



almagro.

MANUAL DE MANTENCIÓN,
CONSERVACIÓN & USO
DEPARTAMENTOS

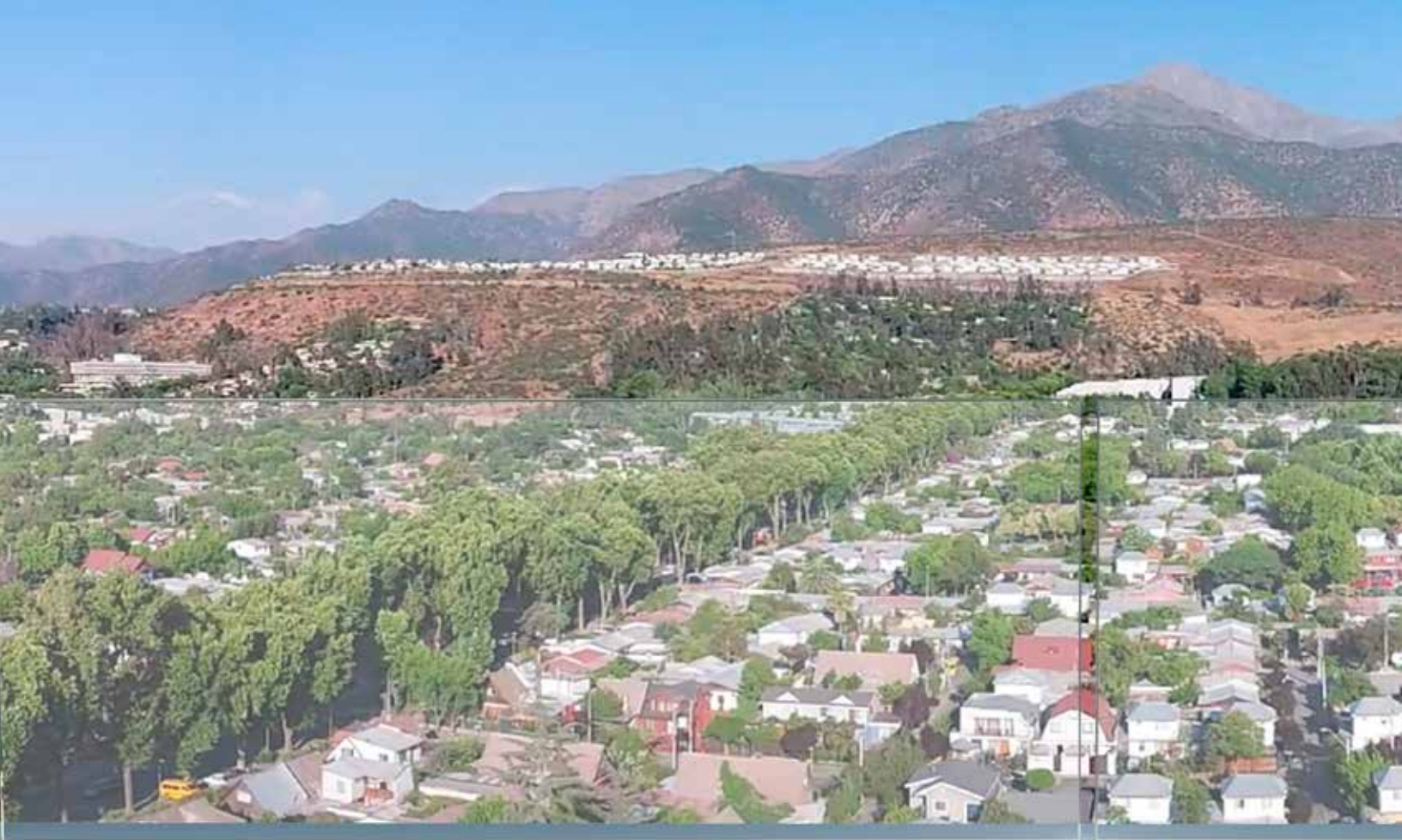
0. ÍNDICE

pag. 7	1. INTRODUCCIÓN	
pag. 8	2. MANTENIMIENTO PERIÓDICO	2.1 PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENCIONES pag 8
pag. 9	3. DURACIÓN Y COBERTURA DE LA GARANTÍA	
pag. 10	4. CÓMO & CUANDO RECURRIR A LA GARANTÍA ALMAGRO	

pag. 11	—————	5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES	5.1 FISURAS Y GRIETAS ————— pag 11
			5.1.1 MATERIALES EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN ————— pag 11
			5.1.2 MATERIALES DE COMPORTAMIENTOS DIFERENTES ————— pag 12
			5.2 HUMEDAD Y FILTRACIONES ————— pag 13
			5.2.1 CONDENSACIÓN Y FUENTES INTERNAS DE HUMEDAD ————— pag 13
			5.2.2 HUMEDAD INICIAL RETENIDA EN LA CONSTRUCCIÓN ————— pag 14
			5.2.3 FILTRACIONES Y HUMEDAD PRODUCIDAS POR LLUVIAS ————— pag 15
			5.2.4 FILTRACIONES RELACIONADAS CON ARTEFACTOS SANITARIOS E INSTALACIONES ————— pag 15
			5.2.5 HUMEDAD PROVENIENTE DE LAS JARDINERAS ————— pag 16
			5.2.6 HUMEDAD DE LOGGIAS Y TERRAZAS ————— pag 16
			5.2.7 HUMEDAD POR ACCIDENTES DOMÉSTICOS ————— pag 16
			5.3 FIJACIONES A MUROS Y CIELOS ————— pag 17

pag. 18	—————	6. ELEMENTOS DE TERMINACIONES	6.1 PINTURAS Y BARNICES ————— pag 19
			6.2 PAPEL MURAL ————— pag 20
			6.3 PUERTAS ————— pag 21
			6.4 QUINCALLERÍA (manillas, cerraduras y bisagras) ————— pag 22
			6.5 VIDRIOS Y ESPEJOS ————— pag 23
			6.6 MUEBLES DE COCINA, CLÓSET Y BAÑO ————— pag 24
			6.7 ALFOMBRAS ————— pag 25
			6.8 PISOS Y MUROS REVESTIDOS EN CERÁMICA O PORCELANATO PULIDO ————— pag 26
			6.9 PISOS FOTOLAMINADOS ————— pag 27
			6.10 GRIFERÍA ————— pag 28
			6.11 ARTEFACTOS SANITARIOS ————— pag 29
			6.12 CUBIERTAS DE MÁRMOL Y GRANITO ————— pag 30
			6.13 CUBIERTAS DE CUARZO ————— pag 31
			6.14 SUPERFICIES DE ACERO INOXIDABLE ————— pag 31
			6.15 ARTEFACTOS ELÉCTRICOS Y A GAS ————— pag 32
			6.16 CALEFONTS Y CALDERAS MURALES ————— pag 33
			6.17 ESTUCOS ————— pag 34
			6.18 ENCHAPES DE LADRILLO ————— pag 34

pag. 35	7.	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: MANTENCIÓN & CUIDADO	7.1 VENTANAS Y VENTANALES DE ALUMINIO	pag 35
			7.2 VENTANAS Y VENTANALES DE PVC	pag 36
			7.3 IMPERMEABILIZACIONES Y MEMBRANAS ASFÁLTICAS	pag 36
			7.4 TABIQUES Y CIELOS FALSOS	pag 36
			7.5 PAVIMENTOS DE ASFALTO	pag 37
			7.6 PAVIMENTOS DE ADOCRETO	pag 38
			7.7 RADIERES DE HORMIGÓN	pag 38
pag. 39	8.	INSTALACIONES: CARACTERÍSTICAS & FUNCIONAMIENTO	8.1 INSTALACIONES SANITARIAS: RED DE AGUA POTABLE	pag 39
			8.2 INSTALACIONES SANITARIAS: RED DE ALCANTARILLADO	pag 40
			8.3 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	pag 41
			8.4 SISTEMAS DE CORRIENTES DÉBILES: - TELÉFONO, TV CABLE, FM E INTERNET	pag 42
			8.5 CITOFONÍA	pag 42
			8.6 ALARMA Y BOTÓN DE PÁNICO	pag 42
			8.7 INSTALACIONES DE GAS	pag 43
			8.8 CALEFACCIÓN	pag 44
			8.9 CENTRAL AGUA CALIENTE Y CALDERAS COMUNITARIAS	pag 45
pag. 46	9.	ESTRUCTURA SOPORTANTE	9.1 LOSAS DE HORMIGÓN	pag 46
pag. 47	10.	ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO	10.1 ESPACIOS COMUNES	pag 47
			10.2 EQUIPOS, SISTEMAS E INSTALACIONES COMUNES	pag 48
			10.3 ASCENSORES	pag 48
			10.4 ESPACIOS PRIVADOS	pag 49
			10.5 SEGURIDAD	pag 49
			10.6 PREVENCIÓN DE INCENDIOS	pag 49
pag. 50	11.	RECOMENDACIONES GENERALES	11.1 AMPLIACIONES, MODIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	pag 50
			11.2 MEDIDAS DE SEGURIDAD	pag 51
pag. 52	12.	NOTAS		





1. INTRODUCCIÓN

Nuestros agradecimientos por adquirir un departamento construido por Almagro.

