

# **MANUAL DE USUARIO**

Constructora Avellaneda Ltda.

**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
Garantías	4
<b>2. PREPARACIÓN PARA EL INVIERNO</b>	<b>5</b>
Revisión de la cubierta	5
Canaletas de aguas lluvias	6
Pinturas	6
Calefacción y Condensación	8
Tabiques y cielos de planchas de yeso cartón	10
Cielos bajo losa	11
Efectos sísmicos	11
Efectos electromagnéticos	11
Estucos (cuando corresponda)	11
<b>3. RECOMENDACIONES GENERALES</b>	<b>12</b>
Jardines	12
Rejas y pomeles de enrejado	13
Mantenimiento de maderas a la intemperie	13
Efectos de uso y de paso del tiempo	13
Precauciones al alhajar la vivienda	14
Cerámicos (baños y cocinas)	15
Piso flotante	15
Alfombra, cubre pisos y bouclés	17
Puertas y quincallería	18
Aluminios	19
Aislación térmica	20
Artefactos de baño, muebles de cocina y clósets	21
Lavaplatos	22
Griferías	22
Cubiertas de mármol	24
Accesorios	24
Instalaciones (Sanitarias, Gas, Eléctricas y Corrientes Débiles)	25
Medidores de servicios	26
Cierros medianeros	27
Número municipal	27
Muros de contención	27
Ampliaciones y/o modificaciones de la vivienda	28
Uso de duchas, lavamanos y lavaplatos	29
Botaaguas baños	29
Aguas lluvias	30
Incendio	30
Tratamiento de termitas subterráneas	31
Tabla de mantención	32

**1. INTRODUCCIÓN**

Nuestra Empresa agradece a usted, el habernos preferido en la adquisición de su nueva vivienda.

Sabemos que una de las compras más importantes en la vida de una persona es la casa propia y, por lo mismo, debe ser cuidada y mantenida adecuadamente para lograr que perdure en el tiempo y que sus habitantes tengan la calidad de vida que desean.

Antes de entregar a usted su vivienda, la Inmobiliaria ha realizado minuciosas revisiones de terminaciones y funcionamiento; sin embargo, a pesar de los controles ejercidos durante la construcción, pueden surgir algunos inconvenientes posteriores. Es por esto que informamos a usted que la calidad de su vivienda está garantizada y la Empresa cuenta con un Servicio de Post-Venta que acogerá sus inquietudes.

Es conocido que el mercado nacional entrega gran cantidad de diseños de vivienda, cada uno hecho de distintos materiales y equipamientos que, por supuesto, tienen diferentes comportamientos y vidas útiles, según su calidad, el uso, la acción del medio ambiente, el tiempo transcurrido, etc. Por lo tanto, el usuario debe conocer claramente lo que está comprando, las características de los elementos de que está construida su vivienda y las acciones que debe ejercer para cuidarla y mantenerla.

Por otra parte, no todas las imperfecciones que se detecten se deben a defectos en la construcción o al uso de materiales inadecuados, puesto que éstos últimos no siempre son inertes, por lo que, con el paso del tiempo y la acción del medio ambiente, sufren deformaciones o tienen reacciones que no constituyen fallas, por lo cual no corresponde su reemplazo o reparación, al menos en lo inmediato.

A continuación, para un mejor conocimiento de los detalles, tanto de la construcción de la vivienda, como de los cuidados necesarios para lograr la adecuada vida útil de la propiedad y el máximo bienestar de quienes la habitan, se entrega el "Manual de Usuario" que contiene las principales recomendaciones para obtener los objetivos señalados.

NOTA: Las fotografías que muestra este manual son sólo ilustrativas, y por lo tanto no representan necesariamente la vivienda que usted ha adquirido

## GARANTÍAS

La ley vigente norma los plazos dentro de los cuales nuestra Empresa debe responsabilizarse de las fallas, en la construcción o en el diseño, que pudiera presentar la vivienda.

Los componentes de su vivienda (instalaciones de servicios básicos, artefactos, materiales de terminaciones, etc.), cuentan con la garantía del fabricante, según sus propias normas y plazos de vigencia.

Las garantías pueden hacerse válidas, siempre que se cumpla con lo siguiente:

- Se respeten las indicaciones de operación y mantenimiento del fabricante o proveedor.
- El uso de la vivienda se realice teniendo en cuenta las recomendaciones pertinentes.
- Los defectos o fallas no correspondan a un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantención del mismo o sus componentes.

## 2. PREPARACIÓN PARA EL INVIERNO

### • Revisión de la cubierta

El usuario debe realizar una minuciosa inspección visual de la cubierta antes de la llegada de las lluvias cada año, de manera de detectar, oportunamente, problemas que puedan causar goteras. Para esto se recomienda subir, con la ayuda de una escalera, hasta el borde de la techumbre, teniendo cuidado de no apoyarse en canales de aguas lluvias, cornisas o tejas, inspeccionando que las mismas no estén corridas o quebradas, y que las canaletas y bajadas de agua no estén tapadas ni sucias. Es fundamental que éstas se encuentren limpias, ya que, de lo contrario, se producirán tacos que harán subir el nivel de las aguas lluvias pudiendo producir goteras en el interior y/o en el exterior de la vivienda.

En caso de que se detecte algún problema, deberá buscar a un especialista para realizar la reparación correspondiente. Éste deberá conocer el tipo de cubierta que posee la vivienda, de manera que camine por lugares apropiados para evitar daños. Deberá también contar con los elementos de seguridad necesarios para evitar caídas o accidentes. Además nunca debe subir a la techumbre inmediatamente después de una lluvia, ya que ésta se encuentra frágil y resbaladiza por la humedad acumulada.

Las rupturas o corrimientos de tejas se deben generalmente a la caída de elementos pesados sobre la techumbre (por ejemplo, piedras o ramas pesadas), tránsito inadecuado sobre ellas (por ejemplo, colocación de antenas, chicharras de alarmas, ampliaciones, etc.).

En temporales fuertes, el viento podría ser capaz de levantar o correr la ubicación de las tejas. Para revisar y realizar los arreglos correspondientes se debe esperar un tiempo prudente para así evitar mayores daños e incluso posibles accidentes debido a la fragilidad de las tejas o a lo resbaloso de la superficie de éstas; los arreglos de este tipo deben ser efectuados por un especialista.

La garantía de la inmobiliaria no cubre daños debido a la no realización de las revisiones anteriormente descritas, ni los daños descritos en el párrafo anterior. Tampoco cubre daños causados a la vivienda por fenómenos de la naturaleza (terremotos, tormentas eléctricas, nieve, granizos, inundaciones, huracanes, incendios causados por rayos, etc.).



**• Canaletas de aguas lluvias**

---

Las canaletas de aguas lluvias deben ser revisadas al comienzo de cada invierno para verificar que se encuentren limpias, sin barro, hojas, nidos, o restos orgánicos, que pudieran tapar los desagües. La escala que se utilice para realizar la inspección debe ser colocada con los mismos cuidados mencionados en la revisión de la cubierta, para evitar daños a la canaletas o posibles caídas.

Se debe verificar que las salidas de las bajadas de aguas lluvias estén despejadas y que la salida del agua por éstas sea fluida, para así evitar salpicaduras que humedezcan los muros exteriores de la vivienda. Se recomienda colocar gravilla en las salidas de las bajadas de agua para amortiguar la caída del agua.

En todas las comunas de Santiago, existe una gran variedad de aves especialmente palomas que son muy dañinas para la cubierta de las viviendas. Por lo tanto, es de suma importancia revisar continuamente las techumbres para detectar si existen nidos o acumulaciones de excrementos, que pueden producir tacos en las limahoyas, canales y bajadas que de no ser removidos, pueden provocar acumulaciones de aguas, lo que derivaría en perjudiciales infiltraciones hacia la vivienda.

