

MANUAL DE USO DE LA VIVIENDA



Oficinas Centrales:

Avda. Raúl Bitrán N° 1601 - La Serena
☎ 512 552040 - 512 213894

INTRODUCCION



Este manual, especialmente preparado por el Departamento Técnico de Inmobiliaria Elqui S.A. contiene una guía práctica y metódica para un adecuado uso, mantención y conservación de su vivienda.

Recomendamos dedicar el tiempo que sea necesario para su lectura y estudio detallado ya que su aplicación practica en el proceso de mantención de la vivienda permitirá contar con una adecuado estado de conservación de la misma.

Este material que a sido elaborado, recogiendo la experiencia de más de 30 años de trabajo, en el desarrollo y ejecución permanente de proyectos inmobiliarios en nuestra región por parte de nuestra empresa.

La adecuada aplicación de periódicos trabajos de cuidado y mantención en su vivienda, permitirán proteger su inversión y disfrutar de una excelente calidad de vida, sin tener que incurrir en molestas y costosas obras de reparación.



PROCESOS NATURALES

Hay ciertos fenómenos naturales que escapan del control del hombre, como son los terremotos, huracanes, tormentas eléctricas y temporales que pueden ocasionar ciertos daños a la vivienda. Para precaverse de los perjuicios económicos que podrá ocasionar, la administración de la comunidad tiene por ley la obligación de tomar una póliza de seguros que cubran los daños de incendio y todo lo adicional de daños por efectos de fenómenos de la naturaleza. En este contexto la garantía del propietario primer vendedor no cubre estos daños.

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se altera estas variables. Uno puede moverse más y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro. Hay otros fenómenos naturales, que no son tan violentos y tiene un origen en procesos físicos, químicos, eléctricos, etc., que la garantía del propietario 1º vendedor no puede cubrir, como se describe a continuación y que son responsabilidad del propietario de tomar las precauciones adecuadas para aminorarlos, de acuerdo a las pautas que a continuación se entrega.

HUMEDAD DE CONSTRUCCIÓN

La construcción de un inmueble se ejecuta con materiales que contienen gran cantidad de agua, los cuales habiéndose saturado, demorarán cierto tiempo en eliminar completamente esa humedad. De ahí la importancia de que durante el primer año favorezca la ventilación de su casa. Esta humedad se manifestará principalmente en aureolas de sales dentro de muros de

HUMEDAD CAUSADA POR LLUVIA

Descripción:

La humedad, al interior de las viviendas, puede ser producto de las goteras de lluvia, por roturas en la cubierta, por la entrada de agua por obstrucción de las vías de escurrimiento de aguas lluvias, o bien, por falla de los sellos en las ventanas.

BAJADA DE AGUA LLUVIA

Al principio y al final de cada otoño se deben limpiar las canales y bajadas de agua lluvia de forma de que queden libres de cualquier elemento extraño tales como: ramas, hojas, nidos, etc. Si las canales y bajadas no están limpias, éstas no podrán cumplir su función de aislar su vivienda de las aguas lluvias.

TECHO DE TEJAS DE ARCILLA

Cubiertas en base a tejas de arcilla o de cemento, colocadas sobre costaneras, entablado o planchas de madera aglomerada. Esta zona es el área de mayor exposición a las condiciones medio ambientales ya que protege a la vivienda de las lluvias, de la radiación solar, del viento, etc. Por lo tanto, debe ser especialmente cuidada y mantenida.

Recomendaciones

1. *No circule o transite por las tejas de la cubierta ya que no están diseñadas para ello. Especialmente cuando, instale antenas, ductos de ventilación de estufas o chimeneas u otros elementos.*
2. *No altere el orden de fijación o colocación de las tejas ya que ellas han sido ordenadas de acuerdo a la instrucción del fabricante para logran un óptimo rendimiento.*



3. *No elimine, perfore o retire las fijaciones de las tejas existentes.*
4. *Revise, al menos una vez al año previo a la temporada de invierno el estado de la cubierta, identificando tejas rotas o fisuradas. Sellos de fijaciones y de ductos de ventilación.*
5. *Frente a la ocurrencia de vientos muy fuertes, que podrían desplazar las tejas, es recomendable la revisión de la cubierta y su reparación, en caso de ser ésta necesaria.*
6. *Nunca subirse a la techumbre durante o después de una lluvia, ya que las tejas mojadas son frágiles y resbaladizas.*

CIELO

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). Por ello, tenga en consideración el siguiente punto:

Si coloca fijaciones para colgar lámparas o apliques, utilice taladros y tarugos de expansión de sección adecuada para el tipo de tornillo y peso del elemento que se fijara. Utilizar martillos produce desprendimientos y fisuras.

El cielo falso, no está dimensionado como estantería, bodega para guardar cajas u otros elementos que sobrecarguen el cielo de la vivienda

DEL PREDIO

1. *Limpieza de canaletas de evacuación de aguas lluvias superficiales.*
2. *Mantener la efectividad de los pozos de infiltración, evitando que se depositen en ellos residuos que terminan embancándolos.*
3. *En el caso de existir alcantarillado de aguas lluvias, colaborar, con las autoridades municipales, en la limpieza de los sumideros existentes en la calzada frente a su casa.*

HUMEDAD DE JARDÍN

Si su vivienda tiene jardín adosado a ella, debe tomar las siguientes precauciones:

1. *No acercar plantas, arbustos o césped a una distancia menor a 1 metro del muro de la vivienda.*
2. *No regar en exceso, evitar mojar los muros de la vivienda cuando se riega.*
3. *Soltar la tierra para favorecer el drenaje del agua.*



CONDENSACIÓN

La condensación es un fenómeno natural, que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura. La condensación se produce en el interior de la vivienda debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas.

El problema que se produce con la condensación en general tiene consecuencias graves ya que suelta y mancha la pintura, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Ese problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso de la vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas. Está en usted eliminar o disminuir al mínimo este problema.

Para ello le recomendamos lo siguiente

1. *No use calefacción a parafina o gas en exceso, no mantenga estufas prendidas durante la noche.*
2. *Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.*
3. *Ventile la vivienda abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.*
4. *Mantenga limpios y secos los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas en sus marcos inferiores.*
5. *Si mantiene estufa prendida durante el día asegúrese de tener una o más ventanas entreabiertas para permitir la circulación de aire.*

6. *Evite planchar ropa en habitaciones sin ventilación y por periodos prolongados.*
7. *Evite secar ropa al interior de la vivienda. Realice esta acción en el patio o recintos ventilados.*
8. *Evitar tener un número excesivo de plantas interiores.*
9. *Regar plantas interiores con moderación*

VENTILACIÓN

Descripción:

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda es fundamental una ventilación prolongada y habitual.

Recomendaciones

1. *Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.*
2. *Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.*
3. *Si es posible, sólo utilice calefacción seca, es decir, calefacción central o la producida por estufas eléctricas y calefactores a gas o parafina que evacuan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda, mediante chimenea o ducto.*
4. *Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.*



FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Las viviendas han sido diseñadas cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo en los primeros años de terminada la vivienda aparecen fisuras en las superficies de cielos, muros, radieres o losas de hormigón armado es posible que eventualmente surjan fisuras como resultado del proceso natural de retracción del hormigón, las que no reducen la resistencia del elemento frente a esfuerzos estáticos o sísmicos. Las fisuras de encuentro entre dos materiales distintos, al igual que las fisuras de retracción deben ser asumidas como parte del mantenimiento de su vivienda, dada su condición de inevitable.

Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes, ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor, provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Los efectos de este proceso natural, se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de yeso cartón, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

FIJACIONES A MUROS Y CIELOS

Antes que todo conviene saber que al interior de su vivienda hay muros y paredes de distinto grosor. En los planos de arquitectura se muestran unos más delgados, que corresponde a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón armado. Esto es muy importante al momento de colgar un aplique o cuadro. Algunas recomendaciones:

Fijaciones en muros revestidos en cerámicas

1. *Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón, albañilerías o tabiques estucados según sea el caso.*
2. *Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión, utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. una vez perforado el primer agujero, se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ya que ésta se trizará. En zonas húmedas (tinas y duchas), rellenarlas con silicona.*

Fijaciones en tabiques y cielos de yeso cartón

1. *Para perforar tabiques de yeso cartón se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales, en el mercado se le denomina «tarugo murito» o «tarugo mariposa o paloma».*
2. *Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón.*
3. *No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.*

Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucadas

Para hacer perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos.

Fijación a losas de hormigón

Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser ésta efectuada



ESTRUCTURA SOPORTANTE

Las fundaciones, cimientos, las estructuras de hormigón armado, de madera, de hierro, los muros de albañilerías y la techumbre, han sido especificadas y dimensionadas por un ingeniero calculista de acuerdo a normas.

Por lo tanto, estas estructuras no sufrirán deformaciones ni daños mayores que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por estos especialistas.

