre limpios y libres de basuras. Tampoco pise los rieles de los ventanales al transitar sobre ellos.

Reapriete los tornillos periódicamente.

Lubrique las correderas y mecanismos de apertura con productos adecuados.

MANTENIMIENTO DE PUERTAS DE MADERA

No golpee las puertas al cerrarlas. De este modo

estará cuidando la vida útil de cerraduras, marcos, molduras, muros y tabiques.

Procure limpiar sus puertas usando solamente paño limpio húmedo casi seco.

Lubrique al menos una vez al año las bisagras, picaportes y partes móviles de cerraduras. Utilice lubricantes especializados del tipo de WD-40.

Evite el uso de aceites para este objeto.

Limpie las manillas o pomos con paños suaves secos.



¿SABIA QUE?

El uso normal y habitual de su departamento produce cierto desgaste en los materiales utilizados. Estos efectos son completamente normales y en ningún caso pueden atribuirse a defectos de los materiales.

Ellos son:

Decoloración de las pinturas o del papel en las zonas en que se ha colocado un cuadro o adorno.
Cambio de color de pinturas en cielos de baños y cocinas por efecto de la humedad. Marcas de patas de muebles en alfombras. Aplastamiento de las fibras de la lana de alfombras por el tránsito habitual, especialmente en las zonas de mayor uso.

Nunca use productos abrasivos ni diluyentes fuertes para limpiar bisagras ni cerraduras.

MANTENIMIENTO DE CERÁMICAS, PINTURAS Y PAPELES MURALES

Sólo utilice paño húmedo y jabón suave para limpiar sus paredes. Evite el alcohol pues ocasiona daños al papel mural y pintura.

Establezca un programa de repintado periódico de muros y cielos de su departamento, cuidando de remover el polvo y las grasas antes de aplicar las pinturas. Use un calendario como el que se indica a continuación:

Cielos y muros de espacios húmedos (baños y cocinas): Repintar cada uno a dos años.
Resto de los cielos: Repintar cada 1 o 2 años.

Muros y tabiques de zonas secas: Repintar todos los años.

Puertas de madera: Repintar una vez al año.

Limpie solamente con agua y detergente los paramentos revestidos con cerámicas.

Evite los productos abrasivos, como esponjas o escobillas de acero, ya que dañan la cerámica y el material de fragüe.

Preocúpese de mantener en perfecto estado el material de fragüe, a fin de evitar que la humedad alcance el sustrato de apoyo de la cerámica

¿SABIAS QUÉ?

Las pinturas y barnices no sólo tienen una función estética, sino además prolongan la vida útil de los materiales sobre los cuales se aplican.

Los selladores y las juntas no lo son. Por ello se debe mantener estos últimos en buen estado para evitar que penetre agua a través de ellos.

MANTENIMIENTO DE PISOS

Pisos cerámicos:

Limpie sus pisos cerámicos con un paño húmedo. Puede usar aspiradora para retirar el polvo. Si es necesario, utilice un jabón suave diluido en agua y luego seque cuidadosamente la superficie. Seque siempre los pisos de baños y cocinas cada vez que los lave; así evitará posibles filtraciones.

No arrastre o deslice muebles sobre pisos cerámicos, así evitará que ellos se rayen.

Alfombras:

Aspire sus alfombras todos los días, principalmente en las zonas de alto tránsito.

Cierre persianas o cortinas durante las horas de mayor exposición al sol, sobre todo en los meses de verano. Así evitará que sus alfombras se destiñan. Procure lavar sus alfombras una vez por año contratando empresas especializadas. No deslice o arrastre muebles sobre las alfombras, así evitará que ellas se dañen.

Todas las alfombras se fabrican en anchos

definidos; por ello es imposible evitar que para alfombrar de muro a muro aparezcan juntas o uniones.



MANTENCIÓN DE MUEBLES INCORPORADOS

Utilice correctamente los muebles interiores incorporados en baños, cocinas y closet. Para ello:

Cierre puertas y cajones con suavidad. No use los cajones como peldaños ni los cargue en exceso.