El objetivo de este manual es entregarle una **Guía práctica** que aclare los aspectos relacionados tanto con el **uso y mantenimiento de su departamento** como con la extensión y cobertura de la **garantía Almagro**. Las normas de uso y mantenimiento de los espacios comunes de su edificio se tratan en detalle en el reglamento de copropiedad de su comunidad, que usted tiene en su poder, y en el manual de mantenimiento de espacios comunes que se entrega a la administración.

El presente documento ha sido confeccionado basándonos en el conocimiento que durante más de 40 años hemos acumulado al estar presentes en el negocio inmobiliario. Las experiencias de técnicos, constructores, proveedores y propietarios como usted, se encuentran presentes en este manual. Sabemos que algunas de las recomendaciones pueden parecerle obvias, pero debido a que tenemos clientes con distinto nivel de experiencia, es necesario incluirlas para permitirle mantener en óptimas condiciones, por muchos años, su nuevo departamento Almagro.

Almagro revisa constantemente sus procesos constructivos y toma las precauciones para minimizar la aparición de defectos y problemas de funcionamiento en los departamentos que cons-

truye. A pesar de lo anterior, por la naturaleza de la actividad constructiva, éstos podrían surgir y observarse tanto al momento de la entrega de su departamento como en forma posterior.

Este manual contiene información relevante para permitirle a Ud. **distinguir** entre **defectos atribuibles a la construcción**; **defectos generados por uso indebido** o falta de mantenimiento; y **procesos normales**, producto de la estabilización de materiales o de su exposición al medio ambiente. Asimismo, se establecen criterios para calificar las reparaciones bajo garantía y el plazo de éstas. Estos criterios se basan en las especificaciones y recomendaciones de los fabricantes, las prácticas comunes de la industria en Chile y tomando como base el Manual de Tolerancia de la Cámara Chilena de la Construcción.

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

2.

MANTENIMIENTO PERIÓDICO

Debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su departamento, es muy difícil abarcar cada una de ellas en detalle. En este manual se han incluido solo aquellos que son más comunes o de mayor importancia. *Para instrucciones detalladas* sobre algún elemento en particular, refiérase siempre a la *literatura del fabricante*. Si alguna de las recomendaciones contenidas en este manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben primar las recomendaciones de este último, por ser de aplicación particular al material instalado.

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

TENGA PRESENTE

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

2.1. PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENCIONES

	referencia	cada 6 meses	cada 1 año	cada 2 años
Repintar con esmalte cocina y baños	6.1			x
Repintar con esmalte interiores y barnices	6.1			x
Revisar o repintar elementos a la intemperie	6.1		x	
Reparar fisuras	5.1			x
Impermeabilizar enchapes de ladrillo	6.17			x
Revisión y reemplazo de sellos	6.5 - 6.6 - 6.11 - 6.12 - 6.13 - 7.1	x		
Limpieza gárgolas jardineras, terrazas y loggia	5.2		x	
Limpieza sifones, lavaplatos y lavatorios	8.2	x		
Mantenición instalaciones de gas	8.7		x	
Mantenición y limpieza de calefont y caldera	6.15		x	
Limpieza ductos evacuación de gases	6.15		x	
Mantenición preventiva sistema calefacción	8.8		x	
Lavado general alfombras	6.7		x	
Ajustar tornillos quincallería y bisagras	6.4		x	
Revisar ajuste de puertas	6.3		x	
Lubricación de cerraduras, piezas móviles y quicios	6.4		x	
Revisar carros y cierres de ventanales	7.1		x	
Sellar superficies de mármol y granito	6.12		x	
Revisar tablero eléctrico	8.3		x	
Revisión de alarmas	8.6		x	
Limpieza ductos de alcantarillado y aguas lluvias	10.1 - 10.2		x	
Revisión de techumbre edificio	10.1 - 10.2		x	
Revisión de adocretos	7.6		x	
Revisión de flexibles	6.10	x		

3.

DURACIÓN Y COBERTURA DE LA GARANTÍA

Los inmuebles tienen asociada por ley una **garantía** que cubre fallas o **defectos originados durante su construcción**. Para inmuebles cuyo permiso de edificación sea posterior al 27 de agosto de 2005, esta garantía se extiende por diez años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio, en el caso de defectos que afecten la estructura soportante del inmueble; por cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; y por tres años, en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras. Sin embargo, y para no inducir a error, es necesario hacer algunos alcances respecto de lo señalado en el párrafo anterior:



COBERTURA DE LA GARANTÍA

- La garantía de los elementos estructurales de su departamento o del edificio, cubre defectos o daños, salvo que éstos sean producto de mal uso, falta de mantenimiento o intervención de terceros.
- La garantía de las instalaciones de su departamento, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida por Almagro a los propietarios, requiere que éstas hayan sido mantenidas periódicamente por personal calificado según las sugerencias contenidas en este manual. Es su responsabilidad acreditar mediante comprobantes la realización de estas mantenciones. Para los artefactos conectados a dichas instalaciones, rigen las condiciones y plazos establecidos por sus fabricantes.
- Las garantías de los elementos de terminaciones de su departamento están especificadas en cada punto del presente manual.
- La garantía de los artefactos eléctricos, corrientes débiles y de gas es otorgada por el fabricante o su representante en el país, según sus propias normas y plazos de vigencia, usualmente un año.
- La garantía no cubre desperfectos causados por mantenimiento inadecuado o inexistente; desgaste normal; procesos naturales descritos en este manual; uso indebido; accidentes domésticos; intervención de terceros; o conductas que atenten contra lo establecido en el reglamento de copropiedad del edificio o que contravengan las recomendaciones contenidas en este manual. Se asume que un programa de mantenimiento bien realizado sigue todas las recomendaciones contenidas en este manual.
- Los arreglos afectos a garantía se evaluarán bajo los criterios presentes en este manual. Se asume la lectura y comprensión por parte del propietario del presente manual, eximiendo de responsabilidad a Almagro ante mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas tratados en este manual.
- La garantía no abarca compensaciones por gastos incurridos a consecuencia de un desperfecto, ni cubre la reparación o compensación por bienes muebles no incluidos al momento de la entrega de su departamento, bodega o estacionamiento que pudieran dañarse a causa de algún desperfecto (por ejemplo, muebles, cuadros, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.). Es responsabilidad del propietario asegurar los bienes de este tipo que estime conveniente, mediante pólizas de seguro existentes en el mercado. Sin perjuicio de lo anterior, recomendamos informarse acerca de las cláusulas contenidas en pólizas de seguro de créditos inmobiliarios que cubren daños en bienes muebles a causa de filtraciones, rotura de cañerías, etc.
- La garantía no es aplicable en caso de existir reparaciones no autorizadas, uso inadecuado o abuso de los elementos que conforman el inmueble; no cumplimiento de pautas de uso y mantención o deudas con Almagro.

4. CÓMO & CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTÍA ALMAGRO

Para corregir defectos cuyo origen esté en la construcción de su departamento y cuya solución no esté indicada en el presente manual, Almagro dispone de un servicio de Post venta.

Cuando se produzcan problemas o fallas en su vivienda, actúe rápido para contener los daños y evitar que la situación se agrave. Tratándose de problemas menores, recomendamos confeccionar una lista con varios puntos y después de un tiempo razonable, enviarla a POSTVENTA, para programar adecuadamente la visita de inspección y eventuales trabajos, de tal forma de producir las menores incomodidades posibles.

Al detectar un desperfecto, sugerimos tratar de corregirlo utilizando las sugerencias contenidas en las secciones de este manual, pues usualmente será más rápido y más cómodo para Ud.

Tenga presente que el inicio y término de los trabajos de reparación pueden verse afectados por razones climáticas, tiempos de ejecución, verificación de los trabajos realizados, tiempo de respuesta de proveedores e instaladores, como también por motivos de fuerza mayor.

CÓMO CONTACTARNOS

Si usted desea solicitar atención de postventa, contacte por escrito vía e-mail a postventa@almagro.cl para proyectos de Santiago, o postventanorte@almagro.cl para proyectos de Zona Norte; por teléfono al 2 2372 6632 o al 2 2372 6610; a través de nuestra página web: www.almagro.cl o envíenos una carta a Padre Mariano 277, Providencia. En su solicitud, describa claramente la naturaleza del problema, su ubicación y los síntomas visibles (sea lo más específico posible); agregue su nombre, el nombre del propietario, la dirección completa, correo electrónico y teléfonos de contacto (casa, oficina y celular).

Al recibir una solicitud de atención, Postventa entregará una confirmación de recepción y el número de solicitud correspondiente. Posteriormente, evaluará si los trabajos solicitados están cubiertos por garantía. Esta evaluación será hecha tomando en cuenta los criterios informados en el presente manual. Normalmente, Postventa se contactará con Ud. para efectuar una visita inspectiva, aunque en algunas ocasiones es posible que esta visita no sea necesaria para efectuar un diagnóstico o definir si el trabajo solicitado está cubierto por garantía. Tanto las visitas inspectivas como los trabajos de reparación serán programados en horarios hábiles de lunes a jueves entre 9:00 y 18:00 hrs, y viernes entre 9:00 y 14:00 hrs.