Es necesario tener presente que al realizar ampliaciones o modificaciones interiores, bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales, como por ejemplo, muros, pilares, vigas, losa superior o inferior, etc., sin la autorización expresa del ingeniero calculista autor del proyecto, y el respectivo Permiso Municipal de Obra Menor, además de la correspondiente autorización de la junta de vigilancia del condominio.

TABIQUE Y CIELO FALSO DE PLANCHA DE YESO CARTÓN

Los tabiques verticales y cielos falsos de las viviendas están contruidos con planchas de yeso cartón clavadas o atornilladas a una estructura de madera o metálica. En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves y clavos salidos, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

En los encuentros de distintos tipos de tabiques, o tabiques y cielos con muros, habitualmente se diseña un tipo de juntas, denominadas canterías. Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Éstas tienen por objeto, que en el momento que ocurra un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras

propias de este comportamiento. Los junquillos y cornisas cumplen este mismo objetivo.

La mayoría de las reparaciones de las fisuras en tabiques y cielos falsos se puede hacer fácilmente, usando el siguiente procedimiento:

1. *Limpiar y abrir ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura o pasta en un espesor no mayor a dos o tres mm. de profundidad y ancho.*
2. *Sellar la fisura con una masilla o sellante de elasticidad permanente, pintable, por ejemplo, sellantes acrílicos elásticos, masilla sellante de polietileno u otras.*
3. *Volver a pintar.*



AISLACION TÉRMICA

La aislación térmica de la vivienda es fundamental para que se produzca condensación, por este motivo sugerimos tener en consideración los siguientes aspectos:

1. *Evite utilizar el sector del entretecho como bodega.*
2. *Evite transitar por el entretecho ya que podría dañar la aislación térmica.*
3. *Si por algún motivo realiza trabajos en el sector del entretecho como cableado de alarma, televisión por cable u otros, asegúrese que la aislación térmica fue colocada nuevamente en su lugar y mantenga las características de materialidad, espesor y área de cobertura.*

EFECTO DE LA RADIACION SOLAR

La radiación solar aparte de los cambios de la temperatura que dilatan y contraen los materiales producen resecamiento en los mismos y algunos pierden su elasticidad y su color. Las pinturas y barnices pierden su propiedad, etc. De manera que hay que revisarlos anualmente y repararlos.

EFECTO ELECTRO-MAGNETICOS

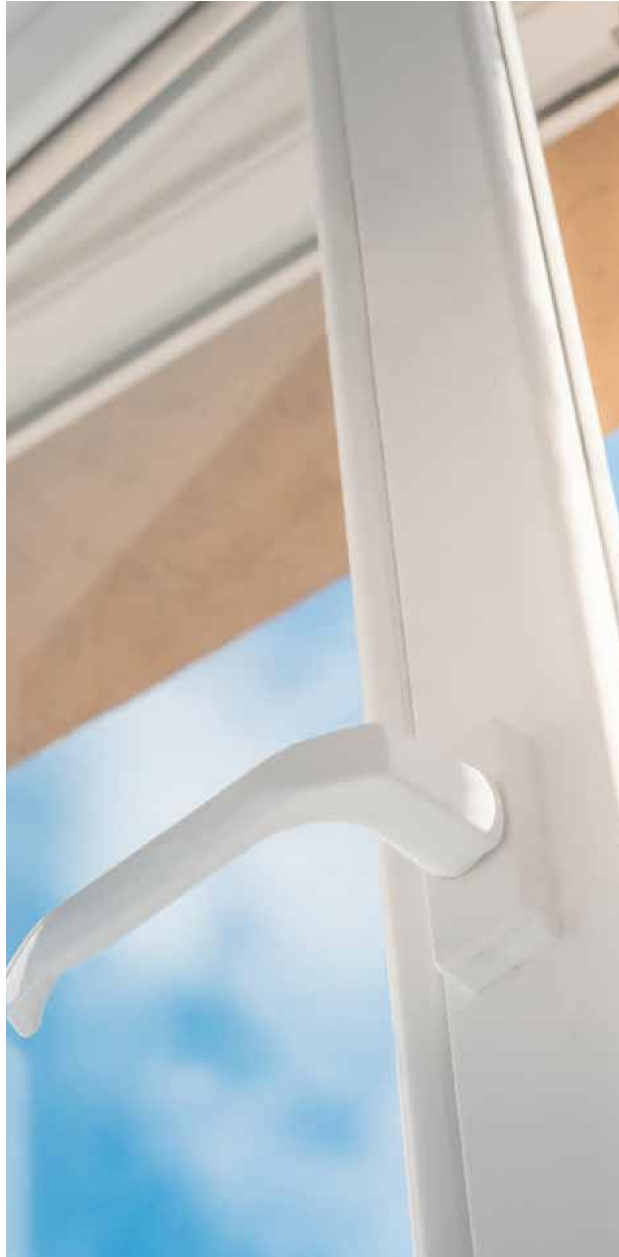
Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigente en Chile. A pesar de estos, hay fenómenos como: tormenta eléctrica, antenas de comunicación o de transmisión de radio, golpes de corriente en la red pública etc., que escapa del control de la empresa y que puede alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos.

OXIDACIÓN

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Por esto es muy importante que se revise en forma constante y en especial en invierno o appena se note que aparece óxido en los elementos metálicos que este se limpien muy bien puliéndolo y aplicando dos manos de antióxido para finalmente aplicarle una mano de esmalte. Si no cumple con las recomendaciones, la garantía del primer propietario no cubre sus efectos.

EFECTO DEL USO

En la vivienda ocurrirán ciertos efectos propio de uso, como por ejemplo: decoloración de la pinturas (exterior e interior) o del papel en zonas donde se ha puesto un cuadro: la acumulación de polvo en suspensión sobre la zona que esta sobre un concentrado de calor eléctrico, debido a convección de aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocina, por la acción de la humedad y vapor. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.



PUERTAS Y VENTANAS PVC

La vivienda considera ventanales de PVC con vidrios o cristales translúcidos y catedral semilla en baños. Los elementos de PVC son frágiles a los golpes y malos tratos particularmente al operar 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.

Recomendaciones

1. *Se debe tener especial cuidado en la limpieza del riel sobre el que se desplazan.*
2. *Deben limpiarse y lubricarse regularmente los perfiles inferiores evitando así que se dañen.*
3. *Antes de la época de lluvias, es aconsejable revisar el sellado de los marcos, si es necesario corregir algún defecto, use sellante de silicona o similar.*
4. *Los marcos de PVC se pueden limpiar con agua tibia y un paño no abrasivo.*
5. *Los vidrios deben limpiarse con agua o limpiavidrios.*
6. *Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente.*
7. *Revisa periódicamente los accesorios de ventanas y ventanales tales como: rieles, guías, carros, manillas, burletes, felpas, seguros, etc. en caso de encontrarlos averiados por el uso, reemplázalos con personal especializado para evitar un mayor daño.*
8. *No corresponde a Post Venta realizar ajustes ni mantenimiento de ventanas.*

PUERTAS

Las puertas 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.

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

Recomendaciones

1. *Si la puerta se aprieta, en este caso no es conveniente rebajar con cepillo eléctrico, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede con el ciclo verano-invierno).*
2. *Para corregir defectos de bisagras debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla, puesto que deteriorará el pavimento y la puerta misma.*
3. *Evite cierres bruscos de puertas y ventanas porque pueden dañar tanto marcos como fijaciones produciendo fisuras y desprendimientos.*
4. *Lubrique bisagras y cerraduras una vez al año. Con ello evita el desgaste prematuro y logra un funcionamiento ideal. Prefiera los sprays que son de fácil aplicación y de óptima penetración como el WD-40.*
5. *El riego del jardín no debe apuntar hacia las puertas o ventanas.*



QUINCALLERIA

1. Evitar limpiar las bisagras con solventes, ya que estos dañan el recubrimiento de acabado de la quincallería.
2. Lubrica las chapas de las puertas para evitar que se traben.
3. El uso habitual de las puertas produce un desgaste en bisagras, chapas y marcos, además de fisuras de encuentro en las uniones de marcos con paredes y pilastras.
4. Tenga presente que si permite que los niños jueguen columpiándose de las chapas, se puede aflojar la puerta desalineando su instalación, haciendo que topen el piso o se arrastren.
5. Post Venta excluye reparaciones por falta de mantenimiento o deterioros con evidencia de mal uso (rayas, peladuras, modificaciones, hundimientos o similares).

INSTALACIONES

RED DE AGUA POTABLE FRÍA Y CALIENTE

Las viviendas están abastecidas de agua potable diferenciada para agua fría y caliente, conectada a las matrices de la empresa de servicio sanitaria (Aguas del Valle). Estos constan de un medidor, de una cañería de conducción y llave de paso, el agua caliente es producida por un calefón de acuerdo al proyecto.