Lubrique cada seis meses los rieles de los cajones con spray lubricante adecuado. Limpie los muebles con paño húmedo; seque el exceso de agua de inmediato.

Limpie las cubiertas con productos no abrasivos. En el caso de muebles de cocina y baño, revise el sello de silicona periódicamente; así evitará que por falla de sello se produzcan filtraciones de humedad.

Reapriete tornillos de muebles y bisagras periódicamente. No planche sobre cubiertas laminadas.

Evite que el calor excesivo de ollas y sartenes dañe las cubiertas de muebles de cocina.

LÍQUIDOS DE LIMPIEZA

Siempre utilice artículos y elementos de limpieza especializados para cada artefacto.

Nunca use productos abrasivos; dañan las superficies.

MANTENCIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO

Realice revisiones preventivas de las instalaciones eléctricas una vez al año.

Reseteo los protectores para comprobar su funcionamiento (baje y suba la palanca de accionamiento de cada automático).

En caso que no funcione correctamente, se recomienda su cambio inmediato, para lo cual debe consultar a un instalador autorizado.





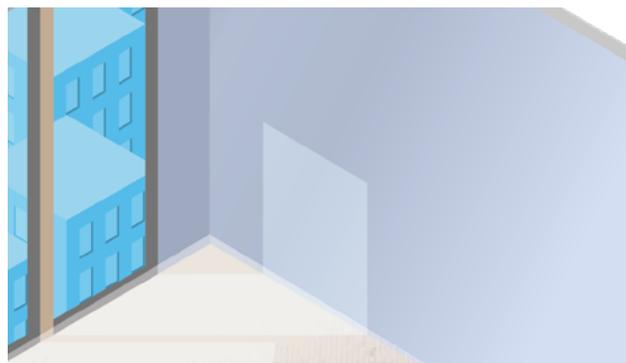
Si necesita realizar una modificación a las instalaciones eléctricas, revise los documentos de su proyecto en poder de la administración del edificio.

Y recuerde: efectúe estos cambios solamente con personal técnicamente capacitado.

MANTENCIÓN DE INSTALACIONES SANITARIAS Y DESAGÜES

Revise cada seis meses el estado de su grifería (gomas, limpieza de aireadores, sellos de silicona, mecanismo de estanque de WC, etc.).

Nunca bote por los desagües de alcantarillado residuos como pelos, grasas, pelusas, basuras, pañales desechables y otros que pueden causar graves obstrucciones del sistema de alcantarillado. Es recomendable no destapar los desagües con productos químicos ya que pueden dañar gravemente el alcantarillado. Limpie cada seis meses los sifones de lavaplatos y lavamanos, eliminando residuos que pueden obstruir los desagües.



¿FILTRACIÓN DE AGUA?

Para saber si existe una filtración de agua en alguna cañería de su departamento, cierre todas las llaves. Si el medidor sigue funcionando significa que existe probablemente una filtración. En tal caso, informe a la brevedad al servicio de post venta de Constructora Terra S.A. y a la administración de su edificio.

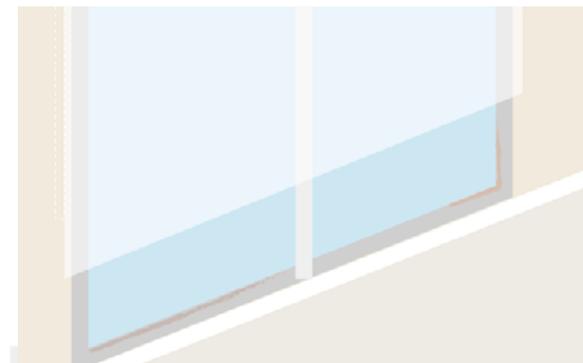
¿QUÉ ES UNA URGENCIA?

Un problema es considerado como URGENCIA cuando implica el corte de un servicio básico como electricidad, agua, gas y cuando afecta directa o indirectamente la seguridad de las personas o de la propiedad.

DECOLORACIÓN

Es absolutamente normal que los colores de las pinturas de los muros exteriores experimenten variaciones de su color original.

Esto se produce principalmente por los efectos de



los rayos solares, la lluvia, la contaminación y el viento. Para contrarrestar esta decoloración es conveniente realizar un mantenimiento preventivo cada 1 o 2 años de las pinturas.