Una vez realizada la evaluación, si el defecto o

problema es atribuible a un error constructivo se determinarán los trabajos a realizar para su corrección. Si el defecto o problema corresponde a situaciones producidas por desgaste, procesos naturales descritos en este manual, accidentes domésticos, intervención de terceros; uso indebido o falta de mantenimiento, la reparación no será realizada por Postventa, debiendo el propietario contratar por cuenta propia a un especialista. Antes del inicio de los trabajos de reparación, se solicitará su aceptación de los trabajos a realizar, mediante la firma de una orden de visita. De igual manera, al término de los trabajos se solicitará al propietario la recepción de los trabajos efectuados, mediante la firma de la orden de trabajo respectiva. Si un propietario se negase a firmar la recepción de trabajos efectivamente realizados o mantuviera deudas con Almagro, Postventa se reserva el derecho de no recibir nuevas solicitudes de atención, mientras algunas de estas situaciones persistan.

El horario de atención de Post venta es de lunes a jueves de 9:00 a 18:00 hrs, y viernes entre 9:00 y 14:00 hrs. En caso de tratarse de trabajos urgentes que requieran de atención inmediata por afectar la habitabilidad del inmueble, deberá dar aviso telefónico a Post venta, y en el caso de Espacios Comunes a la administración. Sin perjuicio de lo anterior, será preciso reconfirmar por escrito los trabajos requeridos.

Contacto: postventa@almagro.cl
y postventanorte@almagro.cl



5.

ASPECTOS GENERALES DE LOS INMUEBLES

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

5.1. **FISURAS Y GRIETAS**

En general, la ocurrencia de fisuras es normal (son producidas por retracción, expansión o contracción de materiales) y no reviste ningún tipo de riesgo estructural. Existen diferentes causas que producen las fisuras y es importante que usted las conozca:

5.1.1. **MATERIALES EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN**

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

Para disminuir la aparición de fisuras producidas por estabilización de materiales se recomienda mantener el departamento bien ventilado y evitar la humedad, de modo de alcanzar una estabilización gradual y controlada (más detalles acerca de la humedad en su vivienda se encuentran en el punto 5.2).



HORMIGONES Y ESTUCOS

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

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

PLANCHAS DE YESO CARTÓN

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

5.1.2.

MATERIALES DE COMPORTAMIENTOS DIFERENTES

Su departamento está formado por distintos tipos de estructuras, entre ellas muros principales de hormigón armado y tabiquería de volcánita.

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

TENGA PRESENTE

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



5.2. HUMEDAD Y FILTRACIONES

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

TENGA PRESENTE

Dado que la condensación interna es consecuencia del uso y costumbres de los habitantes de su departamento, Almagro no puede garantizar elementos que hayan sufrido daños como consecuencia de humedad proveniente de condensación.

5.2.1. CONDENSACIÓN Y FUENTES INTERNAS DE HUMEDAD

Cuando hablamos de condensación, nos referimos a ese fenómeno que podemos ver en las ventanas y a veces en los muros que dan al exterior, que se presenta como agua superficial en forma de gotas y que se produce cuando el aire cálido y húmedo del interior de la vivienda se pone en contacto con una superficie de menor temperatura. Estas gotas van deteriorando su vivienda, dañando papeles murales, soltando pinturas y favoreciendo la aparición de hongos.

Es importante considerar que el uso cotidiano de una vivienda genera varias fuentes de humedad, liberándose cada día aproximadamente 20 litros de agua como vapor. Esto se debe a múltiples factores. Algunos de los agentes responsables del nivel de humedad al interior de la vivienda son tan variados como la respiración humana, el secado de ropa, duchas, secadoras, artefactos de cocina y calefacción, riego excesivo, llaves de agua caliente abiertas en forma prolongada o simplemente la reunión de mucha gente en un recinto. Todo esto se ve potenciado por la falta de ventilación, ya que el aire no se renueva.

Recordemos que mientras mayor sea la humedad interior, mayor será también la cantidad de agua en suspensión a la espera de condensarse. Asimismo, mientras mayor sea la diferencia de temperatura entre el interior y el exterior, habrá más posibilidades de que se genere condensación en muros y ventanas.

Bajo ciertas condiciones de humedad ambiental, se favorece el desarrollo de mohos y hongos, cuyas esporas se encuentran naturalmente presentes en el aire. Ellos aparecen especialmente en sectores con poca luz, falta de aseo y menor temperatura, por ejemplo detrás de las cortinas. La limpieza de las superficies afectadas por moho es de su responsabilidad.

Para prevenir problemas a causa de la humedad, evitar olores y mantener su vivienda seca recomendamos:

- Ventile su vivienda abriendo ventanas que generen corrientes de aire, durante al menos dos horas diarias. Recuerde que una correcta ventilación permite incorporar aire frío, que además es más seco, lo que ayuda a disminuir la humedad interior y renovar los ambientes.
- Utilice alternativas de calefacción higiénica, segura y que no producen humedad adicional al interior de su departamento. Algunas de ellas son por losa o piso radiante, radiadores, calefactores eléctricos y estufas con ventilación hacia el exterior.
- Mantenga la puerta del baño cerrada al ducharse, para evitar que el vapor generado se extienda al resto de la vivienda.
- Ventile diariamente los baños, especialmente durante y después de haber tomado duchas calientes. Use siempre los extractores de aire en baños que no cuenten con ventanas.
- Mantenga limpias y sin obstrucciones las perforaciones que hay en el riel inferior de las ventanas de aluminio, que permiten eliminar el agua condensada en los vidrios.
- Recoja las cortinas de las ventanas para permitir la aireación de los rincones.
- Cocine con las puertas y ventanas de la cocina cerradas, utilizando siempre la campana y preocúpese de mantener limpio el filtro y de reemplazarlo periódicamente según las instrucciones del fabricante cuando corresponda.
- No riegue en exceso las plantas de interior.
- No seque la ropa al interior de la vivienda.
- No tape celosías de ventilación en puertas, ventanas, muros o cielos.
- Use preferentemente calefacción central o estufas con ventilación al exterior, ya que el gas y la parafina liberan gran cantidad de agua al ambiente, producto de la combustión.
- Si utiliza estufas de combustión al interior del departamento, mantenga una ventana abierta, no coloque recipientes con agua sobre éstas y úselas el menor tiempo posible.
- Si utiliza vaporizadores o humidificadores, extreme las precauciones anteriores y duplique el tiempo de ventilación diaria.

5.2.2.

HUMEDAD INICIAL RETENIDA EN LA CONSTRUCCIÓN

Durante la construcción de la obra gruesa y la aplicación de los estucos se utiliza gran cantidad de agua, la que demora largo tiempo en eliminarse. Por lo tanto es normal e inevitable que los muros y cimientos contengan inicialmente un alto porcentaje de agua, la cual tiende a eliminarse gradualmente durante los primeros dos años posteriores a la construcción del edificio. Si bien la humedad presente en su departamento va a ir disminuyendo en forma natural a lo largo del tiempo, es posible acelerar el proceso y atenuar sus efectos mediante una correcta ventilación de cada recinto y el empleo de calefacción. Almagro recomienda diferir la reparación de eventuales daños producto de la humedad inicial (fisuras, efectos en pinturas, etc.) al momento en que el proceso de secado natural de su vivienda haya terminado y la pintura haya cumplido su vida útil.

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

5.2.3.

FILTRACIONES Y HUMEDAD PRODUCIDAS POR LLUVIAS

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

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

La techumbre del edificio necesita al menos una revisión anual de las cubiertas, para asegurarse que éstas estén limpias y en perfecto estado, en especial si se han hecho modificaciones o instalaciones en el mismo (como instalaciones de antenas, etc.). Es responsabilidad del Comité de Administración, a través del Administrador del edificio, preocuparse de esta revisión, la cual debe incluir también canales, canaletas, gárgolas, bajadas y desagües de aguas lluvias y drenes. Almagro no se responsabilizará por problemas de este tipo originados por falta de mantenimiento, intervenciones o modificaciones de terceros.

5.2.4

FILTRACIONES RELACIONADAS CON ARTEFACTOS SANITARIOS E INSTALACIONES

Todas las tinas y cubiertas de muebles normalmente tienen sellos de silicona en las siguientes uniones: con muros, con lavaplatos, con otra cubierta, con griferías, etc. Los sellos son frecuentemente dañados al limpiar de manera descuidada estos elementos, dando lugar a una filtración permanente de humedad hacia el interior de los muebles o muros, que ocasiona deterioro y malos olores. Se recomienda instruir a la persona encargada de la limpieza para que esto no ocurra. Además, se deben efectuar revisiones periódicas, que permitan evitar los daños producidos por la falta de estos sellos.

Cuando se produzca una filtración (agua, alcantarillado o gas), por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema antes de que éste se agrave. Como primera medida, se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Paralelamente se sugiere consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema, ya que se evitará picar innecesariamente. ***En caso de ausentarse de su departamento por dos o más días, se recomienda cerrar la llave de paso general de agua, ya que por ejemplo, un alza repentina en la presión de la red o la rotura accidental de una cañería podrían ocasionar filtraciones y anegamientos.***

Los problemas ocasionados por las situaciones anteriores son de su responsabilidad.