Recomendaciones

1. Cuando se detecte humedad producida por una filtración, reparar de inmediato.
2. Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda.

3. Cada vez que detecte una filtración o el cierre de una llave se haga difícil (requiera mayor apriete), significa que la goma está gastada y es necesario cambiarla.
4. Para una mayor duración de las gomas evite apretar innecesariamente las llaves al cerrarlas, con ello evita también el desgaste prematuro de los hilos del cuerpo de la llave.
5. En griferías y los flexibles, es recomendable realizar una limpieza cada 2 años, debido a la acumulación de sales y cambiar los aireadores en el mismo periodo de tiempo.

Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla.



RED DE ALCANTARILLADO

Las aguas servidas de la vivienda son evacuadas mediante una red compuesta por tubos, descargas y cámaras, conectadas a los emisarios de evacuación de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. El buen funcionamiento de esta red depende de evitar obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas.

Obstrucciones en la red de alcantarillado

1. No elimine objetos como restos de comida, papel higiénico o pañales dentro de la red de alcantarillado y evite vaciar grasa por el lavaplatos, ya que puede obstruir la red.
2. No utilice el alcantarillado para la evacuación de aguas lluvias, piscinas u otros, ya que es sancionado por la ley.
3. Las cámaras de alcantarillado deben permanecer despejadas. Además, no debe golpear la tapa y se debe evitar la circulación de vehículos sobre ella.
4. Si se efectúan trabajos en el patio, se deben revisar los planos de distribución del sistema de alcantarillado para no dañar o romper parte de la red.
5. La obstrucción del alcantarillado luego de que las viviendas sean habitadas, no es responsabilidad de la Constructora.
6. Evite plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en la cercanía de la red de alcantarillado. En todo caso, es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores a la vivienda) para revisar y solucionar posibles obstrucciones o tapones.

ARTEFACTOS

Los artefactos sanitarios instalados en una vivienda son productos certificados. Para su buen funcionamiento se

deben considerar algunas recomendaciones y una adecuada mantención.

Recomendaciones

1. Para evitar las infecciones es recomendable limpiar diariamente el sanitario con un líquido desinfectante. En los supermercados se puede encontrar una gran variedad de este tipo de productos.
2. En el caso de que se tape algún artefacto sanitario, debe utilizar un sopapo. Si no logra que se destape, debe llamar a un especialista para que solucione el problema.
3. Por ningún motivo debe introducir líquidos al sanitario para destaparlo, ya que esto puede causar la rotura de las cañerías de desagüe.
4. Otro problema habitual se presenta en la parte mecánica que va adentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema de flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son simples y de cargo del propietario.
5. Se deberá limpiar cada 6 meses los sifones de los lavamanos, lavaplatos y tinas de baño. Esto disminuirá la posibilidad de que los desagües se tapen.
6. Si percibe olor a humedad en la zona de artefactos o de muebles de zonas húmedas, revise inmediatamente los sellos flexibles y renuévalos para eliminar las zonas de infiltración de agua.
7. Se recomienda cambiar los sellos de silicona una vez al año, esto evitará que tenga fuga de agua y dañe los muebles y tabiques. Es responsabilidad del propietario reemplazar los sellos a lo menos una vez al año, por lo que no corresponde a Post Venta realizar mantenciones de este tipo.



GRIFERIA

La grifería es un elemento móvil que debe tener un uso cuidadoso y requiere de mantención periódica, ya que su mal funcionamiento origina gastos innecesarios de agua.

Recomendaciones

1. *Cambiar las gomas cuando el cierre no sea total.*
2. *Limpiar aireadores.*
3. *No utilizar en la limpieza de la grifería y flexibles productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloros.*
4. *El cierre de la grifería debe ser suave; no forzar si no cierra totalmente, ya que esto indica que requiere cambio de gomas o limpieza.*
5. *El teléfono de las duchas debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte.*
6. *No estirar la manguera de la ducha para evitar su daño.*
7. *Evite someter a esfuerzos los flexibles de conexión de los artefactos.*

RED DE GAS LICUADO

La vivienda está abastecida por una red de gas compuesta por un medidor, cañerías de cobre y llaves de paso. Existe una llave de paso general y una llave de paso por cada artefacto conectado. La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el medidor hacia el interior de la vivienda. Y la compañía abastecedora de gas es responsable por las filtraciones desde el medidor hacia fuera.

Bajo ninguna circunstancia deben intervenir las instalaciones de gas. Su vivienda cuenta con una certificación (Sello Verde) exigida y otorgada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles. El propietario deberá preocuparse de mantener vigente esta certificación.

Recomendaciones

1. *Conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal.*
2. *Se recomienda una vez cada 2 años revisar o cambiar flexible de gas, están conectados a la encimera y al calefón. Esto evitara posible fuga de gas.*
3. *Es responsabilidad del propietario renovar el sello verde de su casa cada 2 años. Esta labor sólo puede ser realizada por Organismos de Certificación autorizados por el SEC. Quienes supervisan que el trabajo del instalador haya sido realizado conforme a las exigencias técnicas establecidas. La cual deberás mantener vigente. Ésta se perderá en caso de efectuar intervenciones en el sistema.*
4. *Las celosías de ventilación no deben obstruirse bajo ninguna circunstancia.*



Recomendaciones en caso de filtración

1. *En caso de detectar una filtración de gas dentro de su vivienda, proceda inmediatamente al cierre de las llaves de paso de gas que se encuentran en el interior de la vivienda.*
2. *Posteriormente proceda a abrir todas las puertas y ventanas que dan al exterior de forma que la casa se ventile y el gas salga de ella.*
3. *Durante la emergencia no debe encender ni apagar ninguna luz de la casa, ya que la sola chispa que produce un interruptor de luz puede causar una explosión.*
4. *Luego que tenga controlada la situación debe llamar a un especialista, para que efectúe la reparación requerida.*

CALEFÓN

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.

Recomendaciones

1. *Una vez al año este artefacto debe ser limpiado en su interior y debe verificarse el buen funcionamiento de la membrana.*
2. *Es necesario revisar si se han presentado filtraciones. Esta revisión la debe hacer un especialista.*
3. *Recuerde que la ley dispone una revisión obligatoria bianual de toda la instalación de gas por Inspectores certificados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.*
4. *La garantía del producto será otorgada por el fabricante.*

ELECTRICIDAD

Red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación, funcionamiento de artefactos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación y para enchufes. El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero, en el que se encuentran ubicados un interruptor principal o general, que controlan toda la energía eléctrica de la vivienda, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos, y el dispositivo diferencial.

El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la fase tierra del medidor para que, en el caso de una eventual descarga eléctrica, la corriente se conduzca hacia la malla a tierra o barra Cooper Weld y evite daños a las personas o artefactos.

Si necesita alterar el sistema eléctrico, tomar contacto con un electricista autorizado por la SEC para efectuar la intervención.

Recomendaciones

1. *Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos.*
2. *Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito a que corresponde y su zona de alcance.*
3. *Cuando el corte de energía eléctrica sea externo, baje los automáticos, con el fin de que una vez que se reponga el suministro, los artefactos no se dañen ante el golpe de corriente.*
4. *No conectar artefactos eléctricos de mayor consumo que la capacidad del circuito.*



ENCHUFES E INTERRUPTORES

1. *Tenga cuidado al “desenchufar” sus artefactos.*
2. *No “tire” los cables ya que de esa forma daña y hasta puede romper los enchufes de la vivienda.*
3. *No recargue los enchufes con muchos artefactos ni ponga extensiones hechizas, esto puede producir recalentamiento de las líneas y de los enchufes con el consiguiente peligro de incendio.*
4. *Inspeccione habitualmente el estado de enchufes, interruptores y centros de luz. Ajústelos o sustitúyalos en caso de presentar averías, es responsabilidad del propietario realizar este tipo de mantenciones.*

CALEFACCIÓN ELÉCTRICA

Corresponde a sistemas de calefacción basados en estufas eléctricas que se alimentan desde la red de enchufes de la vivienda y que normalmente se trasladan dentro de ella.

Recomendaciones

1. *Antes de utilizar calefactores o estufas eléctricas, debe verificar que la instalación eléctrica de su vivienda tenga capacidad suficiente y condiciones necesarias para su uso.*

CORRIENTES DÉBILES TELEFONÍA, INTERNET, TV CABLE

La vivienda cuenta con ductos que permiten la instalación y conexión del servicio telefónico, Internet y de TV cable.

CITOFONÍA

La vivienda cuenta con sistema de citófono que comunica cada vivienda con la conserjería. Además, la conserjería puede hacerlo con los citófonos del portón de acceso vehicular.

Recomendaciones

1. *Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.*
2. *No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados*



PINTURA

Las pinturas que se han aplicado a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de maderas y fierro, tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantención.

En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que por la acción de los rayos solares, la humedad exterior, la lluvia, 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.

PINTURA EXTERIOR

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.