**• Pinturas**

---

La acción de los rayos solares, la humedad exterior, la lluvias, el viento, la humedad interior producto de la condensación y la falta de ventilación, van decolorando y deteriorando la pintura de las viviendas. Esto se hace visible por englobamientos de pintura y caída de capas de pintura en los muros y cielos, lo que es un proceso normal, debido al paso del tiempo. Es claramente visible que las zonas más afectadas corresponden a la parte inferior de los muros que dan al exterior, donde reciben salpicaduras de agua por el viento, el riego, las aguas lluvias o la caída de agua desde el alero. Por esto es que le recomendamos pintar a lo menos cada dos años o, idealmente, una vez al año, la vivienda, según el siguiente detalle:

<b>Muros Exteriores</b>	<p>Dos manos de látex hidrófugo para exteriores. Una mano de impermeabilizante incoloro.</p>
<b>Puertas Exteriores</b>	<p>Dos manos de óleo semibrillo de buena calidad. Es importante que las caras y los cantos sean bien pintados, para lo cual antes se debe procurar lijar y quitar restos de descascaramientos.</p>
<b>Elementos Metálicos (no aluminios)</b>	<p>Estos elementos deben ser tratados todos los años sin excepción, lijando las zonas oxidadas y aplicando algún fosfatizante que neutralice el óxido. Luego, se debe aplicar dos manos de anticorrosivo y finalmente un esmalte de terminación.</p>
<b>Maderas Exteriores</b>	<p>Deben tratarse una vez al año, lijando las zonas descascaradas y aplicando idealmente un esmalte semibrillo. El descascaramiento es inevitable, ya que las maderas trabajan con la acción de la humedad y los cambios de temperatura, afectando directamente las capas de pintura. Se recomienda el uso de pinturas elásticas.</p>
<b>Muros y Cielos Interiores</b>	<p>Dos manos de pintura al agua (látex) en muros y cielos de dormitorios, salas de estar, livings y comedores. En muros, idealmente aplicar esmalte al agua. En muros y cielos de baños, aplicar esmalte al agua bien esmalte sintético.</p>
<b>Puertas, Marcos y Guardapolvos Interiores</b>	<p>Dos manos de esmalte sintético.</p>

La Inmobiliaria no cubre los daños por decoloración y deterioro de las pinturas, mas allá de los que cubre el fabricante, cuando dicho proceso se produzca como consecuencia de no haberse adoptado las medidas y resguardos anteriormente indicados.

### • Calefacción y Condensación

---

Dada la importancia de este punto en el deterioro de la vivienda, se tratará de exponer en forma clara y detallada la manera correcta de temperar la vivienda.

La forma más común de calefaccionar es utilizando estufas a parafina o a gas. Ambas funcionan por combustión y producen vapor de agua que se libera al ambiente. El vapor generado se condensa en muros, cielos, ventanas, o cualquier otro material que se encuentre a una temperatura inferior a la del ambiente. Esto se visualiza en pequeñas gotas de agua que se acumulan y escurren por dichos elementos.

Este fenómeno se ve aumentado por varios factores, tales como la respiración de los moradores, la colocación de teteras, recipientes con agua colocados sobre las estufas, las duchas, el secado de ropa al interior de la vivienda e, incluso, la preparación de alimentos en la cocina (por esto es que se recomienda utilizar la campana extractora mientras se esté cocinando). El hecho de planchar por períodos prolongados también favorece la acumulación de humedad.

La condensación al interior de la vivienda produce principalmente el deterioro de las pinturas y revestimientos, la aparición de hongos en la zonas húmedas y menos ventiladas de la casa (como, por ejemplo, las esquinas, rincones, interiores de clósets y antepechos de las ventanas). La única forma de minimizar este problema es calefaccionar la vivienda de forma ventilada, es decir, proveer de un escape al aire saturado con humedad, dejando las ventanas parcialmente abiertas durante por lo menos una hora al día, en épocas frías, y abrir ocasionalmente puertas y ventanas para renovar el aire de la vivienda. La vivienda cuenta, en baños y cocinas, con celosías y/o extractores que ayudan a mejorar la circulación del aire, las que complementan la ventilación anteriormente mencionada; las celosías no deben ser tapadas ya que se obstruye el paso del aire favoreciendo la acumulación de aire viciado y húmedo.

Otra forma de aminorar los efectos de la condensación es evitar que las cortinas queden extremadamente pegadas a los muros, procurando que, al instalarlas, se genere un espacio de a lo menos 5 centímetros, para procurar ventilación. Lo mismo debe hacerse con las camas y la separación a los muros.

Para evitar los problemas generados por la condensación en los baños, se recomienda que, al momento de tomar una ducha, se deje la ventana abierta o semiabierta para evitar que se acumule dentro del baño la gran cantidad de vapor producido. Lo mismo se recomienda para el caso de las cocinas, ya que el hecho de cocinar los alimentos también genera vapores que deben ser eliminados.

En las habitaciones, se recomienda secar la humedad de los vidrios, por lo menos dos veces al día, para eliminar el agua que, al evaporarse, vuelve a saturar el ambiente. Jamás se debe acercar la estufa a la zona afectada dejando sin ventilación, ya que esto hace proliferar los hongos y el deterioro de las paredes se va acrecentando. Una buena manera de secar la zona húmeda es colocar un ventilador directo al muro, permitiendo la salida del aire saturado a través de una ventana abierta. Las zonas manchadas pueden ser limpiadas con paños humedecidos con un cloro diluido.

En cuanto a la calefacción durante las épocas frías, se recomienda que se usen sistemas de calefacción seca (estufas eléctricas o radiadores), ya que los otros sistemas como por ejemplo parafina o gas licuado, generan vapor de agua como efecto de la combustión. En caso de que esto fuera inevitable, conviene mantener un pequeño escape para el aire húmedo (basta con mantener una ventana un poco abierta)

El problema de la condensación se ve acrecentado en los muros orientados hacia el sur, los que prácticamente nunca reciben sol en forma directa. Estos son los muros más fríos de la casa.

La condensación resulta del estilo de vida de una familia. Ni la inmobiliaria ni la Constructora tienen control sobre este fenómeno.

La garantía de la Inmobiliaria excluye los daños que se pueden producir por efecto de la humedad por condensación.



### • Tabiques y cielos de planchas de yeso cartón.

---

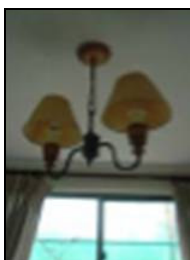
La saturación del ambiente dentro de la vivienda, así como los movimientos propios de los materiales, afectan también al resto de los componentes de la casa, como son los tabiques y cielos de planchas de yeso cartón. Estos elementos están estructurados en perfiles metálicos de fierro galvanizado y madera, la cual es capaz de captar agua del ambiente produciendo hinchamientos y torceduras de las piezas.

Con la llegada del verano, la madera expulsa el agua al ambiente (lógicamente más seco que en el período de invierno) y se retrae disminuyendo su volumen. Estos cambios en su tamaño son los que producen grietas y fisuras en los encuentros de planchas de yeso cartón y en los encuentros de tabiques con marcos de puertas, cornisas, guardapolvos y piernas de clósets, entre otros; son cambios absolutamente inevitables. Con el paso de los años, la madera se estabiliza, alcanzando la humedad de equilibrio y, por lo tanto, las grietas se minimizan (pero no desaparecen). El fenómeno anteriormente descrito no afecta, de ninguna manera, la estabilidad estructural, por lo que no es necesario repararlas, sólo, si es que se quiere disimular, bastará con reponer los sellos y repintar (con pinturas elásticas o elastoméricas) las zonas afectadas. Es importante destacar que los tabiques y cielos utilizados en esta vivienda, están conformados en un 90% por perfiles galvanizados (volcometal), lo que reduce notablemente la aparición de torceduras y fisuras, pero no impide que estas aparezcan.