5.2.5

HUMEDAD PROVENIENTE DE LAS JARDINERAS

Si su departamento tiene jardineras adosadas, debe tomar las siguientes precauciones:

- Dejar el nivel de tierra 10 cm. más abajo del borde de la jardinera.
- No regar en exceso. Si la jardinera cuenta con riego, preocuparse de su buen funcionamiento, evitando que éste se proyecte hacia muros y ventanas, pues las filtraciones podrían dañar su propiedad y la de su vecino.
- No picar la tierra con herramientas aguzadas cerca de los bordes de la jardinera, ya que podría dañar el estuco y la impermeabilización. Por la misma razón, no raspar con palas o azadones las paredes de las jardineras.
- Verificar que la gárgola de desagüe funcione bien y este libre de obstrucciones.

- Soltar frecuentemente la tierra para favorecer el drenaje de agua.
- No plantar arbustos o plantas que puedan alcanzar gran tamaño, pues sus raíces podrían tapar desagües, obstruir ductos comunes o romper la impermeabilización de la jardinera.
- No vierta productos químicos como ácidos o solventes en las jardineras.

Si su departamento tiene jardineras auto-regantes, siga las sugerencias anteriores que les sean aplicables. Cabe destacar que el mantenimiento y uso de estas jardineras dependen de Ud., y no de la administración del edificio.

5.2.6

HUMEDAD EN LOGGIAS Y TERRAZAS

Las terrazas y loggias cuentan normalmente con gárgolas diseñadas para evacuar aguas lluvias. Mantenga estas gárgolas limpias y sin obstrucciones. Nunca baldee o mangueree loggias y terrazas, pues esto puede generar la aparición de humedad dentro de su departamento o el de sus vecinos. Las loggias y terrazas no están diseñadas para soportar agua en las condiciones señaladas.

5.2.7

HUMEDAD POR ACCIDENTES DOMÉSTICOS

Los baños, loggias y cocinas no están diseñados para evacuar agua producto de accidentes domésticos, como la desconexión de la manguera de su lavadora o lavavajillas. Al momento de instalar sus artefactos, verifique el estado de las conexiones. Durante su operación considere las precauciones necesarias para evitar accidentes y no deje los artefactos funcionando sin supervisión. Almagro no se responsabiliza por daños ocasionados por accidentes domésticos.



5.3

FIJACIONES A MUROS Y CIELOS

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

TENGA PRESENTE

Los daños ocasionados por la instalación de fijaciones son de su responsabilidad.

a) TABIQUES Y CIELOS FALSOS

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

b) MUROS DE HORMIGÓN O ALBAÑILERÍA ESTUCADA

Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

c) LOSAS O CIELOS DE HORMIGÓN

Cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de calefacción, agua/alcantarillado y red eléctrica. Si su departamento tiene calefacción por cielo radiante, al instalar lámparas debe tomar la precaución de no perforar la losa a una distancia mayor a 10 cm. medidos desde cada centro eléctrico, ante el peligro de romper las tuberías instaladas. En los casos de instalar cortinas con fijación al cielo, éstas no deben estar a más de 15 cm. de la ventana. Para realizar las perforaciones, siga las mismas indicaciones que para muros de hormigón.

d) CERÁMICAS

Para perforar cerámicas, use una broca especial para cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a utilizar. No utilice taladros con percusión o clavos, ya que estos podrían quebrar las palmetas. Selle con silicona las fijaciones colocadas en lugares húmedos, como baños, cocinas y lavaderos.

6.

ELEMENTOS DE TERMINACIONES

Son elementos de terminaciones o de acabado los cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, quincallería, grifería, interruptores y enchufes eléctricos, muebles adosados o empotrados a la construcción y artefactos menores tales como sanitarios, eléctricos, de gas y de climatización.



6.1

PINTURAS Y BARNICES

Las pinturas y el barniz no cumplen solamente una función estética, sino que son fundamentales para prolongar la vida útil de los materiales. Las pinturas y barnices tienen una duración limitada, por lo que Ud. debe reemplazar estos recubrimientos en forma periódica; repintando o volviendo a barnizar, según corresponda (ver tabla de mantenimiento).

TENGA PRESENTE

Para mantener la vida útil de los materiales protegidos por pinturas o barnices, es imprescindible que Ud. proceda al menos una vez al año a pintar o barnizar, según corresponda, las superficies y elementos expuestos a la intemperie, especialmente los metálicos. Para pinturas y barnices interiores, pinte o barnice al menos una vez cada dos años.

En algunas ocasiones, en las superficies pintadas pueden aparecer fisuras causadas por fenómenos normales descritos en el punto 5 de este manual. Repare estas fisuras cuando corresponda el reemplazo de la pintura.

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

CUIDADO

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

En el caso de elementos metálicos pintados, Ud. debe repintar apenas aparezcan manchas de óxido, previa limpieza de éstos con escobilla y dos manos de anticorrosivo.

LIMPIEZA

Los elementos interiores que estén terminados con óleo y/o esmalte al agua, pueden ser limpiados con un paño húmedo. En ningún caso usar solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca, ya que éstos provocan deterioro inmediato en la pintura. Nunca utilizar cepillos de cerdas duras, paños abrasivos o limpiadores. Se debe tener presente que las marcas de lavado se verán más fácilmente en pinturas opacas que en pinturas brillantes.

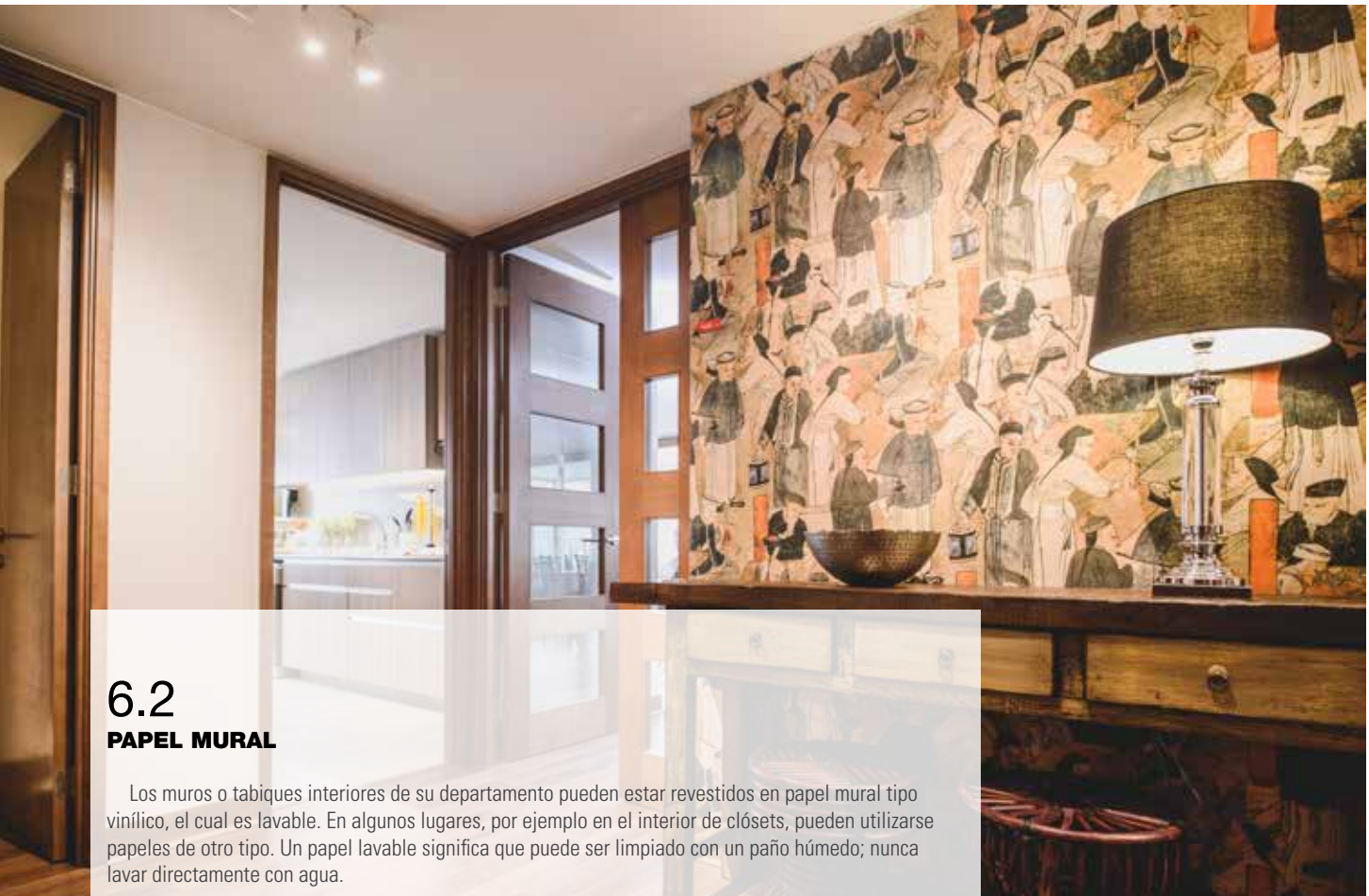
El resto de las pinturas, como el látex, no poseen las características anteriormente explicadas, por lo cual, en caso de suciedad se debe repintar, ya que si se limpia con un paño húmedo se agravará el problema.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de entregar su departamento, se revisará que las superficies recubiertas por barniz o pintura se encuentren limpias y correctamente pintadas o barnizadas. En el caso de elementos metálicos, se comprobará además que estos no muestren indicaciones de óxido.