OXIDACIÓN

A causa de las lluvias, humedad ambiente y contaminación ambiental es posible que los elementos de metal que quedan en contacto con el agua puedan oxidarse; es el caso de barandas de balcones y terrazas, y portones de accesos vehiculares. Cuando esto ocurre, es necesario realizar un mantenimiento de la zona para detener este deterioro. Para ello:

Limpia profunda y cuidadosamente la zona afectada. Debe pulirse usando lija para metal.

Luego se debe proteger la superficie trabajada con anti óxido adecuada



Finalmente se debe aplicar a lo menos dos manos de pintura esmalte sintético.

CONSECUENCIA DE LA OXIDACIÓN

Recuerde: la oxidación no solo produce un deterioro estético del metal afectado, sino, lo más importante, el material termina por perder su capacidad resistente.

CAMBIOS Y MEJORAS EN SU DEPARTAMENTO MODIFICACIONES DE SU PROPIEDAD

Si desea realizar alguna modificación en muros o pisos de su departamento debe contar con la aprobación del ingeniero calculista responsable de la estructura y de los especialistas de las instalaciones.

Está prohibida toda intervención o modificación de la estructura que no cuente con la autorización por escrito del arquitecto autor del proyecto y del ingeniero calculista de su estructura, los que deben solicitar la aprobación de la modificación

en la Municipalidad correspondiente.

Esto debido a que estas modificaciones pueden afectar la estabilidad del edificio completo o causar daños en las instalaciones de servicios básicos.

Además, siempre se debe hacer asesorar por un arquitecto a la hora de realizar modificaciones a su departamento, quién se ocupará de:

Diseñar las modificaciones según sus requerimientos.

Cumplir con las Normas Municipales y el Reglamento de Copropiedad.

Regularizar los trabajos en la Dirección de Obras de cada municipalidad.

En resumen:

SOLO SE PUEDEN REALIZAR MODIFICACIONES QUE NO AFECTEN LA ESTRUCTURA NI LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO.

Si una intervención afecta la fachada del edificio, es necesaria la autorización del Comité de Administración, además de la aprobación del arquitecto autor del proyecto.

Recuerde:

Cualquier intervención no autorizada puede traer como consecuencia problemas del tipo técnico, estructuras, estético, de costo, legales y de infracción a las ordenanzas.

A MIRAR LOS PLANOS

Es importante que al efectuar una modificación que signifique alteración de algún tabique o muro, por pequeño que sea, se preocupe de consultar los planos de estructura y de instalaciones de su departamento que están en poder de la administración del edificio.

¿SABIAS QUÉ?

Su departamento está constituido por muros interiores, que dividen los espacios de su propiedad, y perimetrales, que fijan los límites de su propiedad.



LOS MUROS PERIMETRALES NO PUEDEN SER MODIFICADOS POR NINGÚN MOTIVO

Si son exteriores; se afecta las fachadas del edificio, lo que está prohibido en el Reglamento de Copropiedad.

Si son interiores, pueden ser medianeros con departamentos vecinos o dar a espacios comunes de su piso.

Los muros interiores que el ingeniero calculista defina como no estructurales si pueden ser modificados. Pero siempre debe tener la precaución de retirar previamente las instalaciones que estén contenidas en él.

Si son interiores, pueden ser medianeros con departamentos vecinos o dar a espacios comunes de su piso.

Los muros interiores que el ingeniero calculista defina como no estructurales si pueden ser modificados. Pero siempre debe tener la precaución de retirar previamente las instalaciones que estén contenidas en él.

TRABAJOS EJECUTADOS POR TERCEROS

Al solicitar trabajos a terceros, deje muy en claro antes de iniciar las obras, el alcance de ellas, su valor y el plazo en que se ejecutarán.

Es conveniente hacerlo en forma previa y por escrito, precisando las condiciones generales

responsabilidades por eventuales daños, para evitar así malos entendidos.

Exija el uso de materiales nuevos y de primera calidad.

Controle que el trabajo se realice según lo pactado y que no se originen daños anexos.