Las fisuras pueden aparecer también en muros pintados, empapelados e incluso en los cerámicos, lo cual es normal y no representa un problema de tipo estructural. Conscientes que esto sucede, se ha usado sellos para unir los distintos elementos. Estos sellos con el paso del tiempo se van desgastando, por lo que es responsabilidad del propietario su mantención y recambio. Conviene que sean revisados a lo menos una vez cada 6 meses.

En los muros empapelados, por efecto de la humedad o la condensación, se produce el desprendimiento de los papeles murales, en cuyo caso se debe pegar inmediatamente con adhesivos para papeles murales.

La garantía de la Inmobiliaria excluye los daños que se pudiesen producir por los efectos del medio ambiente en la aparición de fisuras como las descritas anteriormente.



**• Cielos bajo losa.**

---

Todos los cielos bajo losa son empastados y terminados con pintura graneada y/o lisa. Dado que no fueron enlucidos, puede que bajo determinadas condiciones de luz aparezcan pequeñas ondulaciones, que no afectan la estabilidad estructural del elemento.

Es posible que, debido a las retracciones propias del hormigón (ya sea por acomodamiento en un período inicial o bien por efectos de temperatura), se presenten pequeñas fisuras en las losas. Estas fisuras en ningún caso comprometen su estabilidad estructural, por lo que no requieren reparación, pero sí pueden ser disimuladas repintando con una pintura elástica (plastiflex o elastomérica).

**• Efectos sísmicos.**

---

Las viviendas han sido diseñadas cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de materiales de diferente comportamiento estructural, se produzcan fisuras de similares características a las descritas anteriormente, como consecuencia de un movimiento sísmico de intensidad.

**• Efectos electromagnéticos.**

---

Las instalaciones eléctricas de su vivienda cumplen con las normas técnicas vigentes en Chile.

Fenómenos como tormentas eléctricas, ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisión de radio, golpes de corriente de la red pública, entre otros factores externos, que escapan al control de la Inmobiliaria, pueden dañar o alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos de la vivienda. Como consecuencia de lo anterior, los daños producidos no se encuentran cubiertos por la garantía.

**• Estucos**

---

(cuando corresponda)

En algunos modelos de vivienda, existen muros estucados, empastados y pintados. El estuco es un elemento de terminación y no forma parte estructural de la vivienda. Están definidos como grado 2, vale decir, aceptan fisuración. Estas microfisuras deberán ser retapadas y pintadas y corresponde al proceso normal de mantención que debe hacer el propietario.

### 3. RECOMENDACIONES GENERALES

#### • Jardines

Se recomienda no plantar arbustos, matorrales o flores pegados a los muros exteriores de la vivienda, ya que ello impide el adecuado soleamiento de los muros, aumentando la humedad en éstos, como consecuencia del riego (Es recomendable que se deje espacio libre entre la primera línea de plantas y el muro). De producirse esta humedad, subirá por los muros arrastrando las sales del cemento en ladrillos y estucos, las que sueltan la pintura y generan manchas blancas en los muros.

Al realizar trabajos en el perímetro inmediato de la estructura de la vivienda, se debe tener especial cuidado de no tocar ni intervenir el sistema de impermeabilización realizado a nivel de fundaciones, sobrecimientos y muros. Si dicho sistema se deteriora, podrían producirse daños por humedad a nivel interior y exterior de la vivienda. Quedará excluido de la garantía de la Inmobiliaria cualquier deterioro en las pinturas interiores y exteriores producto de radieres o trabajos adosados a los muros originales de la vivienda.

No es recomendable que se planten árboles cerca de los alcantarillados, ya que, con el paso de los años, las raíces de éstos van creciendo, pudiendo dañar las instalaciones. Para prever esta posibilidad, conviene analizar los planos de instalaciones que entrega la Inmobiliaria.

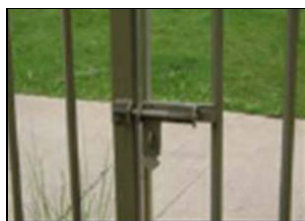
Es fundamental que cada propietario se encargue de la evacuación y correcto drenaje de las aguas de lluvia y de las aguas de riego, sin perjudicar a los vecinos colindantes. De no ser así, las aguas podrían saturar los terrenos produciendo humedades o apozamientos en el sitio propio o en el contiguo, puesto que, en ningún caso, los muros de contención o los zocalados entre lotes de diferente altura cumplen la función de evitar el traspaso de aguas entre sitios.



**• Rejas y Pomeles de enrejado**

---

Las rejas exteriores deben ser mantenidas en buen estado, pintándolas periódicamente (como se indica en la tabla de mantención de pinturas), y verificando que no se encuentren oxidadas, principalmente en las zonas donde vayan soldaduras, pomeles y chapas. Los pomeles deben ser engrasados por lo menos cada seis meses par, así, evitar el desgaste de las piezas y posterior caída o desuelde.

**• Mantención de maderas a la intemperie (pérgolas)**

---

(cuando corresponda)

Para mantener las maderas correspondientes a la pérgola en buenas condiciones, conviene que sean barnizadas una vez al año (según las indicaciones del apartado de pinturas). Así, mantendrán la estética de su jardín y perdurarán en el tiempo.

**• Efectos del uso y paso del tiempo**

---

Cada usuario deberá preocuparse de arreglar su casa, según el uso y trato que le haya dado, pintando, empapelando y refaccionando cuando lo desee o cuando sea recomendado en este manual, cuidando de mantener la línea arquitectónica con la que se diseñó la casa.

Con el uso normal y con el paso del tiempo, las pinturas, papeles murales, alfombras y pisos, se van ensuciando, desgastando, manchando o decolorando. Por ejemplo, el papel y la pintura se decoloran en zonas donde se ha colgado un cuadro, se acumula polvo en la parte superior de los radiadores debido a la convección del aire, el color de los cielos de los baños y cocina cambia por la acción de la humedad, las alfombras y pisos se marcan por efecto de la luz solar directa, de las patas de los muebles o bien por el constante tránsito de las personas. El que esto ocurra es algo normal debido al paso del tiempo y, en ningún caso, puede ser atribuido a la calidad de los materiales; por lo tanto, el desgaste propio de los elementos no es aplicable a la garantía de la propiedad.

**• Precauciones al alhajar la vivienda**

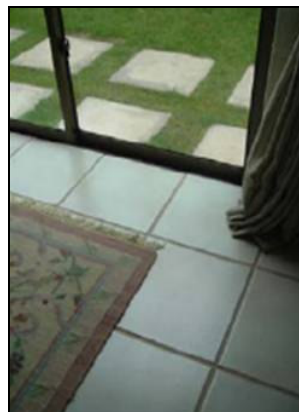
---

Para fijar cualquier tipo de elemento, ya sea espejos, cuadros, lámparas, apliqués, estanterías, mamparas para baños, armarios, soportes para plantas u otros, en pisos, cielos, tabiques y muros, es necesario considerar previamente los proyectos de instalaciones para evitar perforar alguna cañería de agua, luz, gas o corrientes débiles.