Forman parte de la garantía todas aquellas observaciones acerca de las pinturas y barnices que se hagan al momento de la entrega de su departamento. Los retoques correspondientes a la corrección de éstas serán realizados por Almagro.

Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores a este momento, salvo los hechos por Almagro a consecuencia de otros arreglos. La decoloración de pinturas y barnices por efectos del Sol o elementos atmosféricos, y la diferencia de tonos producto del repintado es normal y no está cubierta por la garantía. Las fisuras que sean consecuencia de las situaciones descritas en el punto 5.1 no están cubiertas por la garantía, por lo que deben ser reparadas por el propietario.



6.2 PAPEL MURAL

Los muros o tabiques interiores de su departamento pueden estar revestidos en papel mural tipo vinílico, el cual es lavable. En algunos lugares, por ejemplo en el interior de clósets, pueden utilizarse papeles de otro tipo. Un papel lavable significa que puede ser limpiado con un paño húmedo; nunca lavar directamente con agua.

CUIDADO

Para mantener su papel mural en buenas condiciones, recomendamos:

- Proteger el papel ubicado en zonas de tráfico durante la mudanza.
- Ventilar adecuadamente los recintos (ver sección 5.2)
- Mantener los muebles a una distancia de dos a cinco centímetros de los muros para no deteriorar el papel.
- Volver a pegar inmediatamente cualquier esquina o unión suelta. Para hacer esto, aplique pegamento especial para papel mural; posteriormente, retire el exceso de pegamento con un paño húmedo y limpio.
- Evitar condensación sobre vidrios y mantener los sellos de ventanas periódicamente para evitar filtraciones que dañen el papel.
- Eliminar el agua que se acumule en rieles de ventanas y que podría afectar los papeles adyacentes.

LIMPIEZA

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Almagro solamente reparará los defectos o manchas en papeles murales que consten en el acta de entrega de su departamento. Téngase presente que cualquier reparación podría significar un cambio en el tono del papel.



6.3 PUERTAS

Las puertas de madera son sensibles a condiciones ambientales como humedad y temperatura, y pueden sufrir deformaciones, contracción y combadura producto de ellas. Su departamento puede contar con puertas de madera pintadas, barnizadas o enchapadas.

CUIDADO

Las puertas deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en sus extremos, por lo cual recomendamos instruir a los habitantes de su departamento cómo deben ser tratados estos elementos y evitar portazos, producto de corrientes de aire. Los portazos pueden también dañar los ensambles de marcos y pilastras, generando fisuras no cubiertas por garantía.

Cuando una puerta presente dificultades para cerrar, es necesario determinar si este problema se debe a humedad, a descuadres por golpes, o a que está desmontada de las bisagras. Ante la existencia de humedad es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso, no es conveniente

rebajar y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal. Se recomienda esperar a que la puerta se estabilice y en ese momento contratar a un especialista para su reparación. Los descuadres y deformaciones en puertas posteriores a la entrega de su departamento, es decir, no consignados en el acta de entrega, no se encuentran cubiertos por garantía.

Cuando su vivienda permanece deshabitada durante el día, es necesario que las puertas permanezcan abiertas de manera que no se produzcan diferencias de temperaturas entre ambas caras de la puerta, evitando así que se tuerzan.

LIMPIEZA

Limpié según el tipo de acabado de la puerta.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega, se revisará que las puertas se encuentren libres de manchas, rayas y saltaduras y que ajusten correctamente. En caso de detectarse defectos, éstos serán reparados. Almagro no responderá por defectos no consignados en el acta de entrega.



6.4 QUINCALLERÍA (manillas, cerraduras, bisagras)

Las manillas, cerraduras y bisagras de su departamento pueden tener terminación bronceada, cromada o satinada y eventualmente un recubrimiento protector incoloro. Las condiciones atmosféricas, la luz solar, los agentes químicos (ácidos, pinturas, etc.) y los objetos agudos o abrasivos, pueden provocar daños en estos elementos, originando manchas, decoloración, corrosión o rayas en su superficie.

CUIDADO

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

Las cerraduras y bisagras deben ser tratadas con suavidad y reapretarse inmediatamente si se sueltan

producto del uso. Al cabo de un tiempo, tanto las cerraduras como las bisagras pueden necesitar ligeros ajustes, producto de las deformaciones naturales de la estructura donde están montadas.

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

TENGA PRESENTE

Como medida de seguridad, recomendamos agregar una cerradura adicional a la puerta de entrada de su departamento y bodega apenas comience a habitarlo. Mantenga su puerta con llave al ausentarse de su departamento.

LIMPIEZA

El cuidado de estos elementos requiere limpieza con productos no abrasivos, idealmente basta solo un paño suave seco. Solamente en caso de necesidad, utilice

jabón suave como complemento. Nunca use solventes, como por ejemplo aguarrás o diluyente.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Almagro confirmará, durante la entrega de su departamento, que la quincallería se encuentre correctamente instalada, en buen estado y funcionando adecuadamente.

Almagro reparará la quincallería que presente problemas durante el primer año, contado a partir de la

recepción de su departamento, exceptuando aquellos elementos que presenten evidencias de mal uso o mantenimiento inadecuado.

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



6.5 VIDRIOS Y ESPEJOS

CUIDADO

- Evite la condensación sobre los vidrios.
- Revise anualmente los sellos de las ventanas y el funcionamiento de éstas, según lo indicado en los puntos 2.1 y 7.1
- Revise, al menos una vez al año, los sellos perimetrales de los espejos, pues el vapor de agua y la

humedad afectan el recubrimiento que produce el reflejo, pudiendo ocasionar que éste se hinche o desprenda.

- Si necesita agregar iluminación adicional en recintos con espejos, no instale las luces muy cerca de éstos, pues un recalentamiento brusco puede quebrarlos.

LIMPIEZA

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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



6.6 MUEBLES DE COCINA, CLÓSET Y BAÑO

CUIDADO

No utilice las cubiertas de los muebles de cocina como apoyo para cortar alimentos, no planche, no apoye cigarrillos encendidos y evite poner sobre ellas utensilios calientes. Seque las superficies inmediatamente después de que se mojen. No aplique fuerzas excesivas, ni se suba a las cubiertas de los muebles, pues ellas podrían fisurarse. Si sus muebles poseen cubiertas de mármol o granito, revise también la sección 6.12.

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

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

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

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

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

TENGA PRESENTE

Revise al menos dos veces al año los sellos de lavaplatos, lavamanos y de las uniones de cubiertas con muros, pues éstos se contraen al cabo de cierto tiempo. Replácelos cada dos años, pues un sello defectuoso permitirá el paso de humedad, dañando sus muebles. Refiérase a la tabla de mantenimiento presente en este manual.

LIMPIEZA

Limpie superficies de muebles de cocina y baños con paños húmedos o con detergentes neutros no abrasivos. Se recomienda utilizar detergente líquido

suave para muebles de cocina, de baño e interiores de clósets. Siga siempre las instrucciones del envase y seque inmediatamente. Tenga presente que al limpiar los muebles, afectará el brillo del acabado.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega de su departamento, se comprobará que todas las partes de los muebles de baño, muebles de cocina y clósets se encuentren en buen estado y que las puertas y partes móviles se encuentren alineadas y operando normalmente.

Almagro reparará los defectos en muebles que consten en el acta de entrega de su departamento.

Los daños posteriores a la entrega, incluyendo mudanza, son de su responsabilidad

6.7

ALFOMBRAS

Las alfombras son de material sintético y se fabrican con un ancho definido que no siempre se ajusta al ancho de las habitaciones donde se ubican. **Es por esta razón que se cortan para instalarlas y se pueden apreciar uniones y costuras donde se juntan.** Esto no es un defecto, a menos que la instalación no se haya hecho en forma correcta, lo que se podrá apreciar en el momento de la entrega de su vivienda. El uso, el aspirado y el tiempo vuelven las costuras menos visibles.

TENGA PRESENTE

En secciones de alto tráfico, se recomienda efectuar una limpieza profesional cada 6 meses. El ennegrecimiento de las alfombras en ciertas áreas (a lo largo de junquillos, bajo puertas, etc.) es producto de las condiciones ambientales y de un aseo inadecuado.

CUIDADO

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

Es normal que en las zonas de alto tráfico o en lugares donde están puestos los muebles, la alfombra tienda a comprimirse. El aspirado fuerte en estas zonas puede ayudar a evitar esto, así como el cambiar los muebles de posición. El aplastamiento es parte del desgaste y envejecimiento natural de la alfombra.

Tenga especial cuidado con quemaduras (cortar los pelos dañados y lavar) y con elementos que puedan cambiar el color de la alfombra, como bebidas, alimentos, colorantes, tintes, betún para zapatos, blanqueadores, limpiadores que contengan cloro, solventes, etc.