Recomendaciones

1. Es frecuente que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia.
2. Retirar toda la pintura suelta o humedecida. Pintar muros con pinturas para exteriores.
3. Pintar con dos manos de pintura hidrorrepelente cada dos años.

PINTURAS INTERIORES MANTENCIÓN

Pintar muros con pinturas recomendadas para cada uso,

antes retirar toda la pintura suelta o humedecida.

Recomendaciones

1. Pintura interior (óleo): limpiar manchas con un paño húmedo con agua.
2. Pintura interior (látex, Esmalte): al mancharse se puede limpiar con un paño húmedo con agua, pero la mancha no saldrá por completo.
3. Cielos de zonas húmedas como baños y cocina: repintar cada 2 años.

PINTURA EN LOS ELEMENTOS METÁLICOS

Se recomienda revisar una vez al año si aparecen manchas de óxido en la pintura, debido a que estamos en zona costera.

Recomendaciones

1. Las estructuras deben pintarse con anticorrosivo y esmalte, previa limpieza de óxido.

PAPEL MURAL

El papel mural que cubren muros y tabiques interiores es vinílico y se encuentran pegados a la superficie con pegamentos solubles en agua.

Recomendaciones

1. Revisar y pegar puntas de papel levantadas.
2. Limpiar manchas si es papel vinílico con una esponja húmeda y secar posteriormente sin frotar.
3. Revise si la condensación al interior de la vivienda ha afectado al papel mural. En este caso séquelo, evitando así el riesgo de la aparición de hongos o que el papel se despreque.



4. *Separar muebles de la pared, para permitir ventilación atrás de ellos y evitar la humedad en el papel mural.*
5. *En invierno evitar que los alféizar de las ventanas se mojen por condensación.*

CERÁMICO Y FRAGÜE

Considerando que la cerámica se usa en recintos húmedos es necesario revisar periódicamente el estado y en especial el fragüe cuya función es evitar que las palmetas se suelten. 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.

Recomendaciones

1. *Los pisos cerámicos deben ser aseados periódicamente, aspirando y luego limpiados con un trapo húmedo con detergente suave.*
2. *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.*
3. *Estas recomendaciones son válidas igualmente para los cerámicos de los muros.*
4. *Es importante que el propietario se preocupe de los sellos, estos están aplicados en el contorno de la tina, del receptáculo, lavamanos, lavaplatos, cubierta de cocina, WC y entre piso y muros.*
5. *Los sellos de siliconas deben cambiarse una vez al año. Es responsabilidad de cada propietario de revisar y cambiar elementos sellantes, los posibles daños provocados a su propiedad o a su vecino, no son cubiertos por la garantía.*

Es importante hacer mención que las palmetas cerámicas, aun cuando sean de la misma marca y modelo, pueden presentar diferencias en su tonalidad. Esto, producto de que pueden corresponder a partidas distintas de fabricación, y por ello haber sido sometidas a condiciones diferentes, especialmente en el proceso de cocción. Esto debe ser tomado en cuenta a la hora de realizar reparaciones sujetas a garantías, ya que no se harán cambios de paños completos en muros o pisos.

ALFOMBRA MURO A MURO

Se han utilizado alfombras y/o materiales adecuados para el tráfico considerado para la vivienda.

Recomendaciones

1. *Las alfombras 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.*
2. *Si a pesar de haber sido aspiradas, quedan manchas, se debe limpiar con una esponja apenas húmeda y con un detergente especial para alfombras.*
3. *Se recomienda que una vez al año, se haga una limpieza general de las alfombras, para mantenerlas en buen estado.*
4. *La alfombra viene en anchos definidos, por lo que es natural que se produzcan uniones de paños en las habitaciones. 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.*



5. *Es normal que en los primeros meses las alfombras “pelechen” un poco, pero es algo normal que irá disminuyendo en el tiempo.*
6. *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.*
7. *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.*

MUEBLE DE CLOSET, COCINA Y BAÑOS

Los muebles de closet, cocina y baños. 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.

Recomendaciones

1. *Se recomienda usar bases de cerámica o tablas de madera para apoyar sobre la cubierta los recipientes recién sacados del fuego.*
2. *Deben limpiarse con paños húmedos bien estrujados ya que el agua en exceso puede hinchar la madera; se recomienda no utilizar detergente abrasivos ni virutillas.*
3. *Las cajoneras corren sobre el riel y se recomienda que cada seis meses se lubrique para que se desplace suavemente.*
4. *Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llene a tal extremo que se dificulte la apertura.*

5. *Se debe tener mucho cuidado con la limpieza del mármol y usar productos específicos para dichas material y que no sea agresivo.*
6. *En muebles murales de cocina, se recomienda almacenar elementos livianos, con el objetivo de minimizar el riesgo de daños a personas en caso de caída de estos elementos durante un sismo.*

CUBIERTA DE MUEBLE DE BAÑO Y COCINA

Las cubiertas de muebles de cocinas y baño son de diferentes materiales, granito y mármol; existe mantención y recomendaciones comunes con algunas excepciones.

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 pintura o colorantes. El uso de este tipo de productos debilita y elimina la capa de terminación con que se entregan estas cubiertas.

Sellar la superficie de cubiertas de granito con productos especializados para evitar manchas, principalmente aceites, ácidos o vinagre.

Recomendaciones

1. *Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de cortes, piquetes o rayaduras.*
2. *Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes.*
3. *No use las cubiertas como tablas de planchar, ya que desprenderá el revestimiento de su base.*
4. *Use sólo un paño con detergentes neutros y no lustre muebles, Cif o similares.*
5. *Evite el contacto de las cubiertas con jugos de fruta, bebidas, café, té, aceites.*



6. *El mármol es un material frágil. No deben colocarse sobre él elementos pesados, como el peso de una persona sentada o parada.*
7. *Evite golpear las cubiertas especialmente en los bordes. Después de la entrega la Inmobiliaria no se hace responsable de daños.*

ESPEJO

Son elementos instalados en un marco o pegados directamente al muro con silicona o huinchas adhesivas especialmente fabricadas para estos fines.

Recomendaciones

1. *Revisar, reparar o cambiar sello de borde del espejo cuando esté dañado o suelto para impedir la humedad entre la pared y el vidrio*
2. *No cargar los espejos al limpiar y no apoyarse en ellos.*
3. *Para limpiar espejos use líquidos limpia vidrios, cuide la caída de líquidos limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios y cubiertas de mármol, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.*
4. *Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cerca de ellos, ya que un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se quiebre.*

ARTEFACTOS DE COCINA

La cocina está equipada con lo siguiente: campana de cocina, cocina encimera y horno eléctrico, dependiendo del modelo de casa, estos 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.

Recomendaciones

1. *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 año.*
2. *En cuanto a las válvulas de la cocina, se deben mantener limpias y sin residuos que obstruyan el paso del gas.*
3. *Nunca deje encendida la cocina sin una olla o artefacto que cubra el quemador encendido, ni sin la debida atención.*
4. *La cocina encimera se conecta 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. Ante la evidencia de cualquier anomalía en los flexibles, ellos deben ser cambiados por personal especializado.*
5. *Limpiar quemadores periódicamente, en especial después de derrames de líquidos.*
6. *Se debe hacer una mantención preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.*
7. *Cambiar filtro a campana según recomendación del fabricante.*
8. *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.*



PATIOS

NIVELACIÓN DE TERRENO

Los terrenos han sido nivelados a modo de evitar que las aguas lluvias se dirijan hacia las viviendas, por lo que es su responsabilidad cerciorarse siempre, que al efectuar su proyecto de paisajismo, estos niveles sean respetados.

En las zonas en que los rellenos sobrepasen los 50 cm. de altura por razones de pendiente del terreno, el propietario deberá antes de efectuar jardines, terrazas u otras obras, compactar los terrenos para que éstos no sufran asentamientos debidos al riego o a la lluvia. Dichos niveles y pendientes del terreno alrededor de la vivienda y hacia los muros medianeros son establecidos como parte del proyecto cuando se construye, por lo que los cambios de las pendientes e inclinaciones requerirán la debida asesoría para evitar problemas de desagüe y filtraciones hacia su vivienda o hacia los vecinos.

Recomendaciones

1. *Verificar que se mantengan las condiciones de proyecto del terreno.*
2. *Verificar el estado de canaletas y drenajes de aguas, reparar en caso necesario.*
3. *Deberá ponerse especial cuidado en el buen drenaje de los patios, ya sea por evacuación natural de las aguas o mediante la construcción de pozos absorbentes en el caso de alterar las alturas predefinidas en el proyecto.*

CIERROS PERIMETRALES

Los cierros perimetrales son placas micro vibradas auto soportantes, 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

Recomendaciones

1. *Verificar que árboles no estén presionando el medianero.*
2. *Fisuras que se presenten son normales y no revisten riesgos estructurales, reparar con materiales flexibles y pintar.*
3. *Revisar y corregir si es necesario riegos que mojen constantemente el medianero*
4. *Los cierros perimetrales no han sido diseñados para resistir cargas excesivas ni rellenos de jardines.*
5. *No pueden ser considerados como elementos estructurales de nuevas construcciones.*



RIESGOS DE ACCIDENTES Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Los riesgos de accidentes e incendio en las viviendas se producen principalmente por acciones cotidianas que generalmente se realizan en forma despreocupada y están relacionadas con el descuido y con el uso de artefactos eléctricos y de calefacción.