Si se quiere colgar algún tipo de elemento, como, por ejemplo, muebles, repisas, libreros, televisores o adornos pesados a un muro de tabiquería, se debe tener presente que estos tienen una resistencia limitada en cuanto a los pesos que pueden ser colgados, por lo que es necesario que se utilicen los tarugos especiales para planchas de yeso cartón (tipo paloma o murito) y, si es necesario, apoyar los elementos sobre un soporte que transmita las cargas al piso y no a los muros. Los muros de tabiquería tienen una mediana resistencia a los golpes por lo que se debe tener cuidado si es que se martilla o taladra con fuerza. En caso de querer colgar elementos en muros de hormigón, o bien en muros con revestimiento cerámico, se debe procurar utilizar los tarugos y pernos o clavos adecuados para este tipo de superficies.

Los pavimentos han sido revisados antes de la entrega y se encuentran en óptimas condiciones para el tránsito y uso normal de las personas.

Cualquier otra acción como arrastrar muebles u objetos pesados, la caída de artefactos pesados o punzantes, los golpes contra los muros, el contacto con un elemento corrosivo, etc., podrían causar daños que no están cubiertos por la garantía.



### • Cerámicos (baños y cocina)

---

Las palmetas de cerámicos son frágiles a los impactos, no así a las cargas uniformemente repartidas. Por lo tanto, se debe evitar la caída de elementos contundentes, como herramientas, balones de gas o utensilios de cocina, sobre este tipo de pisos.

Entre las uniones de las palmetas o canterías, existe un elemento de unión llamado fragüe, cuya función es evitar que las palmetas se suelten y, además, dar una buena terminación. Es por esto que, si por alguna razón se sale o se suelta, debe ser repuesto inmediatamente.

Los pisos cerámicos deben ser aseados periódicamente, aspirando y luego limpiados con un trapo húmedo con detergente suave. Se debe evitar el uso de productos abrasivos como esponjas de acero, escobillas o polvos (tipo purex), que pueden dañar la superficie de las palmetas y también el fragüe. Estas recomendaciones son válidas igualmente para los cerámicos de los muros.



### • Piso flotante

---

(cuando corresponda)

Este material es un piso fotolaminado de alta resistencia, apto para el constante tránsito de personas. Cuenta con una garantía del fabricante.

Debe tenerse especial precaución con la humedad, ya que ésta puede hinchar el piso y dañarlo. Por esto se recomienda ser muy cuidadoso al momento de limpiarlo, siguiendo las indicaciones dadas en este manual. Cualquier derrame de líquidos debe ser secado inmediatamente.

Como material altamente activo frente a la acción del medio ambiente, y como todo piso de madera o similar, sufre deformaciones durante toda su vida útil. Estas se manifiestan en la apertura de las uniones y en el alabeo y combado de las tablas, entre otras. Son absolutamente inevitables. Las separaciones entre tablas pueden ser tapadas con pastas de remate del color de los pisos.

Estos pisos, como cualquier superficie de madera, requieren especial cuidado con la humedad. Además, hay consejos que contribuyen a conservar la apariencia y garantizar la durabilidad.

En pisos laminados se recomienda proteger con felpa todos los apoyos de los muebles que tengan contacto con el piso y, en el caso de tener muebles con ruedas, estas deben ser especiales para este tipo de pisos, para evitar posibles daños como rayones o desgastes. Además, se debe proteger la base de los maceteros para impedir el contacto con la humedad.

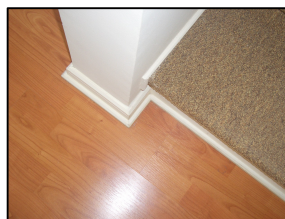
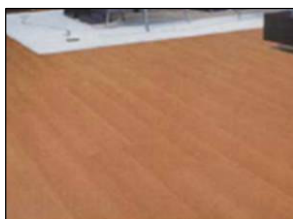
Por otro lado, se debe evitar las concentraciones de peso en áreas reducidas del piso, las que generan hundimientos o hendiduras.

También, dado que la exposición directa a la luz solar puede alterar el color de la madera, es aconsejable usar persianas o cortinas y, en el caso de tener alfombras, cambiarlas periódicamente de lugar.

La limpieza del piso flotante es simple. Basta con mantener sin polvo la superficie con una escoba suave o una aspiradora. La limpieza de pisos laminados se realiza con un paño húmedo, muy bien estrujado, y luego con paño seco, limpio y suave. No se lava directamente con agua, ya que el exceso de humedad puede penetrar los ensambles, produciendo el hinchamiento de la madera y la posible separación de las piezas. Se recomienda secar inmediatamente las eventuales acumulaciones de líquido. No se debe usar cera ni limpiadores abrasivos que pueden provocar rayas en la fotolámina. El uso de productos sugeridos en el mercado para la mantención y limpieza de este tipo de pisos, será bajo la exclusiva responsabilidad del Propietario, y ello significará la pérdida automática de la garantía correspondiente.

En los ingresos a las áreas con este tipo de pisos, se recomienda usar limpiapiés en especial si previamente se transita por zonas que contengan maicillo o partículas abrasivas que puedan dañar la fotolámina.

Por ningún motivo se debe vitrificar el piso fotolaminado debido a que la cubierta melamínica está hecha de poros tan cerrados que difícilmente se va a adherir alguna sustancia y si se logra pegar, se perderá la resistencia del material.



**• Alfombras, cubrepisos y bouclés.**

Las alfombras, cubrepisos y bouclés deben ser aspiradas con regularidad y conviene, por lo menos, que una vez a la semana se aspiren con minuciosidad, para mantenerlas limpias y evitar que las partículas de suciedad que se encuentran sobre ellas se adhieran a las fibras. Si a pesar de haber sido aspiradas, quedan manchas, se debe limpiar con una esponja apenas húmeda y con un detergente especial para alfombras, que se puede adquirir en el comercio; si las manchas persisten, conviene llamar un servicio especializado. Se recomienda que una vez al año, se haga una limpieza general de las alfombras, para mantenerlas en buen estado.

La alfombra viene en anchos definidos, por lo que es natural que se produzcan uniones de paños en las habitaciones. Es normal que en los primeros meses las alfombras “pelechen” un poco, pero es algo normal que irá disminuyendo en el tiempo. En caso de ser un fenómeno prolongado, conviene que pida ayuda a un especialista.

Es posible que, por el constante tránsito, estas uniones se deshilachen, por lo que se deben cortar los hilos sobrantes, para evitar que se comience a desarmar el borde de la alfombra, causando mayores daños en ella. Por otra parte, la humedad en el ambiente puede afectar a las alfombras, observándose esto en ondulaciones en la superficie. Éstas desaparecerán cuando se seque; si esto no ocurriera, es conveniente solicitar ayuda de un especialista para solucionar este problema.

Al igual que en el caso de los pisos laminados, las alfombras se ven afectadas por la compresión de los muebles que están sobre ellas y por el tránsito de las personas, por lo que es normal que las fibras se desgasten. También es normal que el color se comience a desteñir en las zonas donde la luz del sol llega directamente, por lo que se recomienda que en las horas de sol, se cierren las cortinas o persianas.

Evite circular con tacos tipo “aguja”. Evite que las mascotas, principalmente gatos y perros, mantengan contacto con las alfombras, bouclés o cubrepisos, ya que sus garras y orines pueden dañarlas y mancharlas en forma irreparable.



**• Puertas y quincallería.**

---

Las puertas, como se explicó anteriormente, son elementos de madera, por lo que están sujetas a la acción del medio ambiente, en especial a hinchamientos y contracciones, debido a las fluctuaciones naturales de la humedad ambiente. Ocasionalmente, por lo tanto, requerirán ajustes menores por parte del propietario. Nunca deben ser cepilladas para mejorar su ajuste, ya que esto podría provocar desajustes cuando la madera vuelva a su estado normal, produciendo problemas en las bisagras o en el cierre de éstas.