En caso de ocurrir estas situaciones, pruebe limpiar primero con una esponja húmeda sin frotar, luego con productos limpiadores de alfombras presentes en el mercado. Siga las instrucciones presentes en el envase. Si estos métodos no dieran resultado, evalúe la contratación de una empresa para reponer la superficie dañada, teniendo presente que ésta presentará variaciones de tono respecto del original.

En zonas expuestas a alta humedad, por ejemplo un derrame de líquido, la alfombra puede sufrir ondulación. Si una vez seca la alfombra permanece ondulada, contacte a un profesional para que la estire.

Cuando ocurran enganches de puntas agudas o brotes, simplemente corte con una tijera las fibras que emerjan. Nunca tire de ellas, pues solo acentuará el problema.

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

LIMPIEZA

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

Las manchas pequeñas pueden ser limpiadas con detergente suave y poca agua sin sufrir deterioro. Para tratar manchas específicas, consulte la literatura del fabricante. Actúe rápido, limpiando desde afuera hacia adentro. También puede usarse un producto limpia alfombra comercial, tomando las debidas precauciones (realizar una prueba en un sector pequeño y poco

visible). Nunca aplique detergente a una alfombra sin haber aspirado su superficie previamente pues se corre el riesgo de generar aureolas. En caso de necesitar una limpieza profunda, es conveniente recurrir a equipos especializados de limpieza de alfombras.

Ante un derrame de líquido, limpie y seque inmediatamente su alfombra. Utilice paños absorbentes sin frotar, ya que esto produce desgaste.

Para mantener su alfombra en buenas condiciones debe hacer un lavado general al menos una vez al año con un equipo especializado para este fin, pues las partículas de suciedad quedan atrapadas en el tejido de la alfombra, más allá del campo de succión de la aspiradora.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Después de la entrega, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de las alfombras. Almagro solo reparará defectos o manchas que consten en el acta de entrega. La limpieza de manchas que no consten en dicha acta de entrega corresponderá al propietario.

6.8

PISOS Y MUROS REVESTIDOS EN CERÁMICA O PORCELANATO PULIDO

Los pisos y muros cerámicos son fáciles de mantener, pero frágiles. Para mejorar su terminación se ha utilizado un material llamado fragüe, el cual cumple una función estética, no sostiene las cerámicas y ayuda a la impermeabilización del muro o piso. Las recomendaciones para pisos cerámicos son aplicables a muros revestidos en cerámica y a superficies revestidas en porcelanato pulido.

CUIDADO

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

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

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

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

TENGA PRESENTE

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

LIMPIEZA

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Si al golpear una palmeta Ud. percibe un sonido hueco en algunas zonas, esto no significa que está cerámica este soplada y que sea necesario reponerla. Una cerámica soplada es aquella que posee menos de un 70% de su superficie de adherencia al muro o piso y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse.

Son de responsabilidad de Almagro las reparaciones de las observaciones referidas a las cerámicas hechas al momento de recibir su departamento y contenidas en el acta de entrega. Estas reparaciones podrán contemplar el cambio o arreglo de la palmeta, a criterio de Almagro, los que podrían significar en **variación de tono de la palmeta original**. Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y la reparación de fisuras, rayas y saltaduras en las cerámicas que no sean expresamente consignadas en el acta de entrega. Almagro reparará las cerámicas que se encuentren sopladas aunque este defecto no se encuentre consignado en el acta de entrega.



6.9 PISOS FOTO LAMINADOS

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

TENGA PRESENTE

Si alguna vez es necesario reemplazar palmetas de su piso, éstas podrían presentar variaciones de tono respecto del piso original.

Un mantenimiento inadecuado puede traer como consecuencia que el piso se vuelva opaco. Si ello ocurre, refiérase al manual de instrucciones del fabricante.

CUIDADO

Si bien los pisos son resistentes, el mal uso y el cuidado deficiente pueden provocar su deterioro progresivo. En caso de producirse derrames de líquidos, es de suma importancia limpiar inmediatamente con algún elemento de material absorbente, dado que la humedad es muy dañina para este tipo de superficies. Como precaución, no permita que maceteros con plantas entren en contacto con el piso. El uso de paños húmedos para limpiar puede provocar que el agua penetre en las juntas, ocasionando que las tablas se hinchen desde los bordes hacia el interior. Para prevenir que esto suceda, evite a toda costa el contacto del piso con humedad y líquidos.

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

Los pisos pueden rayarse o saltarse. No deje caer

objetos duros sobre el piso y elimine rápidamente las piedrecillas o arena gruesa que arrastren los pies desde el exterior. Un limpiapiés en las puertas que dan al exterior ayuda en este cometido. Proteja bien su piso durante la mudanza.

Los pisos flotantes se deforman debido a variaciones térmicas y de humedad. Por ello requieren de dilataciones respecto de los muros para que no se levanten. Por esta razón el piso no puede clavarse a la losa, atornillarse o fijarse en cualquier forma que genere un punto fijo que no pueda deformarse. Mobiliario muy pesado podría generar el mismo efecto. Tenga presente que las uniones de las palmetas pueden presentar separaciones producto de ajuste y dilatación.

Los pisos son sensibles a la luz. Para disminuir alteraciones en su color, cierre las cortinas cuando haya exposición directa al sol. Las zonas cubiertas por alfombras o muebles podrían decolorarse distinto a zonas expuestas.

LIMPIEZA

Para la limpieza de este tipo de superficies se necesita solo un paño suave, bien limpio y seco. El piso debe ser aspirado o barrido diariamente, pues el polvo

al ser aplastado por las pisadas va quitándole brillo y volviéndolo opaco. No encerar ni usar paños húmedos, virutilla, jabón, detergente o productos con amoníaco.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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



6.10 GRIFERÍA

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

CUIDADO

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

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

No permita que su grifería quede mojada después de usarla, pues el agua al evaporarse deja residuos calcáreos, los cuales al ser removidos pueden dañar el acabado. Seque las llaves inmediatamente después de su utilización.

Revise en forma periódica el estado de las conexiones de su grifería y artefactos a la red de agua, especialmente si ellas contemplan el uso de flexibles. Reemplace los flexibles apenas estos presenten indicios de humedad o deterioro por oxidación. En cualquier caso, se recomienda el reemplazo de flexibles cada cinco años, y tener la precaución de no dejar elementos de aseo sobre los flexibles.

TENGA PRESENTE

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

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

LIMPIEZA

No asee con limpiadores abrasivos ni con ácidos las llaves doradas, cromadas o bronceadas, ya que producirá un daño irremediable en el acabado de estos elementos. Use una solución jabonosa.

Limpie los aireadores cada 3 meses, para evitar la acumulación de impurezas y sarro. Para ello, sáquelos y colóquelos en posición invertida bajo un chorro de agua a presión.

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Almagro revisará que la grifería se encuentre operando adecuadamente y que esté en perfectas condiciones al momento de la entrega de su departamento.

Si una llave gotea en forma permanente después de cerrarla o se visualiza una filtración a través de la empaquetadura durante los dos primeros meses desde que se hizo entrega del departamento, esto podría indi-

car que el sello de goma estaba defectuoso y Almagro procederá a reemplazarlo sin cargo para el cliente.

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



6.11

ARTEFACTOS SANITARIOS

Ante cualquier desperfecto que se ocasione en llaves, sifones, desagües, WC, etc., es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar daños mayores. Revise las precisiones contenidas en los puntos de este manual relativos a instalaciones de agua potable y alcantarillado, pues ellas son también aplicables a artefactos sanitarios.

TENGA PRESENTE

Si el agua del inodoro corre en forma permanente, esto generalmente se debe a problemas de uso o mantenimiento. Antes de llamar a Postventa, verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque y el estado del flapper (tapón de goma). El nivel de corte no debe superar el nivel del tubo de evacuación. Modifique el nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe rozar las paredes del estanque y el largo y la trayectoria de la cadena que une la manilla de descarga con el tapón de goma del estanque.

El flapper debe cortar totalmente el paso del agua desde el estanque hacia la taza. Verifique que éste ajuste adecuadamente; en caso contrario, proceda a reemplazarlo por uno nuevo. En cualquier caso, es conveniente reemplazar el flapper de su artefacto una vez al año.

CUIDADO

Coloque atención especial a las medidas necesarias para prevenir obstrucciones en los desagües y a los procedimientos a seguir en caso de detectar filtraciones. Estas medidas se tratan en las secciones relativas a instalaciones sanitarias y grifería de este manual.

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

Evite golpear accidentalmente sus artefactos de loza, porcelana o esmaltados. Un golpe puede ocasionar rayas, saltaduras, picaduras o grietas. No pise el fondo de su tina con zapatos, pues éstos acarrearán piedrecillas que pueden dañar el esmalte.

No exponga los estanques de su inodoro a fuerzas o presiones anormales, pues estos pueden quebrarse en los puntos de unión a la taza.

Si su departamento contempla tina de hidromasaje, refiérase al manual del fabricante para su uso, mantenimiento y condiciones de garantía. Las sugerencias contenidas en este manual respecto a sellos, rayas y saltaduras son aplicables a las tinas de hidromasaje. No se suba a los bordes de su tina de hidromasajes, ni aplique cargas excesivas sobre ellos, pues podrían fisurarse.