Recomendaciones

Accidentes

1. *Como medidas generales, se recomienda el uso de piso de goma en ducha*
2. *El uso de protectores de enchufes eléctricos, especialmente cuando hay niños en la casa.*

Extintores

3. *Es conveniente contar con un extintor de polvo químico mayor a 5 kg (para incendios por problemas eléctricos) el que debe colocarse en la zona de cocina o servicios o ubicarlo convenientemente en un lugar de fácil acceso.*
4. *Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo del extintor.*
5. *Recomendamos revisar periódicamente la carga del extintor.*

Sobrecarga de circuito eléctrico

1. *Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.*
2. *No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.*



DESCRIPCIÓN

El propietario o usuario de una vivienda, que forma parte de un condominio, debe conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que establece dicha ley.

La Ley N° 20.168 (Modificación de la Ley No 19.537) y el D.S. Minvu N° 46/1998 consagran el régimen de copropiedad inmobiliaria y regulan los establecimientos de condominios integrados por inmuebles sobre los cuales varios propietarios tienen dominio exclusivo, manteniendo bienes bajo dominio común.

Se contemplan tres órganos de administración con facultades específicas y complementarias: asamblea de copropietarios, comité de administración y el administrador.

1. *La asamblea de copropietarios es la autoridad máxima y la componen todos los copropietarios. Las decisiones que se relacionan con el condominio son tomadas bajo el Principio de las Mayorías y deben ser respetadas por toda la comunidad.*
2. *El comité de administración sirve de nexo entre la asamblea y el administrador, posee obligaciones y facultades propias que lo convierten en una pieza importante para el funcionamiento del condominio.*
3. *El administrador, persona natural o jurídica, es designado por la asamblea. Es responsable del cuidado de los bienes de uso común, de la administración del condominio y de la preservación de estos bienes.*

Preservar los bienes muebles y sus instalaciones mediante un programa de mantención definido y permanente en el tiempo puede asegurar el valor de los mismos bienes.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y DEL ADMINISTRADOR.

FACULTADES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

Son obligaciones del copropietario

1. *Conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamento de copropiedad.*
2. *Cumplir con los acuerdos de las asambleas.*
3. *Cumplir con las indicaciones que imparta el comité de administración.*
4. *Asistir a las reuniones de asambleas.*
5. *Pagar oportunamente los gastos comunes.*
6. *Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común.*
7. *Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.*
8. *Dar facilidades para reparaciones que afecten a otros departamentos o los bienes comunes del usuario.*

Son obligaciones del copropietario

1. *Cuidar los bienes comunes, realizándoles mantenimiento preventivo y correctivo necesario, tales como: áreas verdes, aguas lluvias, sistemas de seguridad.*
2. *Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.*
3. *Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio.*
4. *Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguro.*



5. *Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del condominio.*
6. *Velar por la seguridad y limpieza de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios de un condominio de esta naturaleza.*
7. *Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan dado o cada vez que se le solicite.*

Son facultades del comité de administración

1. *Reemplazar a la junta de vigilancia del anterior cuerpo legal (Ley No 6071, modi cada por la Ley No 19.537, la que a su vez fue modi cada por la Ley No 20.168)*
2. *Designar un administrador, siempre que tenga la representación de la asamblea con todas sus facultades.*

ESPACIOS COMUNES EN EDIFICIOS (BIEN COMÚN)

Bienes comunes

Pertencen a todos los copropietarios en proporción al dominio descrito en el reglamento de copropiedad. Se distinguen cinco tipos:

1. *Los que pertenecen a todos los copropietarios y son vitales para la existencia del condominio (Ej.: el terreno).*
2. *Los que permiten el goce y uso de las unidades de dominio común (Ej.: acceso al condominio).*
3. *Los terrenos y espacios de dominio común que deslindan con una unidad del condominio.*
4. *Los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio, a la recreación y al esparcimiento de los copropietarios.*
5. *Los bienes que sean calificados como comunes, por el reglamento de copropiedad.*

Gastos comunes

Cantidad mensual de dinero que deben pagar todos los copropietarios por concepto de administración, mantención, reparación y uso de los bienes comunes. El monto está determinado en proporción al dominio descrito en el reglamento de copropiedad.



INSTALACIONES SANITARIAS

Descripción

Las instalaciones sanitarias de un edificio están compuestas por un sistema de agua potable formado normalmente por un estanque de agua potable, planta elevadora, matrices, remarcadores, matrices de agua caliente y redes internas de cada vivienda, un sistema de alcantarillado de aguas servidas normalmente compuesto por una red de cañerías, cámaras y eventualmente por una planta elevadora.

Además de estos sistemas generales, los edificios cuentan con baños de personal, kitchenettes, centros de lavado cuyas instalaciones se deben tratar como si fueran de una vivienda y su descripción, mantención y recomendaciones se encuentra en capítulos anteriores.

ESTANQUE DE AGUA POTABLE

Descripción

Los estanques de agua potable en un edificio son estructuras de hormigón alimentadas desde la red pública, y cuyo objetivo es almacenar agua para el uso del edificio.

En general, se proyectan dos estanques contiguos de forma tal de abastecer a los usuarios mientras se efectúa mantención en uno de ellos.

Mantención

1. *Revisión de válvulas de corte automático.*
2. *Limpiar y desinfectar el interior del estanque.*
3. *Revisar y reparar impermeabilización.*

Recomendaciones

1. *Mantener cerradas las escotillas con puerta de rejilla, para permitir la aireación e impedir el ingreso de animales.*

2. *Leer los consumos diariamente, con el fin de detectar pérdidas de agua por filtraciones o roturas.*
3. *Mantener cerrado el recinto de estanques.*

RED DE AGUA POTABLE

Descripción

Los edificios cuentan con una red que abastece desde el estanque de acumulación a cada departamento, esto se hace por medio de una matriz vertical que normalmente se encuentra a la vista en la sala de medidores, desde esta matriz se alimenta a cada departamento previo paso por un remarcador.

Mantención

1. *Revisar existencia de fugas.*
2. *Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos, limpiar y observar; si persiste, reparar.*

Recomendaciones

1. *Realizar reparaciones por personal calificado.*
2. *Cortar el suministro de agua antes de reparar.*
3. *Tomar precauciones para el vaciado de la cañería.*

REMARCADORES

Descripción

Los edificios normalmente cuentan con remarcadores de agua fría. Los que tienen sistema central de agua caliente, también poseen remarcadores de agua caliente; éstos se ubican en salas de medidores en los pasillos de los pisos.

Mantención

1. *Revisar si existe fuga de agua.*



Recomendaciones

1. *En el caso de emanación de malos olores, revisar el sistema. Esto se puede deber a fugas en cañerías visibles o que se encuentran en el interior de un shaft o a fallas en las tuberías de ventilación.*

RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS

Descripción

Los edificios cuentan con una red de aguas servidas que las recolecta de los departamentos y las entrega a la red pública; estas redes en general son de PVC.

Mantenimiento

1. *Revisar y reparar fugas.*

Recomendaciones

1. *En el caso de emanación de malos olores, revisar el sistema. Esto se puede deber a fugas en cañerías visibles o que se encuentran en el interior de un shaft o a fallas en las tuberías de ventilación.*

CÁMARAS

Descripción

Las cámaras son registros del sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos. Estas cámaras son en general de ladrillos estucados o prefabricadas con una tapa de hormigón reforzado.

Mantenimiento

1. *Mantener limpio el interior de la cámara, principalmente de elementos que obstruyan el paso del agua o arenas acumuladas.*
2. *Revisar las tapas de cámaras; si se encuentran*

quebradas, reemplazar por nuevas.

Recomendaciones

1. *No permitir el tránsito o estacionamiento sobre cámaras que tengan tapas simples.*
2. *Mantener las tapas selladas en sus bordes para evitar la salida de malos olores.*

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES

TABLEROS

Descripción

En los edificios las instalaciones eléctricas de espacios comunes están controladas por tableros generales y tableros específicos para los diferentes servicios tales como ascensores, bombas, iluminación y otros.