Las puertas son pintadas; por lo tanto, para su limpieza se requiere sólo de un paño seco. Si se manchan, puede usarse un paño húmedo cuidando de secarlas bien al terminar, para evitar deformaciones por humedad.

Debe evitarse dar portazos, ya que esto daña tanto las puertas como las bisagras, chapas y marcos. En este sentido, hay que tener especial cuidado con las corrientes de aire y con los niños que juegan colgándose de las perillas de las chapas para balancearse.

Las puertas que dan al exterior (entrada y cocina a patio), conviene pintarlas anualmente, pues el sol, el viento, las lluvias y las diferencias de temperatura entre el interior y el exterior de la vivienda, las decoloran y deterioran aceleradamente.

La quincallería, que corresponde a bisagras, topes de puertas, chapas, picaportes, etc., necesitan de una adecuada mantención: limpieza, ajustes periódicos y engrases, para su funcionamiento y el de los elementos que accionan (fundamentalmente puertas).

En la limpieza debe evitarse el uso de productos abrasivos, ya que en su mayoría, estos elementos poseen una capa protectora que puede ser removida.

Es normal que, con el tiempo, puedan aparecer ruidos molestos en las bisagras. Para evitarlo, al menos una vez al año, se debe aplicar lubricante tipo WD-40 o similar.



Se debe tener especial cuidado de accionar siempre las cerraduras al cerrar las puertas, juntando la puerta con el marco y luego soltando la manilla. Cerrar la puerta dando golpes, genera la aparición de fisuras entre los marcos y muros, y también sueltan las chapas, haciéndolas fallar tempranamente.

Las bisagras, con el uso y roce de sus partes componentes, generan la aparición sobre las mismas y sobre los marcos y puertas, de residuos de color negro, el que debe ser limpiado inmediatamente por el propietario. Su aparición puede minimizarse con una adecuada lubricación de las piezas componentes, al menos dos veces al año. La lubricación elimina además los ruidos molestos que genera el roce normal de estos elementos.

### • Aluminios

Las viviendas consideran ventanas y ventanales de aluminio con cristales translúcidos y catedral semilla en baños.

Los elementos de aluminio son frágiles a los golpes y malos tratos al cerrar las ventanas. Este material es dúctil y deformable con los golpes, por lo que se debe tener cuidado al abrir y cerrar las ventanas y no maltratarlas forzándolas.

Estos elementos, no consideran cerraduras, sino seguros tipo “caracol”. Estos seguros son extremadamente sensibles en su ajuste, por lo que es fundamental mantener los rieles inferiores limpios y libres de piedrecillas o cualquier otra suciedad que pudiese obstruir el libre funcionamiento de las hojas, levantarlas o desajustar el cierre.

Los rieles inferiores de las ventanas o ventanales tienen pequeños agujeros de drenaje (para evacuar el agua que pudiera caer por efecto de la condensación, de las lluvias o incluso del riego), los que se debe mantener limpios y destapados para evitar que el agua se estanque y dañe el aluminio o los muros por efecto de la humedad.

Para limpiar los marcos de aluminio, solo se requiere de un paño suave humedecido con agua tibia. No se debe ocupar pulidores o rejillas, ya que dañan la capa de protección del material.

Todas las ventanas y marcos de aluminio son sellados en su perímetro con silicona para exterior. Se deben revisar periódicamente estos sellos para reponerlos o cambiarlos, si es necesario; en caso contrario, un sello en mal estado puede provocar problemas de humedad al interior de la vivienda. Este control debe hacerse por lo menos una vez al año.



### • Aislación Térmica.

---

Sobre los cielos de planchas de yeso cartón, en el entretecho, se encuentra una capa de aislación térmica de lana de vidrio Aislanglass, la que también tiene propiedades de aislante acústico. Esta capa es una colchoneta, que debe quedar siempre extendida sobre el cielo de la casa para que funcione de manera adecuada. En caso de manipularse, se debe tener cuidado de estar protegido, ya que está compuesta de pequeños hilos de vidrio que pueden entrar en los ojos o producir pequeños y superficiales cortes en la piel. Se recomienda el uso de guantes largos y lentes al momento de manipular.

El entretecho no debe ser ocupado como bodega, ya que no ha sido diseñado para esa función, cualquier elemento que se guarde ahí, puede alterar o mover la capa de aislación. Además si el entretecho llegara a ser intervenido por alguna razón y se removieran las colchonetas, éstas deben ser reacomodadas de manera tal que no quede ninguna zona sin proteger.

Se recomienda que se realicen revisiones periódicas de la condición de las capas de aislación térmica, por lo menos, dos veces al año.



**• Artefactos de baño, muebles de cocina y clósets**

(cuando corresponda)

Los artefactos de baño son de loza, que es un material frágil a los golpes o a las cargas inapropiadas, por lo que nunca deben ser usados para pararse, apoyarse o sentarse sobre ellos, ya que se romperán y no podrán ser reparados. Sin perjuicio de que el agua que entregan las empresas sanitarias en Santiago es potable, ella contiene elementos que producen acumulación de sarro y durezas. Es por ello que los procedimientos de aseo diario, deben contemplar el secado del agua sobre los artefactos sanitarios. Esto evitará la aparición de residuos en el borde de los desagües y zonas con relieve.

En el baño, en caso de contar con mueble vanitorio con cubierta de mármol, se debe tener cuidado al limpiar la superficie. Se recomiendan los mismos cuidados que para los muebles de cocina: detergentes y paños suaves, sin limpiadores abrasivos o a base de cloro. Se debe procurar que la cubierta de mármol (piedra natural de color y textura irregular), y los sellos perimetrales estén secos, para evitar que el agua escurra por el mueble y dañe la madera hinchándola o descascarándola.

Los muebles de cocina están estructurados en masisa enchapada en melamina fórmica. Este material es de baja resistencia al calor directo de ollas o teteras calientes, por lo que en la práctica, se ve afectado por englobamientos del enchape. Por esto es que se recomienda usar bases de cerámica o tablas de madera para apoyar sobre la cubierta los recipientes recién sacados del fuego. Además las cubiertas de la cocina se rayan si se pican verduras directamente sobre ellas, por lo que se debe usar tablas de cocina; también se rayan si se usan limpiadores abrasivos o rejillas de acero.

Al lavar la vajilla en el lavaplatos, se debe tener cuidado de no salpicar los muebles y si esto no se pudiera evitar, inmediatamente después de lavar, se debe secar las superficies salpicadas, ya que el agua se infiltrará en los muebles y muros de la cocina, hinchando las cubiertas, repisas y puertas sin reparación posible. Esto también es evitable manteniendo los sellos de silicona en buen estado, lo que implica realizar revisiones y mantenciones periódicas; los sellos de silicona se van desgastando por la acción de detergentes y limpiadores, por lo que las mantenciones deben ser más frecuentes.

Se debe evitar descongelar alimentos directamente en el lavaplatos, ya que la condensación en la parte inferior de éste produce daños en la superficie de la base del mueble (visible en englobamientos de la cubierta melamínica). Para evitar esto, basta con sólo poner un plato o un recipiente que separe el alimento que se va a descongelar de la superficie del lavaplatos.

Las bisagras de las puertas de los muebles de cocina se sueltan y desregulan con el uso normal, por lo que se recomienda que por lo menos una vez al año sean revisadas y reajustadas por especialistas.