Escoja profesionales idóneos para realizar las tareas. Recuerde: Lo barato cuesta caro.

¡ IMPORTANTE !

Nuestra empresa no asumirá ninguna responsabilidad por daños y deterioros causados por acción directa o indirecta de terceros.

¡REVISE LOS PLANOS!

Antes de realizar cualquier perforación en los muros consulte los planos de las instalaciones eléctricas, sanitarios y de gas. De este modo evitará dañar accidentalmente una

HABITE
INMOBILIARIA

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
ESTANQUE DE AGUA	CADA 2 AÑOS	LIMPIAR	X											
PLANTA ELEVADORA	CADA 2 MESES	MANTENCIÓN	X		X		X		X		X		X	
ALTERNADO DE BOMBAS	CADA 2 SEMANAS	ALTERNAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
REMARCADORES (CONEXIONES)	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
CÁMARAS	CADA AÑO	LIMPIAR	X											
PLANTA ELEVADORA AGUAS SERVIDAS	CADA 2 MESES	MANTENCIÓN	X		X		X		X		X		X	
INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES														
TABLEROS	CADA 2 AÑOS	REAPRETAR		X										
GRUPO GENERADOR (PARTIDA FORZADA)	CADA MES	FUNCIONAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
GRUPO GENERADOR	CADA AÑO	MANTENCIÓN		X										
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA (AMPOLLETAS)	CADA MES	REVISAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA BATERÍAS	CADA AÑO	REVISAR		X										
CITOFONÍA	CADA AÑO	REVISAR				X								
ALARMAS	CADA AÑO	REVISAR				X								
EXTRACCIÓN FORZADA CENTRAL	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN	X						X					
CALEFACCIÓN														
CALDERA CENTRAL	CADA AÑO	MANTENCIÓN				X								
VÁLVULAS Y REMARCADORES	CADA AÑO	MANTENCIÓN				X								
ASCENSORES														
ASCENSORES	CADA MES	MANTENCIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INSTALACIÓN PREVENCIÓN INCENDIO														
RED SECA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
RED HÚMEDA	CADA 2 AÑOS	REVISAR	X											
EXTINTORES	CADA AÑO	MANTENCIÓN	X											
ALARMA DE INCENDIO	CADA AÑO	MANTENCIÓN	X											
PRESURIZACIÓN (PARTIDA FORZADA)	CADA 2 MESES	FUNCIONAR	X		X		X		X		X		X	
PRESURIZACIÓN	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN	X											

BASURAS																		
SALA DE BASURA (ASEO PROFUNDO)	CADA MES	ASEO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
COMPACTADOR	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN	X															
AGUAS LLUVIAS																		
TECHUMBRE	CADA AÑO	REVISAR				X												
BAJADAS DE AGUA	CADA AÑO	LIMPIAR				X												
DRENAJES (CÁMARAS DECANTADORAS)	CADA AÑO	LIMPIAR					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CANALETAS Y REJILLAS	PERMANENTE	LIMPIAR					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SALA DE LAVADO Y SECADO																		
LIMPIEZA FILTRO SECADORA	DIARIO	LIMPIAR																
LIMPIEZA FILTRO LAVADORA	SEMANTAL	LIMPIAR																
SECADORA	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN				X												
LAVADORA	CADA 2 AÑOS	MANTENCIÓN				X												
JARDINES																		
RIEGO AUTOMÁTICO (REGADORES)	CADA 6 MESES	REVISAR	X							X								
RIEGO AUTOMÁTICO	CADA 3 MESES	PROGRAMAR				X			X				X					X
PAVIMENTOS Y AGUAS LLUVIAS																		
PAVIMENTOS	CADA 3 AÑOS	REVISAR															X	
SUMIDEROS	CADA AÑO	LIMPIAR				X												
CÁMARAS DECANTADORAS	CADA AÑO	LIMPIAR				X												
ILUMINACIÓN																		
LUMINARIAS (AMPOLLETAS)	SEMANTAL	REVISAR																

TU PROYECTO DE VIDA

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

INMOBILIARIA

HABITE

TU PROYECTO DE VIDA