Mantenimiento

1. *Limpiar, reapretar conexiones de los elementos que lo componen.*
2. *Sustituir aquellos en mal estado y/o dañados (termomagnéticos, diferenciales, fusibles, conductores, barras, conectores, etc.).*

Recomendaciones

1. *Mantener los tableros cerrados.*
2. *Sólo intervenir en su interior por personal capacitado.*
3. *Debe existir personal en el edificio capacitado para operar el tablero.*



ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

Descripción

Los edificios cuentan con un sistema de iluminación de emergencia. Según la nueva reglamentación, cada foco debe ser energizado en forma independiente por baterías, de forma que aún con el grupo electrógeno fuera de funcionamiento, ante una emergencia el edificio pueda ser evacuado con seguridad.

Mantenimiento

1. Revisar ampolletas y cambiar las que sean necesarias.
2. Revisar estado de las baterías.

Recomendaciones

1. Realizar mantenimiento y verificación de baterías por personal especializado.

CITOFONÍA

Descripción

El edificio cuenta con una central de citofonía que permite la comunicación con cada vivienda; con los citófonos en el portón de acceso vehicular, la puerta de acceso del edificio y con los subterráneos.

Mantenimiento

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

Recomendaciones

1. No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

ALARMA DE ROBO

Descripción

Algunos edificios cuentan con un sistema centralizado de alarmas de robo, que en general consultan alarma en la puerta de acceso al departamento, botón de pánico y en el piso 1 y 2 alarma en todas las ventanas y puertas.

Mantenimiento

1. Revisar y mantener los sensores, en especial su posición que puede ser afectada por golpes.
2. Revisar el funcionamiento general, tablero de señales, aviso sonoro.
3. Realizar la mantenimiento recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

Recomendaciones

1. No desconectar por problemas en funcionamiento, e investigar en qué departamento se produce el problema y resolver. En caso contrario, llamar a servicio técnico.



CIRCUITO CERRADO DE TV

Descripción

Algunos edificios cuentan con un circuito cerrado de cámaras de vigilancia ubicadas en lugares estratégicos. Parte de estos edificios cuentan con un grabador de baja velocidad que permite registrar la historia de cada cámara. Esto es lo ideal, ya que queda registro de los movimientos dentro del edificio.

Mantenición

1. Realizar la *mantenición recomendada por el proveedor.*
2. Revisar en pantalla el funcionamiento de las cámaras.
3. Revisar en pantalla la posición de la cámara, corregir si se ha movido.
4. Revisar y mantener sellos de cámaras de intemperie.
5. Revisar si equipo de grabación se encuentra registrando las imágenes.

Recomendaciones

1. Realizar la *mantenición por un servicio técnico autorizado.*
2. Mantener dvd grabados al menos por dos meses antes de su reutilización.
3. Sólo efectuar *manteniciones mayores con servicios técnicos especializados.*

ASCENSORES

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.

Mantenición

1. Realizar *manteniciones preventivas mensualmente según indicaciones del fabricante y normativa vigente.*

Recomendaciones

1. La *mantenición debe ser contratada a un servicio técnico idóneo.*
2. Se debe mantener un archivo con los informes de cada *mantenición realizada.*
3. En el edificio debe haber permanentemente una *persona capacitada para el rescate de pasajeros.*
4. Se debe mantener la sala de máquinas limpia, sin objetos ajenos a los equipos, con *iluminación en buen estado.*
5. Las mudanzas deben ser supervisadas por una *persona capacitada para ello, la operación de puertas debe ser por medio de llaves.*
6. No se debe permitir el ingreso de personas ajenas a la *administración o mantenición a la sala de máquinas.*



INSTALACIONES DE PREVENCIÓN DE INCENDIO

RED SECA

Descripción

Los edificios de más de 7 pisos deben contar con una red seca según lo establecido en la Ordenanza general de urbanismo y Construcciones. Esta red consiste en una cañería que tiene una entrada en el exterior del edificio y una boca de salida en cada piso. En caso de incendio, ésta es utilizada por bomberos conectando su carro a la boca de entrada de la red y conectando una manguera en la boca de salida del piso del siniestro.

Mantenimiento

1. Revisar que estén operativas las válvulas y siempre cerradas.

Recomendaciones

1. Mantener despejada el área.

RED HÚMEDA

Descripción

Los edificios están obligados a contar con una red húmeda. Ésta consiste en mangueras conectadas a la matriz de agua potable en cada piso y son accionadas por una válvula de apertura y corte rápido. Este sistema funciona con la presión del sistema de agua potable del edificio.

Mantenimiento

1. Revisar estado de las mangueras y pitones.
2. Revisar enrollado de la manguera, éste debe estar como lo indica el fabricante para su fácil desenrollado.

Recomendaciones

1. Instruir al personal del edificio en su uso.
2. Proteger la manguera de eventuales roturas.

EXTINTORES

Descripción

Los extintores son equipos de extinción de fuego, para ser utilizados en el inicio de un incendio por el personal del edificio o un residente.

Mantenimiento

1. Revisar que la presión indicada en el manómetro esté en el tramo verde.
2. Recargar en las fechas indicadas.

Recomendaciones

1. Mantener los extintores en sus bases y con las fijaciones originales, de modo que sea fácil su retiro.
2. Mantener a la vista un instructivo de uso.
3. Capacitar al personal de conserjería para su uso.



BASURAS

SALA DE BASURAS

Descripción

Los edificios cuentan con una sala para almacenamiento de basuras, a la cual llega el o los ductos que las recolectan desde cada piso.

La sala cuenta con contenedores con ruedas para su traslado, repisas para almacenar papeles y botellas que en muchos casos se entregan por separado para su reciclaje, o elementos pesados o de gran volumen que no pueden ser procesados en el compactador.

Las salas deben tener pisos y muros lavables, y contar con un dren para recibir las aguas producto de la limpieza de la sala.

La sala de basura tiene al menos un punto de agua con una válvula y conexión para manguera.

Mantenimiento

1. *Revisar y reparar cerámicas dañadas, ya que en ellas se acumula basura que luego se descompone.*
2. *Revisar y mantener limpia la pileta de recolección de aguas de lavado.*

Recomendaciones

1. *Mantener la sala limpia.*
2. *Retirar cada vez que pase el camión recolector, la basura acumulada en bolsa y con los contenedores cerrados.*
3. *Es posible contratar servicio de desodorización para la sala, esto minimiza los olores al abrir las tolvas de cada piso.*
4. *El personal que manipula los contenedores y otros dentro de la sala debe tomar las precauciones necesarias desde el punto de vista sanitario.*

AGUAS LLUVIAS

TECHUMBRE Y BAJADAS DE AGUA

Se denomina techumbre al conjunto compuesto por la cubierta, su estructura y soluciones para la evacuación de aguas lluvias generalmente en hojalatería.

Mantenimiento

1. *Limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella.*
2. *Revisión soldaduras, sello de pernos si se trata de plancha onduladas y estado de las planchas.*

Recomendaciones

1. *Evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.*
2. *Revisar los sellos y uniones periódicamente y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.*

DRENAJES

Descripción

Todas las viviendas tienen la obligación de infiltrar las aguas lluvias generadas en el mismo terreno. Esto se logra por drenajes construidos bajo la cota de piso de subterráneo o bajo jardines.

El dren tradicional es una excavación que se ha rellenado con bolones dentro de la cual va una tubería ranurada que reparte las aguas recolectadas por el sistema de aguas lluvias al terreno, previo paso por cámaras decantadoras. También se utilizan pozos profundos de infiltración, los que son perforados en el terreno donde se infiltran las aguas lluvias.



Mantenimiento

1. *Limpiar las cámaras decantadoras antes de la temporada de lluvias y después de lluvias importantes.*

Recomendaciones

1. *Verificar el funcionamiento del dren durante las lluvias, inspeccionando las cámaras de ingreso al dren.*

CANALETAS Y REJILLAS

Descripción

Los sistemas de recolección de aguas lluvias tienen canaletas o pendientes de terreno que llevan a puntos de recolección para ser incorporadas a las tuberías del sistema. En estos puntos existen piletas con rejillas.

Mantenimiento

1. *Limpiar piletas y mantener rejillas libres de hojas o basuras que impidan el ingreso de las aguas.*
2. *Reemplazar rejillas de sumideros que se encuentren en malas condiciones.*
3. *Mantener el terreno aportante libre de hojas y basuras.*

Recomendaciones

1. *Mantener el terreno libre de hojas y basuras para minimizar los efectos de éstas en el sistema.*
2. *No botar a canaletas la tierra o basura resultante de barrer la superficie o del corte de pasto.*

SALA DE LAVADO Y SECADO

EQUIPOS

Descripción

Algunos edificios cuentan con una sala de lavado y secado de uso comunitario, éstas consultan lavadoras y secadoras semi industriales. Su uso está regulado por la administración.

Mantenimiento

1. *Realizar la mantenimiento recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.*
2. *Revisar y limpiar filtros de la secadora diariamente.*
3. *Revisar estado de mangueras.*

Recomendaciones

1. *No sobrecargar las máquinas lavadoras y secadoras.*
2. *Ventilar el recinto de lavandería.*

JARDINES

RIEGO AUTOMÁTICO

Descripción

El riego automático de jardines es un sistema de cañerías con regadores que cubre toda la superficie de jardines. Puede ser de operación manual, accionando las válvulas para iniciar y terminar riego, o automático, accionado por un programador que activa válvulas eléctricas.