Las cajoneras que corren sobre rieles, deben ser reguladas, limpiadas y lubricadas cada 6 meses. Es importante que las cajoneras y repisas no sean recargadas ni llenadas en exceso, para evitar que se dificulte su apertura.

En el caso de los clósets, debe aplicarse el mismo tratamiento que a los muebles de cocina. La limpieza de estos debe efectuarse con detergentes suaves y paños, nunca con limpiadores abrasivos. Los rieles de las puertas y cajones deben ser lubricados y limpiados por lo menos dos veces al año, para evitar que se tranquen o se caigan.

En muebles de cocina, baño o clósets, se debe evitar apoyar cigarrillos, ya que con el calor dañan la superficie quemándola o manchándola.



#### • Lavaplatos.

Sólo debe limpiarse con un paño suave y detergente. Nunca use productos abrasivos ni esponjas con virutillas plásticas o metálicas que pueden rayar la superficie. Para mantener en óptimas condiciones su lavaplatos, después de ser usado debe secarlo prolijamente. Esto evitará manchas y acumulación de sales y sarro en la superficie producto de los componentes del agua.

Nunca guarde recipientes con cloro en el mueble bajo el lavaplatos. Los vapores que emite el cloro dañan irreparablemente el acero inoxidable.

#### • Griferías.

Las griferías deben ser mantenidas y cuidadas adecuadamente. Después de usar conviene secarlas con un paño seco, para evitar que se acumulen restos de jabón y sales propias del agua potable. Para mantener el cromado, hay que evitar que entre en contacto con sustancias que contengan cloro, elemento que generalmente es usado para limpiar baños y cocinas.

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas teléfono el que puede enredarse y cortarse. Las griferías cuentan en su boca de salida con un "aireador", que posee un filtro muy fino; dichos filtros

pueden taparse con los residuos que trae el agua, disminuyendo la presión de salida, esto puede llegar a tal punto que los calefones pueden dejar de prender; cuando esto ocurre, basta con desatornillarlos, limpiarlos y destaparlos, con cuidado para no dañar el cromado.

Al limpiar se debe evitar el uso de productos abrasivos.

Las challas de las duchas, también deben ser limpiadas por lo menos unas dos veces al año, ya que los residuos del agua se acumulan, obstruyendo el paso del agua produciendo bajas de presión, que el agua no salga en forma pareja (chorros intermitentes o en otra dirección) o también daños en el flexible, en el caso de las duchas teléfono.

Otros problemas habituales en los baños, los presentan las partes mecánicas del WC, donde es común que se corte la cadena que acciona el tapón o se descontrola el flotador que corta el agua del estanque y en el caso de los lavamanos y duchas, las gomas de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser reemplazadas. Todas estas reparaciones son muy simples y dependen del propietario.

Cada seis meses o cuando se detecte que los desagües no evacuan bien, se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavamanos, ya que ahí se van acumulando residuos (especialmente pelos, en los sifones de los baños) que obstruyen la salida del agua usada. Existen varias formas de destapar estos artefactos: ya sea con sopapos, removiendo el sifón, con sonda destapadora (en caso de que la acumulación de residuos se encuentra más atrás que el sifón o bien con limpiadores químicos que disuelven la obstrucción). Esta mantención también depende del propietario.

Las Griferías y llaves angulares de WC, se conectan a la red y artefactos respectivamente, mediante flexibles. Se encuentran, en general, en zonas húmedas y poco visibles. Si alguno falla, puede provocar filtraciones de gran magnitud. Es por esto que deben ser revisados periódicamente y ante cualquier evidencia de deterioro en alguno de ellos, cambiados por uno nuevo. Esta revisión periódica es visual y se puede instruir a la persona que hace el aseo de manera que avise ante cualquier falla. De todas maneras recomendamos cambiar los flexibles que conectan las griferías y artefactos, al menos cada 2 años.

En caso de ausentarse temporalmente de su vivienda, le recomendamos cerrar las llaves de paso que alimentan baños y cocinas.



### • Cubiertas de mármol.

---

El mármol es un material poroso, por lo que tiende a absorber líquidos. Al limpiar, se debe evitar el uso de abrasivos, diluyentes o cualquier tipo de tintura o colorantes. El uso de este tipo de productos debilita y elimina la capa de terminación con que se entregan estas cubiertas. Use sólo un paño con detergentes neutros. Nunca use lustra muebles, Cif o similares. Evite el contacto de las cubiertas con jugos de fruta, bebidas, café, te, aceites, perfumes, cútex, óleos, tinturas para el pelo, etc.

El mármol es un material frágil. No deben colocarse sobre él elementos pesados, como el peso de una persona sentada o parada. Evite golpear las cubiertas especialmente en los bordes.



### • Accesorios

---

(cuando corresponda)

Se entregan los siguientes accesorios: campana de cocina, estufa adosada al muro, cocina encimera o normal y horno eléctrico, dependiendo del modelo de casa y del equipamiento elegido. Todos estos accesorios se entregan con los manuales correspondientes y la garantía depende del proveedor y no de la inmobiliaria.

Es responsabilidad del usuario mantenerlos limpios y en buen estado, preocupándose de darles el uso adecuado, siguiendo las instrucciones del fabricante.

En particular, se recomienda que la campana de cocina sea limpiada con regularidad, quitando residuos de grasa que en ella se acumulan y cambiar el filtro al menos una vez al mes. En cuanto a las válvulas de la cocina, se deben mantener limpias y sin residuos que obstruyan el paso del gas. NUNCA deje encendida la cocina sin una olla o artefacto que cubra el quemador encendido, ni sin la debida atención.

Al igual que las griferías, las cocinas encimeras se conectan a la red de gas mediante Flexibles. Ellos están diseñados especialmente para este efecto, pero no están por ello libres de la posibilidad de fallas. Es responsabilidad de cada propietario, revisar periódicamente estas conexiones, de manera de evitar posibles fugas de gas. Anta la evidencia de cualquier anomalía en los Flexibles, ellos deben ser cambiados por personal especializado.

**• Instalaciones (Sanitarias, Gas, Eléctricas y Corrientes Débiles)**

Toda conexión, reparación o ampliación de los servicios eléctricos, de gas y sanitarios debe ser realizada por técnicos entendidos en la materia y con materiales de buena calidad. Las reparaciones provisorias aceleran el proceso de deterioro de la vivienda, pudiendo llegar a extremos de catástrofes mayores, tales como incendios por cortocircuitos, explosiones o inundaciones. El hecho de realizar arreglos artesanales que pudieran provocar daños posteriores en la vivienda, constituye pérdida de la garantía.

**Sanitarias:**

La instalación interior de agua potable de la vivienda está hecha en tubería de PPR3-PN20, que es muy resistente y puede soportar presiones y temperaturas de trabajo superiores a lo normal. Presenta, también, una mayor durabilidad y un mejor comportamiento a través del tiempo que las tuberías de otros materiales permitidos por la norma chilena. A pesar de estas características, se debe mantener los sellos de teflón, cambiar las suelas de las llaves, limpiar sifones, reapretar las uniones, etc.

Las mantenciones deben ser periódicas e inmediatas para evitar deterioros en las cañerías y en las zonas vecinas a las afectadas por goteras o filtraciones. Es importante instruir al grupo familiar, para que den un buen uso a estas instalaciones y no boten ningún tipo de objeto como plásticos, papeles duros, toallas higiénicas o pañales que puedan obstruir los desagües del WC, lavamanos y lavaplatos.