Revise y reponga periódicamente los sellos de silicona de sus artefactos, pues estos tienen una duración limitada. Sellos en mal estado por falta de mantenimiento pueden generar filtraciones, no cubiertas por garantía.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega, se verificará que todos los artefactos y sus desagües funcionen correctamente. Asimismo, se verificará que los artefactos se encuentren libres de saltaduras y rayas y adecuadamente sellados.

Almagro reparará las saltaduras y daños superficiales que se consignen en el acta de entrega del

departamento. Serán responsabilidad del propietario las saltaduras o rayas en artefactos sanitarios no mencionadas en el acta de entrega.

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



6.12

CUBIERTAS DE MÁRMOL Y GRANITO

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

CUIDADO

Debido a su naturaleza porosa, estas cubiertas son propensas a absorber líquidos. Por esto, no deben ponerse encima productos a base de ácidos, como limón, gaseosas, ácido clorhídrico o vinagre, aceites, ni elementos que puedan teñir la superficie, como tinturas para el cabello o envases susceptibles de oxidarse. Los productos anteriores pueden reaccionar con la

piedra, generando manchas u opacidades irreversibles en la superficie.

Nunca use limpiadores abrasivos, ni elementos cortantes directamente sobre estas superficies para protegerlas de rayas, cortes y piquetes.

No aplique fuerzas excesivas ni se suba a las cubiertas, pues ellas podrían fisurarse.

TENGA PRESENTE

Controle los sellos existentes entre la cubierta y la pared al menos dos veces al año, pues ellos se contraen con el tiempo permitiendo el paso de líquidos hacia el mueble que se encuentra debajo. Reemplace los sellos una vez al año.

LIMPIEZA

El mármol solo debe ser limpiado con un paño húmedo y un detergente neutro. Se puede encerar una vez al año con productos en crema de pH neutro especiales para mármol para devolver el brillo a la superficie.

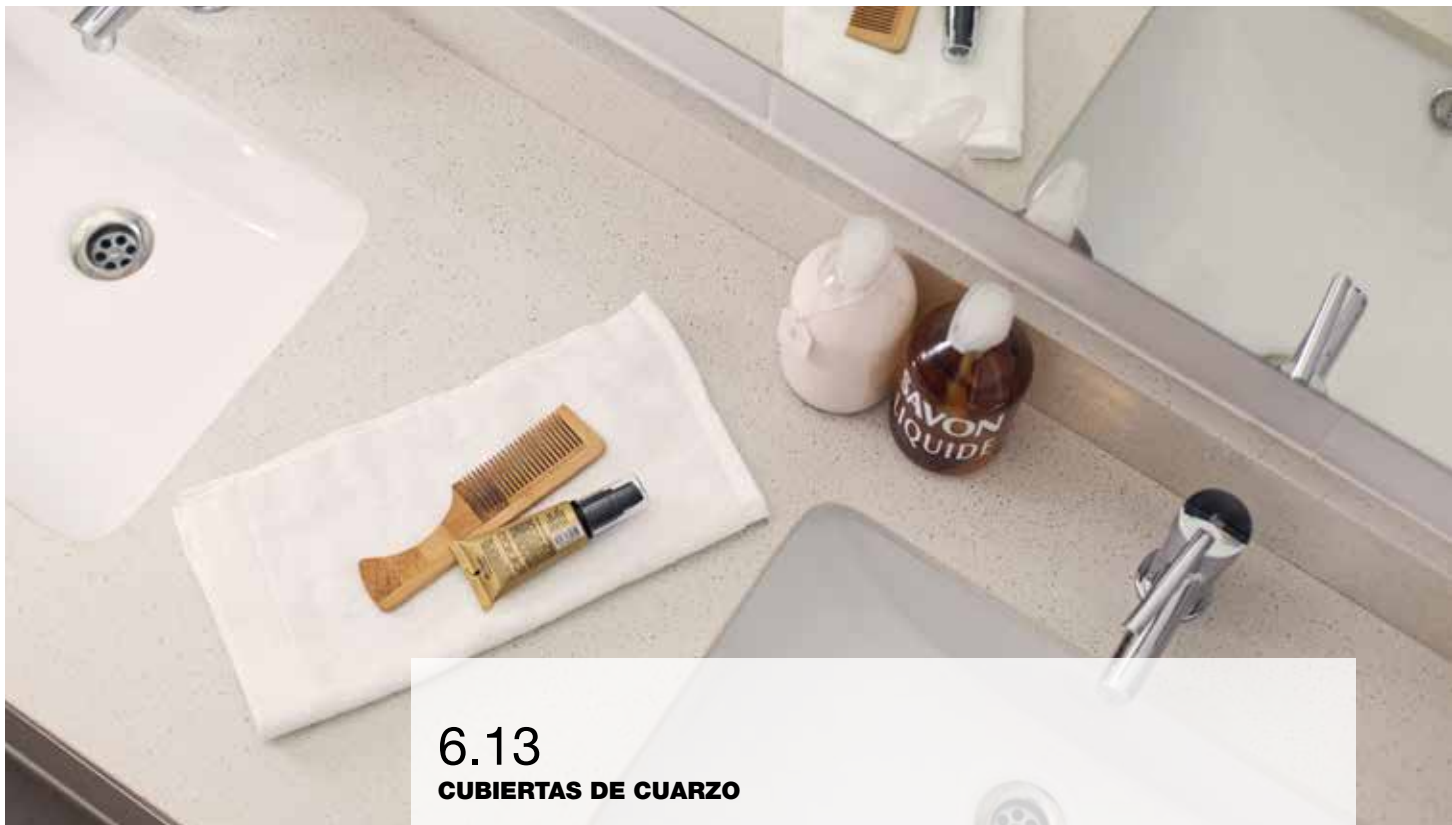
El granito se limpia con un paño húmedo. En caso de ser necesario, puede usar semanalmente un detergente neutro diluido al 10%. Seque inmediatamente.

Con el tiempo el mármol se va gastando y pierde su brillo. Para moderar esta pérdida siga las instrucciones de limpieza contenidas en este manual.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Serán reparadas por Almagro todas las observaciones respecto de las cubiertas y sus sellos que consten en el acta de entrega. La garantía Almagro no cubre desperfectos ocasionados por mantenimiento inadecuado de los sellos cubierta-artefacto, cubierta-muro o similares.

Almagro verificará al momento de la entrega que las cubiertas de granito y mármol se encuentren bien instaladas, libres de rayas, fisuras y piquetes. Asimismo, se verificará la existencia de sellos de silicona en las uniones entre la cubierta y la pared.



6.13

CUBIERTAS DE CUARZO

CUIDADO

Si bien las cubiertas de cuarzo son superiores en dureza, resistencia a la temperatura, manchas y químicos que muchos otros materiales, no significa que el material no pueda dañarse eventualmente, para lo cual se deben tener en cuenta los siguientes consejos:

Se recomienda evitar golpes fuertes con objetos punzantes y macizos en la cubierta, particularmente en los cantos, dado que eventualmente pueden generarse piquetes en la superficie.

Si bien las superficies de cuarzo no suelen sufrir daños a las altas temperaturas, sobre 170° C las resinas contenidas pueden cristalizarse. Por lo anterior se recomienda evitar la exposición brusca a temperaturas

altas. Para esto se recomienda el uso de aislantes térmicos al apoyar ollas hirviendo en la cubierta, de modo de proteger la superficie.

No se recomienda cortar alimentos que requieran fuerza en el corte, dado que es posible que genere rayas si se usan elementos filosos, se recomienda usar tablas de cortar.

La exposición prolongada al sol puede afectar al brillo a largo plazo.

Se recomienda evitar el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color café, vino, etc. En el caso de cloro, nunca dejarlo por más de 12 horas de contacto.

LIMPIEZA

El cuarzo debe ser limpiado con un limpiador crema (tipo Cif crema neutro, gel o similar). Luego lavar la cubierta con un detergente normal para eliminar residuos y devolver el brillo.

Para todo contacto con agentes de limpieza no neutros, se recomienda el lavado posterior de esa zona con agua, y evitar el contacto prolongado.

6.14

SUPERFICIES DE ACERO INOXIDABLE

Limpie los lavaplatos y artefactos de acero inoxidable solamente con agua y jabón para preservar su brillo. No utilice limpiadores o elementos de limpieza abrasivos, pues generan rayas y pérdida de brillo. Vuelva a apretar, al hacer mantención, las griferías a la cubierta, ya que con el uso suelen aflojarse. Revise los sellos según tabla de mantenimiento.



6.15

ARTEFACTOS ELÉCTRICOS Y A GAS

Incluyen artefactos como cocina encimera, horno, lavavajillas, calefont, caldera mural, lavadora, secadora, aire acondicionado, campana extractora, extractores de aire; siempre y cuando ellos sean parte del equipamiento original entregado por Almagro.

CUIDADO

Cada artefacto, aun cuando se encuentre bajo garantía del fabricante, requiere de mantenencias periódicas, las que son de responsabilidad del propietario. Consulte el manual de operación respectivo para determinar los trabajos a realizar y los datos de contacto del servicio técnico del fabricante. Exija y conserve un comprobante que indique los trabajos realizados.