Mantenimiento

1. *Revisar regadores, que estén en buen estado y que estén regulados para regar las zonas requeridas.*
2. *Revisar filtraciones en las conexiones de válvulas o manifold.*
3. *En el caso de riegos programados, revisar los tiempos de riego.*
4. *Programar el riego en función de la época del año.*

Recomendaciones

1. *Para la programación del riego, asesorarse por un especialista que indique los tiempos necesarios.*
2. *Instalar un remarcador de uso interno para controlar volúmenes de agua utilizados en el riego y para detectar fugas que no se perciben en la superficie.*

JARDINES

Descripción

Los jardines son una combinación de zonas de césped, plantas, arbustos, árboles y elementos decorativos.

Mantenimiento

1. *Mantener los jardines, árboles, juegos y mobiliario es responsabilidad de todos los copropietarios. Esta responsabilidad se manifiesta mediante la colaboración personal, en los casos que sea necesaria, y la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del administrador.*

Recomendaciones

1. *Debe contarse con personal calificado para la mantención de áreas verdes, que además tenga conocimiento del cuidado que debe tenerse con las instalaciones subterráneas.*

2. *Dadas las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de áreas verdes depende de la oportunidad y cantidad del riego, especialmente durante la época de verano.*

CONDOMINIOS EN EXTENSIÓN

PAVIMENTOS

Descripción

En un condominio en extensión, los pavimentos corresponden a la carpeta de rodado de la calle y a las aceras. Los primeros son normalmente de hormigón o asfalto, y las aceras son de hormigón o baldosas.

Mantenimiento

1. *En pavimentos de hormigón, sellar las juntas cuando éstas estén deterioradas.*
2. *En pavimentos de asfaltos, sellar fisuras para impedir el paso de agua a la base.*
3. *Reinstalar o cambiar baldosas sueltas en las aceras.*

Recomendaciones

1. *No estacionar vehículos pisando las aceras, ya que están diseñadas para cargas menores.*

SUMIDEROS AGUAS LLUVIAS

Descripción

El sistema de aguas lluvias de un condominio, generalmente consiste en una red de cañerías que recolecta las aguas por medio de sumideros y las entrega a una red pública de aguas lluvias o las filtra en el terreno.



Mantenición

1. *Revisar estado de rejilla de sumideros.*
2. *Limpiar fondo de sumidero.*
3. *Mantener limpia de hojas las calles o pasajes de forma de evitar el ingreso al sistema de aguas lluvias.*

Recomendaciones

1. *Mantener en buen estado las rejillas para evitar accidentes a los peatones y automóviles.*

CÁMARAS DECANTADORAS

Descripción

Las aguas lluvias de un condominio, eventualmente pueden ser infiltradas en el subsuelo. En este caso el sistema de aguas lluvias es una red de cañerías con sumideros que entregan sus aguas a un dren de infiltración. Previo al dren existe una cámara decantadora que cumple la función de retener sólidos y materiales otantes que pueden obstruir el drenaje.

Mantenición

1. *Revisar al menos en período de verano el estado de la cámara y retirar material acumulado.*
2. *Revisar estado de las tapas de registro.*

Recomendaciones

1. *Mantener tapas en buen estado y fijarlas, para evitar manipulación por niños que puedan tener un accidente al caer dentro del decantador.*

ILUMINACIÓN

LUMINARIAS

Descripción

Los condominios cuentan con un sistema de iluminación de calles y pasajes que son construidos según un proyecto. Las luminarias pueden estar en postes de hormigón o metálicos.

Las luminarias normalmente se encienden en forma automática, accionadas por la instrucción de una fotocelda.

Mantenición

1. *Revisar periódicamente que las ampollitas estén en buen estado, cambiar en caso de que se encuentre una quemada.*
2. *Limpiar las fotoceldas, para evitar el encendido anticipado y el corte tardío de las luminarias.*
3. *En el caso de postes metálicos, revisar efectos de la corrosión, pintar o galvanizar en frío si es necesario.*
4. *Revisar sellos de cajas de transformadores en el interior del poste.*

Recomendaciones

1. *Intervenir sólo por personal especializado y con los elementos de seguridad adecuados.*

Su vivienda ha sido construida por personal técnico especializado y bajo supervisión profesional con experiencia comprobada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Así mismo, al amparo de un permiso de obra nueva otorgado y aprobado por la Dirección de Obras Municipales y en estricto cumplimiento con las especificaciones técnicas y planos del proyecto. Como así mismo, cumpliendo con todas las exigencias contenidas en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Cuenta además con la aprobación de todos los proyectos de especialidades requeridos y con la recepción de dichas obras por cada uno de los organismos responsables.

Sin embargo, su vivienda puede presentar fallas, defectos o condiciones que no permitan un adecuado uso de la propiedad y se requiera por lo tanto una atención técnica y profesional que permita identificar correctamente el origen del problema y su solución.

Según lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones Nº 20.016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en su artículo Nº 18 establece los plazos de responsabilidad legal sobre su propiedad identificando las diferentes partidas que la componen y el tiempo de garantía para las eventuales fallas o defectos.

• 3 años:

Desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras tales como, cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

Estos elementos deben ser cuidados de la exposición a la luz solar permanente, ya que esto genera decoloración y pérdida de su consistencia, estas fallas no están cubiertas por la garantía.

• 5 años:

Desde la fecha de recepción final de la Municipalidad. Cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y de cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, o de las instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas, y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores como, ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

• 10 años:

Desde la fecha de recepción final de la Municipalidad. En el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble tales como cimientos, sobre cimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.



DEPARTAMENTO DE POST – VENTA

INMOBILIARIA ELQUI S.A. cuenta con un Departamento de Post Venta, especialmente formado y preparado para dar atención y servicio a sus requerimientos con personal profesional y técnico.

Dicho personal, procederá a evaluar cada caso particular a través de una visita a su domicilio, la que debe ser hecha dentro de las 48 horas hábiles a su solicitud y entregará una diagnóstico del origen del problema y su respectiva solución.

Para ello, solicitamos a usted que realice el requerimiento formal de atención del servicio de post venta enviando un correo electrónico a: secretaria@celqui.cl con la siguiente información y datos:

1. Nombre Propietario:
2. Dirección:
3. Fono contacto:
4. Fecha de entrega de la propiedad:
5. Detalle fallas o defecto de la construcción:

PROCEDIMIENTO

1. Se recibe su correo solicitando el servicio de post-venta.
2. Se coordina dentro de las 48 horas, una visita técnica de inspección al domicilio para determinar los alcances del servicio solicitado.
3. Se entrega el diagnóstico y en caso de proceder la reparación, se coordina día y hora para ejecutar los trabajos, en función a la disponibilidad del propietario y del departamento de post venta.

HORARIO DE ATENCIÓN

- Lunes a Jueves de 8:30 a 17:45 horas.
- Viernes de 8:30 a 16:00 horas.

SOLICITUDES NO PROCEDENTES

Como se ha señalado, personal técnico del departamento de post venta de la Inmobiliaria a través de una visita presencial evaluará el problema y gestionará la pronta

solución de su requerimiento.

Sin embargo, si éste fuese improcedente, debido a que no corresponde a una responsabilidad directa de la empresa constructora y por lo tanto no está de acuerdo a los antecedentes y garantías contenidos en la Ley de Urbanismo y Construcción (N° 20.016) y tampoco detallados en su “Manual de uso y mantención de la vivienda”, esto le será informado y explicado al propietario y los motivos por los cuales su requerimiento no será atendido.

Así mismo, la Inmobiliaria no se hará responsable por reparaciones o modificaciones que se hagan a la vivienda por terceros o personal no autorizado por ella. Se encuentran excluidos de nuestra asistencia de postventa, los daños causados directa o indirectamente a los elementos o componentes de la propiedad, por las siguientes circunstancias, entre otras:

1. Observaciones no indicadas en el acta de la recepción de la vivienda que pudieran haberse producido con posterioridad a la entrega material del inmueble.
2. Uso inadecuado.
3. Mantenimiento indebido o falta de éste.
4. Accidentes propios o causados por terceros que dañen la vivienda.
5. Adecuaciones o modificaciones de la vivienda.
6. Intervención de terceros no autorizados por la empresa.
7. Desgaste de elementos o revestimientos, provenientes del uso normal de la vivienda tales como: Alfombras, pinturas, sellos, ajuste de puertas, ajuste de llaves, rotura de vidrios, fisuras o daños superficiales con posterioridad a la recepción conforme de la propiedad.

6

PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

Para realizar una correcta mantención a su vivienda y que las garantías anteriormente expuestas tengan validez, le aconsejamos seguir el siguiente programa.