**Gas:**

Las instalaciones de gas, por ningún motivo deben ser intervenidas. Su vivienda cuenta con una certificación oficial otorgada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) y en caso de requerir alguna modificación, ésta deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente en el SEC, el que una vez realizada la intervención, está en la obligación de revalidar este sello. De lo contrario, cuando se realice una inspección, su casa podrá quedar con sello rojo, impidiéndole el uso de los artefactos a gas, debido al riesgo que esto significa para sus habitantes. En la vivienda, existen celosías de ventilación hacia el exterior, las que deben estar siempre despejadas (nunca deben ser tapadas parcial ni totalmente), ya que sirven para evacuar los gases productos de la combustión y para renovar el aire, minimizando los efectos de las condensación; estas celosías son exigidas por la normativa técnica vigente.

El calefón debe limpiarse anualmente, tarea que debe ser realizada por personal especializado. Los calefones ionizados tienen un plan de mantención anual, que debe ser llevado a cabo por especialistas autorizados por la empresa proveedora de gas.

**Electricidad:**

La energía eléctrica se distribuye a la vivienda a través del tablero, donde hay interruptores automáticos que controlan los diferentes circuitos que abastecen a las diferentes zonas de la vivienda. Dichos interruptores tienen la finalidad de proteger la instalación eléctrica de sobrecargas y cortocircuitos, de manera que caen o saltan cada vez que esto ocurre. Cuando esto suceda, se debe averiguar cuál fue la causa, en lo posible antes de volver a activar el circuito.

Podrían producir sobrecargas el hecho de conectar artefactos que consuman mucha energía como equipos que producen calor (planchas, microondas, hornos eléctricos, secadores de ropa, estufas, termos, parrillas eléctricas, etc.), conectar demasiados artefactos que funcionan al mismo tiempo en un solo circuito o al enchufar artefactos en mal estado con sus conectores o conductores defectuosos.

**Corrientes Débiles** (cuando corresponda):

Las viviendas cuentan con la canalización básica de corrientes débiles (Telefonía y TV Cable). Dicha canalización se encuentra “enlanchada”, es decir con un alambre metálico en su interior para que a futuro, cuando el propietario lo requiera, y, a su cargo, se realicen los cableados.

La garantía de la Inmobiliaria no cubre desperfectos ni daños a la vivienda producto de situaciones que tengan como origen la intervención de terceros y/o la falta de mantenimiento de las instalaciones domiciliarias.

---

**• Medidores de Servicio**


---

El usuario debe velar por el cuidado y mantención de los medidores de electricidad, agua potable y gas, ya que son de su propiedad y no de la empresa proveedora de dichos servicios.

Ante cualquier desperfecto que éstos presenten, se debe recurrir de inmediato a la empresa proveedora correspondiente, e informar de lo ocurrido, para su pronta reparación.



### • Cierros Medianeros

---

Los cierros medianeros son placas micro vibradas autosoportantes, que tienen muy poca resistencia a los golpes y esfuerzos de carga. Es por esto que nunca deben ser usados como muros estructurales de alguna ampliación proyectada por el propietario.

### • Número Municipal

---

Es responsabilidad de cada propietario mantener el número municipal a la vista (debe ser visible desde la calle) para evitar problemas de correo, servicios y control municipal.

Al momento de pintar la casa se debe preocupar de no tapar el número con pintura y, también, de no taparlo con plantas.

### • Muros de Contención

---

Cuando los medianeros de su sitio están conformados por un muro (hormigón) de contención, debe tener presente que no son impermeables. En la mayoría de los casos cuentan con barbacanas o perforaciones para permitir la salida de agua y así disminuir la presión hidráulica sobre los muros. Las barbacanas NO deben ser tapadas. Constructora Avellaneda no se hace responsable por los efectos que esto pudiera tener sobre los muros.

Cuando existen muros de contención se presenta una diferencia de nivel entre los sitios que delimitan. En el sitio de inferior nivel existe una “zona de protección del bulbo de presión del muro” adyacente a él. Cualquier excavación que se quiera hacer en dicha zona debe ser previamente verificada por un Ingeniero Calculista.

En el sitio de nivel superior existe una “zona de protección de estabilidad del muro de contención” adyacente a él. Cualquier construcción que se quiera hacer en dicha zona, debe ser previamente verificada por un Ingeniero Calculista.

Fisuras: Es posible que los muros presenten fisuras verticales que en general no presentan problema estructural alguno. En general se repararán fisuras sobre 4mm de espesor. En caso de aparecer fisuras horizontales, avise de acuerdo a los procedimientos de Post Venta, para que se realice una inspección. Si el profesional competente lo recomienda, se hará la reparación que proceda.

Los muros de contención no son impermeables, por lo que antes de construir cualquier elemento adosado a ellos busque la asesoría de un experto o profesional que le indique las medidas que se deben adoptar para evitar posteriores humedades o filtraciones. Sin perjuicio de lo anterior debe siempre respetarse lo indicado anteriormente para las zonas de protección.

### • Ampliaciones y/o modificaciones a la vivienda

---

Cada vez que el dueño de la vivienda desee realizar una ampliación, debe solicitar el permiso a la respectiva Dirección de Obras Municipales, indicando cuáles son las faenas que se realizarán y adjuntar los proyectos involucrados. De esta manera, evitará posibles multas y malos ratos con los vecinos.

**El hecho de modificar la estructura, realizar picados, modificar instalaciones (sanitarias, de gas o eléctricas), modificar o desarmar techumbres para una ampliación, trae consigo la pérdida de garantías que tiene su vivienda en las zonas que se vean afectadas por trabajos de terceros, sin reclamos posibles.**

La colocación de rejas protectoras en ventanas, cobertizos, rejas metálicas y, en general, trabajos que impliquen soldaduras, son muy complicados de realizar ya que las maquinarias utilizadas en este tipo de trabajos, tienen un consumo eléctrico superior al máximo del empalme. Los maestros, generalmente conectan los artefactos directamente a la entrada de corriente de la casa, lo que causa un sobrecalentamiento de la instalación eléctrica interior y posibles quemaduras de cables que pueden producir cortocircuitos, incluso meses después de haber realizado el trabajo. Lo correcto es contratar a gente responsable, que fabrique los elementos en talleres y utilicen máquinas soldadoras rotativas (máquinas con generador) para la instalación de éstos. Por otra parte en la colocación de protecciones, es común que la persona que las instale, queme los vidrios cercanos a los electrodos incandescentes o las astillas metálicas derivadas de cortes o desbastes, por lo que se recomienda colocar elementos que protejan los vidrios durante los trabajos.

Todos los trabajos de remodelaciones, ampliaciones, jardines, producen escombros, que deben ser retirados por el propietario de la vivienda. Para ello, debe procurar contratar a personal idóneo que deje los escombros en lugares autorizados (botaderos). Por ningún motivo los escombros deben ser botados en la calle o en las inmediaciones de las viviendas ya que esto atrae roedores y plagas que pueden afectar a usted y a sus vecinos, además de afectar la estética de su entorno.

Todas y cada una de las ampliaciones, modificaciones, muros, etc., que haga el propietario por cuenta propia, son de su exclusiva responsabilidad. Cada propietario deberá velar por que se hagan correctamente, considerando aspectos tales como el sello de fundación, calidad de morteros y hormigones, entre otros. **Cualquier falla en estas obras, que cause daños a la propiedad original, hará perder las garantías de los elementos que se vean afectados y no dará derecho alguno a reparaciones por parte de la Inmobiliaria.** Las ampliaciones, modificaciones, arreglos, etc., efectuadas por los propietarios no pueden cambiar o afectar las condiciones generales de privacidad y bienestar con que cuenta el resto de los vecinos. Si estas condiciones se ven alteradas, es responsabilidad del propietario y no de la Inmobiliaria.