PARTIDA	FRECUENCIA	ACCION	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
HUMEDAD														
VIVIENDA EN GENERAL	DESPUES DE CADALLUVIA	REVISAR												
TECHO Y RECOLECCION DE AGUA LLUVIA														
CUBIERTA	CADA AÑO	REVISAR			X									
BAJADA DE AGUA LLUVIA	CADA AÑO	LIMPIAR			X									
SUMIDEROS Y REJILLAS	DESPUES DE LLUVIA O VIENTOS	LIMPIAR			X									
PUERTAS Y VENTANAS														
AJUSTE	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
QUINCALLERIA	CADA 2 AÑOS	LIMPIAR			X									
INSTALACIONES														
RED DE AGUA POTABLE	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
RED DE ALCANTARILLADO	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
ARTEFACTOS	CADA 2 AÑOS	REVISAR										X		
ESTADOS DE SELLO	CADA AÑO	REVISAR										X		
GRIFERIA	CADA AÑO	REVISAR										X		
SIFONES	CADA 6 MESES	LIMPIAR				X						X		
RED DE GAS	CADA 2 AÑOS	REVISAR												X
FLEXIBLE DE GAS	CADA 3 AÑOS	CAMBIAR												X
RED ELECTRICA	CADA AÑO	REVISAR	X											
ACCESORIO ELECTRICO (ENCHUFE E INTERRUPTOR)	CADA AÑO	REVISAR	X											
CITOFONIA	CADA AÑO	REVISAR	X											
ALARMAS	CADA AÑO	REVISAR	X											
EXTRACCION FORZADA DE BAÑOS	CADA AÑO	LIMPIAR	X											
PINTURA, BALNIZES, PAPEL MURAL														
EXTERIOR E INTERIOR	CADA 3 AÑOS	PINTAR											X	
MADERA	CADA 3 AÑOS	PINTAR											X	
ELEMENTOS METALICOS	CADO 2 AÑOS	PINTAR											X	
PAPEL MURAL	CADA AÑO	REVISAR											X	
CERAMICOS														
CERAMICOS SOPLADOS Y PICADOS	CADA AÑO	REVISAR			X									
FRAGÜE	CADA AÑO	REVISAR			X									
MUEBLES DE BAÑO, COCINA Y CLOSET														
PUERTAS	CADA AÑO	AJUSTAR			X									
ENCHAPES	CADA 2 AÑOS	REVISAR			X									
ARTEFACTOS														
CALEFON	CADA AÑO	REVISAR	X											
ENCIMERA	CADA AÑO	REVISAR	X											
HORNO ELECTRICO	CADA AÑO	REVISAR	X											
CAMPANA Y FILTROS	CADA AÑO	REVISAR	X											
PREVENCION DE INCENDIO														
EXTINTORES					X									X

PARTIDA	FRECUENCIA	ACCION	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
ESTANQUE DE AGUA	CADA 2 AÑOS	LIMPIAR	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											
INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES														
TABLEROS	CADA 2 AÑOS	REAPRETAR		X										
ILUMINACIÓN DE EMERENCIA	CADA MES	REVISAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CITOFONÍA	CADA AÑO	REVISAR					X							
ALARMAS	CADA AÑO	REVISAR					X							
EXTRACCIÓN FORZADA CENTRAL	CADA 6 MESES	MANTENCIÓN	X					X						
ASCENSORES														
ASCENSORES	CADA MES	MANENCIÓN	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											
BASURAS														
SALA DE BASURA (ASEO PROFUNDO)	CADA MES	ASEO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
AGUAS LLUVIA														
TECHUMBRE	CADA AÑO	REVISAR			X									
BAJADAS DE AGUAS	CADA AÑO	LIMPIAR			X									
DRENAJES (CÁMARAS DECANTADORAS)	CADA AÑO	LIMPIAR				X	X	X	X	X	X	X		
CANALETAS Y REJILLAS	PERMANENTE	LIMPIAR				X	X	X	X	X	X	X		
SALA DE LAVADO Y SECADO														
LIMPIEZA FILTRO SECADORA	DIARIO	LIMPIAR												
LIMPIEZA FILTRO LAVADORA	SEMANAL	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									
ILUMINACIÓN														
LUMINARIAS (AMPOLLETAS)	SEMANAL	REVISAR												

INTRODUCCION _____	2	CORRIENTES DÉBILES TELEFONÍA, INTERNET, TV CABLE _____	14	ALARMA DE ROBO _____	25
1.- GENERALIDADES _____	3	CITOFONÍA _____	14	CIRCUITO CERRADO DE TV _____	26
PROCESOS NATURALES _____	3	3.- TERMINACIONES _____	15	ASCENSORES _____	26
HUMEDAD DE CONSTRUCCIÓN _____	3	PINTURA _____	15	INSTALACIONES DE PREVENCIÓN DE INCENDIO _____	27
HUMEDAD CAUSADA POR LLUVIA _____	3	PINTURA EXTERIOR _____	15	RED SECA _____	27
BAJADA DE AGUA LLUVIA _____	3	PINTURAS INTERIORES MANTENCIÓN _____	15	RED HÚMEDA _____	27
TECHO DE TEJAS DE ARCILLA _____	3	PINTURA EN LOS ELEMENTOS METÁLICOS _____	15	EXTINTORES _____	27
CIELO _____	4	PAPEL MURAL _____	15	BASURAS _____	28
DEL PREDIO _____	4	CERÁMICO Y FRAGÜE _____	16	SALA DE BASURAS _____	28
HUMEDAD DE JARDÍN _____	4	ALFOMBRA MURO A MURO _____	16	AGUAS LLUVIAS _____	28
CONDENSACIÓN _____	5	MUEBLE DE CLOSET, COCINA Y BAÑOS _____	17	TECHUMBRE Y BAJADAS DE AGUA _____	28
VENTILACIÓN _____	5	CUBIERTA DE MUEBLE DE BAÑO Y COCINA _____	17	DRENAJES _____	28
FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONSTRACCIÓN _____	6	ESPEJO _____	18	CANALETAS Y REJILLAS _____	29
FIJACIONES A MUROS Y CIELOS _____	6	ARTEFACTOS DE COCINA _____	18	SALA DE LAVADO Y SECADO _____	29
ESTRUCTURA SOPORTANTE _____	7	PATIOS _____	19	EQUIPOS _____	29
TABIQUE Y CIELO FALSO DE PLANCHA DE YESO CARTÓN _____	7	NIVELACIÓN DE TERRENO _____	19	JARDINES _____	29
AISLACION TERMICA _____	8	CIERROS PERIMETRALES _____	19	RIEGO AUTOMÁTICO _____	29
EFECTO DE LA RADIACION SOLAR _____	8	RIESGOS DE ACCIDENTES Y PREVENION DE INCENDIOS _____	20	JARDINES _____	30
EFECTO ELECTRO-MAGNETICOS _____	8	4.- CONDOMINIOS _____	21	CONDOMINIOS EN EXTENSIÓN _____	30
OXIDACIÓN _____	8	DESCRIPCIÓN _____	21	PAVIMENTOS _____	30
EFECTO DEL USO _____	8	OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y		SUMIDEROS AGUAS LLUVIAS _____	30
2.- RECOMENDACIONES _____	9	DEL ADMINISTRADOR _____	21	CÁMARAS DECANTADORAS _____	31
PUERTAS Y VENTANAS PVC _____	9	FACULTADES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN _____	21	ILUMINACIÓN _____	31
PUERTAS _____	9	ESPACIOS COMUNES EN EDIFICIOS (BIEN COMÚN) _____	22	LUMINARIAS _____	31
QUINCALLERIA _____	10	5.- USO Y MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES _____	23	EL PROYECTO Y SUS GARANTÍAS SEGÚN LA LEY GENERAL	
INSTALACIONES: _____	10	INSTALACIONES SANITARIAS _____	23	DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN (Nº 20.016) _____	32
RED DE AGUA POTABLE FRÍA Y CALIENTE _____	10	ESTANQUE DE AGUA POTABLE _____	23	DEPARTAMENTO DE POST VENTA _____	33
RED DE ALCANTARILLADO _____	11	RED DE AGUA POTABLE _____	23	PROCEDIMIENTO _____	33
ARTEFACTOS _____	11	REMARCADORES _____	23	HORARIO DE ATENCIÓN _____	33
GRIFERIA _____	12	RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS _____	24	SOLICITUDES NO PRROCEDENTES _____	33
RED DE GAS LICUADO _____	12	CÁMARAS _____	24	6.- PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA _____	34
CALEFÓNT _____	13	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES _____	24	7.- PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES _____	35
ELECTRICIDAD _____	13	TABLEROS _____	24	8.- INDICE _____	36
ENCHUFES E INTERRUPTORES _____	14	ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA _____	25		
CALEFACCIÓN ELÉCTRICA _____	14	CITOFONÍA _____	25		