**• Uso de la ducha, lavamanos y lavaplatos.**

---

Cuando se utilizan las duchas, normalmente la caída del agua desde la challa golpea el cuerpo o la cabeza del usuario rebotando en los muros que conforman el nicho y escurriendo sobre la cerámica hasta la tina. Se debe ser cuidadoso, para evitar que el agua no escurra fuera de la tina y se dañen los cerámicos y sus uniones (fragüe), por efecto de las microfiltraciones.

Los baños en segundos pisos poseen una membrana de impermeabilización en el piso. A pesar de esto, igualmente se debe tener cuidado de no salpicar, ya que se pueden producir infiltraciones de agua a través de los fragües de los cerámicos; por esto es que se debe procurar secar cada vez que se salpique. Lo mismo ocurre en la cocina y en los baños del primer piso, pero en este caso las aguas derramadas pueden infiltrarse en radiere y muros, produciendo la aparición de hongos o manchas de humedad por el exterior de la casa.

Por otra parte, se debe revisar los sellos en el contorno de latina, lavamanos y lavaplatos a lo menos cada seis meses, para evitar problemas de infiltraciones y humedad. El aseo diario que se practica en baños y cocinas con detergentes y cloro (elimina hongos) va removiendo los sellos, por lo cual es importante que el usuario se preocupe de su buen estado.

**• Botaaguas baños.**

---

En los baños con ventanas al exterior se ha dispuesto los botaaguas inclinados hacia el interior del baño con el fin de evitar que el agua y la humedad escurran por las paredes exteriores, de modo que éstas no se deterioren, descascarándose o manchándose, por efecto de las sales propias del agua potable.

Deberá cuidarse el buen funcionamiento de tales botaaguas.



**• Aguas lluvias.**

---

La norma chilena prohíbe canalizar las aguas lluvias a alcantarillados públicos y domiciliarios, por lo que no se debe colocar ductos que conduzcan dichas aguas a las cámaras de alcantarillado. Las aguas lluvias de cada vivienda deben ser absorbidas en cada sitio, evitando así aumentar los caudales que corren por las calles. Por esto se deben dejar las zonas absorbentes necesarias (jardín o tierra), y, en caso de construir radieres en el patio, siempre se debe dejar un sector que permita absorber estas aguas.

Como se explicó en el apartado de jardines es fundamental que cada propietario se encargue de la evacuación y correcto drenaje de sus propias aguas de lluvia y de riego, sin que ello redunde en perjuicio de los vecinos colindantes. Recuerde que los cierros divisorios entre los sitios y los muros de contención no evitan el traspaso de las aguas.

En cuanto a las aguas lluvias de la zona pública, éstas escurren a sumideros que están conectados a colectores que conducen los caudales. Es responsabilidad de todos los vecinos velar por la limpieza del frente de su casa y de no acumular escombros o materiales de construcción que impiden el libre escurrimiento de las aguas. Por otro lado también deben preocuparse de mantener limpias las rejillas de los sumideros, para que las aguas no se acumulen y causen molestias y posibles daños a las propiedades.

**• Incendio.**

---

Es de gran conveniencia contar en su vivienda con un extintor de polvo químico, ubicado en un lugar fácilmente accesible. Su funcionamiento debe ser conocido por cada uno de los habitantes. El extintor debe ser revisado periódicamente, para comprobar que su carga es la adecuada y que no se encuentre vencido.

Se recomienda, también, mantener una manguera de riego siempre conectada a una llave del jardín, lo que podría ser de gran ayuda, en caso de emergencia.

### • Tratamiento de termitas subterráneas

---

En todas las comunas de Santiago se ha comprobado la presencia de termitas subterráneas, causando daños a las estructuras y enseres de las viviendas.

Nuestra Inmobiliaria, anticipándose a los posibles ataques de estos insectos dentro de la vivienda, contrató a la empresa Controles Integrados S.A., especializada en este tema, para aplicar un termicida único en el país; éste ha sido aplicado en todo el subsuelo del interior de la vivienda y, especialmente, en las zonas húmedas, que son las vías normales de acceso de estos insectos, tales como la cocina, los baños, las ventilaciones, pileta botagua, etc., disminuyendo la posibilidad de ataque a la vivienda.

A pesar del tratamiento realizado por nuestra Empresa, las casas deben ser inspeccionadas constantemente por los propietarios, para detectar la posible presencia de estos insectos, lo que se reconocerá por los siguientes signos:

-Tubo de tránsito de los insectos sobre muros o tabiques, del grosor de un lápiz, color café, con apariencia de barro.

-En primavera, presencia de insectos adultos alados de color negro, saliendo por algún lugar de la vivienda.

-Deterioro de las maderas atacadas.

La empresa “**Controles Integrados S.A.**”, ofrece una modalidad de seguro para el control de termitas subterráneas en zonas aplicadas a un bajo costo anual, que puede ser contratado a los 30 días siguientes de la entrega de la casa.

Para consultas a dicha empresa, llamar al teléfono **443 54 88**, o contactarse al correo **info@terminator.cl**.

• Tabla de mantención de la vivienda

Periodicidad	Descripción
<b>Mensual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limpieza de Filtro de campana de cocina (*)</li> <li>• Limpieza campana de cocina(*)</li> <li>• Limpieza de válvulas de cocina encimera (*)</li> <li>• Revisión instalaciones de gas</li> <li>• Nivelación y drenaje de patios</li> <li>• Riego en jardines sobre muros</li> <li>• Verificación de estado de carga de polvo químico extintor de incendios</li> <li>• Cambio de filtros de fibra de campana de cocina (*)</li> <li>• Limpieza de filtros de rejilla en campanas sin salida al exterior</li> <li>• Revisión visual del estado de los flexibles de agua y gas</li> </ul>
<b>Trimestral</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cambio de filtro de campana de cocina</li> <li>• Limpieza y lubricación de rieles de ventanas de aluminio (drenajes)</li> <li>• Limpieza y revisión de sifones y desagües de artefactos sanitarios</li> <li>• Limpieza de challas de ducha y aireadores de griferías</li> <li>• Cambio de filtro de carbón en campanas sin salida al exterior</li> </ul>
<b>Semestral</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limpieza de inyectores de cocinas encimeras (*)</li> <li>• Limpieza y lubricación de rieles de cajoneras (*)</li> <li>• Revisión de sellos de silicona y acrílicos en artefactos y marcos de puertas y ventanas</li> <li>• Revisión de presencia de termitas subterráneas</li> <li>• Revisión y limpieza de extractores de aire (*)</li> <li>• Revisión del cierre de puertas, ventanas y rejas</li> <li>• Revisión de sellos y fragües en cerámicos de pisos y muros.</li> <li>• Lubricación de chapas y bisagras de puertas</li> </ul>
<b>Anual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulación y reapriete de bisagras de muebles de cocina y vanitorios.</li> <li>• Revisión de cubierta (tejas)</li> <li>• Revisión de canales y bajadas de aguas lluvias</li> <li>• Pintura de puertas exteriores, elementos metálicos, galvanizados y maderas exteriores</li> <li>• Limpieza profunda de alfombras</li> <li>• Revisión de automáticos y sistema eléctrico general</li> <li>• Mantención de calefón y calefactores (*)</li> </ul>
<b>Cada 2 años</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pintura de muros interiores</li> <li>• Pintura e impermeabilización de muros exteriores</li> <li>• Pintura de cielos</li> <li>• Pintura de puertas, marcos, guardapolvos interiores y maderas interiores</li> <li>• Cambio de flexibles de griferías WC y Gas</li> </ul>

(\*) Indicado sólo cuando corresponda al equipamiento de la vivienda.