Los cuidados, sugerencias o mantenencias consignados en este manual dedicados a instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas son aplicables a los artefactos eléctricos o a gas. Asegúrese de haberlos comprendido adecuadamente.

Revise al menos una vez cada dos meses las conexiones flexibles de su lavavajillas y lavadora, ya que éstas pueden soltarse o romperse y provocar filtraciones.

Recuerde realizar las mantenencias periódicas de su campana de extracción según las indicaciones del fabricante.

Si usted detecta deterioros en cualquier flexible de su departamento, debe reemplazarlo en forma inmediata.

TENGA PRESENTE

Ante algún desperfecto en sus artefactos, refiérase al manual o llame al servicio técnico respectivo.

LIMPIEZA

Recomendamos leer cuidadosamente el manual de instrucciones de cada artefacto, mantenerlos según lo

indicado por el fabricante en el manual de instrucciones y utilizar productos especializados en su limpieza.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Almagro entregará los artefactos en condiciones de funcionamiento. Al momento de la entrega de su departamento se verificarán estas condiciones.

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

fabricante del artefacto, indicando el modelo y número de serie respectivo y presente el acta de entrega de su departamento.

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

6.16

CALEFONTS Y CALDERAS MURALES

Su departamento puede considerar uno o más calefones y/o calderas para la generación de agua caliente. Estos aparatos están instalados de forma que cumplan con requerimientos de ubicación, ventilación y evacuación de gases. Antes de operarlos, lea cuidadosamente las instrucciones de uso y mantenimiento sugeridas por el fabricante del artefacto.

TENGA PRESENTE

Ante cualquier inconveniente con el agua caliente, revise primero la posición de la llave de paso de gas ubicada junto al calefont, la válvula del agua caliente y el piloto antes de llamar al servicio técnico. Revise el manual de instrucciones de su artefacto.

Si su departamento cuenta con una caldera mural, revise la alimentación eléctrica, la llave de paso de gas, la válvula de alimentación de agua y el selector de temperatura antes de contactar al servicio técnico. La mantención y limpieza dependerá en parte de la calidad del agua en su zona.

Algunas calderas, denominadas "mixtas" cumplen una doble función: alimentar al sistema de calefacción de su departamento y proporcionar agua caliente a uno o más sectores de su vivienda. En este último caso, revise también la sección calefacción de este manual.

CUIDADO

Mantenga limpio el sector adyacente al artefacto y al piloto, puesto que el polvo puede interferir en el

correcto funcionamiento del mismo. Cierta condensación que culmina en gotas que caen sobre las llamas del quemador es normal en artefactos nuevos.

LIMPIEZA

Al menos una vez al año, se debe limpiar el artefacto, rejillas de ventilación y el ducto de evacuación de gases para eliminar el hollín que se haya acumulado. Aproveche esta ocasión para que el artefacto sea revisado y mantenido por personal calificado, de acuerdo a las instrucciones del fabricante. La falta de mantenimiento adecuado puede resultar en menor temperatura

y/o baja presión de agua, entre otros problemas.

De igual modo, al menos una vez al año, la comunidad debe realizar el mantenimiento de los ductos comunes de evacuación de gases. Estos trabajos deben incluir al menos la limpieza del interior de los shafts, los sombreretes, las cajas de ceniza y los ductos que unen los calefones o calderas al ducto colectivo.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega, Almagro verificará que los artefactos instalados estén operando correctamente.

Los artefactos instalados en su departamento están cubiertos por la garantía del fabricante. Verifique la extensión y cobertura de esta garantía en el manual

de instrucciones y póliza de garantía que se entrega al momento de recibir su vivienda. Siga las instrucciones del manual del fabricante para el mantenimiento del artefacto, la cual es necesaria incluso durante el período cubierto por esta póliza. Ante un desperfecto, recurra siempre al servicio técnico autorizado.

6.17 ESTUCOS

El estuco es una mezcla constituida por arena, agua y cemento, utilizada como recubrimiento estético no estructural, que no soporta bien golpes ni es impermeable.

En la capa exterior del estuco pueden producirse fisuras, las cuales son normales y se producen por expansión y contracción del material ante variaciones de temperatura y humedad. Estas fisuras aparecen durante los dos primeros años. Si desea tapar estas fisuras, aplique una mezcla aguada de cemento sobre ellas y pinte. De igual manera, es posible que se produzcan desprendimientos o sopladuras en las superficies estucadas. Para reparar, desprenda la zona afectada, limpie, aplique alguna mezcla de estuco preparada de las que se venden en ferreterías y vuelva a pintar.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Almagro revisará que las superficies estucadas se encuentren con un nivel aceptable de fisuras y libre de sopladuras al momento de la entrega.

Almagro reparará fisuras y sopladuras desprendidas, durante el primer año a contar de la entrega de su departamento. Tenga presente que la textura y el tono de la superficie que se repare podrían no coincidir con las del área circundante.



6.18 ENCHAPES DE LADRILLO

Algunos edificios contemplan superficies enchapadas en ladrillo en su exterior. Estos ladrillos son fabricados en arcilla en forma industrial o artesanal y pueden presentar variaciones en su tono, rugosidad y forma.

CUIDADO

Las superficies enchapadas en ladrillo han sido tratadas superficialmente para impermeabilizarlas. El tratamiento tiene una duración máxima de dos años a partir de su aplicación, por lo que se recomienda volver a impermeabilizar al cabo de ese tiempo tanto los ladrillos como la cantería, utilizando un producto hidrorepelente incoloro en base a siliconas; por ejemplo, QHC-172.

Evite que los regadores mojen muros enchapados, pues eventualmente esta humedad afectará a los enchapes y a la vivienda. Con el mismo propósito,

si su departamento está a nivel de primer piso evite establecer el nivel de la tierra del jardín sobre la línea inferior de enchapes. Si alguno de sus enchapes presenta deterioro por descaramiento o un color más oscuro después de una lluvia por mucho más tiempo que los que lo rodean, esto es señal de que ha perdido su impermeabilización. Aplique impermeabilizante o reemplace los enchapes dañados, según el grado de deterioro.

No golpee los ladrillos, pues estos son frágiles y pueden trizarse o quebrarse.

LIMPIEZA

La aparición de una sustancia blanca en forma de polvo sobre la superficie de los ladrillos se denomina eflorescencia. Este es un fenómeno normal, inevitable y que tiende a desaparecer con el transcurso del

tiempo. Es consecuencia de la interacción de las sales y el agua presentes en los materiales de construcción. Para limpiar esta sustancia, lave las superficies con un cepillo duro.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega de su departamento se revisará que los enchapes se encuentren correctamente instalados y que no presenten piquetes.

Almagro reparará solo los defectos que se consignen en el acta de entrega.

Hasta un año después de la entrega, y por una vez, Almagro reparará las grietas que eventualmente puedan aparecer en los enchapes cuyo ancho sea mayor a 5 mm.



7.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: MANTENCIÓN & CUIDADO

Entre los elementos constructivos se encuentran cubiertas de techumbre, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, ascensores, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico.

7.1

VENTANAS Y VENTANALES DE ALUMINIO

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

TENGA PRESENTE

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

CUIDADO

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

Mantenga los orificios de drenaje, perforados en los marcos de las ventanas, limpios y sin obstrucciones, de modo de permitir la salida al exterior del agua que

puede acumularse en los rieles.

Evite la condensación sobre los vidrios de las ventanas (ver punto 5.2.1).

Revise una vez al año, durante el otoño, los sellos de las ventanas. De ser necesario, rellene con silicona. Reemplace los sellos de silicona una vez al año, pues estos tienden a secarse y contraerse a medida que pasa el tiempo, perdiendo sus propiedades. Almagro no se responsabilizará por daños que sean producto de un mantenimiento inadecuado de sellos o por no haberlos reemplazado dentro del período indicado.

Utilice solo silicona neutra. La silicona acética no se adhiere bien a cemento, mortero, ladrillo, etc.

LIMPIEZA

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

Mantenga limpios los rieles de las correderas,

especialmente los inferiores, con el fin de no dañar los carros de desplazamiento.

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de su manipulación. Almagro reparará los marcos de ventanas que tengan rayas claramente visibles a una distancia de 1.5 m. en condiciones de iluminación normales, en aquellos casos en que esta anomalía se consigne expresamente en el acta de entrega del departamento. Durante la entrega, Almagro

revisará que los sellos de silicona se encuentren en perfecto estado.

Los vidrios no están cubiertos por la garantía. Almagro reemplazará y arreglará los detalles en marcos de ventanas y ventanales que se especifiquen en el acta de entrega.

7.2

VENTANAS Y VENTANALES DE PVC

CUIDADO

Evite cierres violentos de sus ventanas. Ellos pueden producir daños en los herrajes y desajustes en los marcos.

Lubrique las piezas móviles de los herrajes, usando aceite para máquinas de coser o vaselina industrial neutra. Antes de aplicar lubricantes, remueva el polvo, usando una brocha. Refiérase al manual de cuidados del fabricante.

LIMPIEZA

Limpie los marcos de PVC usando un paño limpio, agua tibia y detergente líquido suave. Evite usar productos abrasivos o limpiar en seco, para no rayar el material.

Enjuague con agua limpia y seque con un paño para eliminar restos de detergente. En forma periódica limpie los orificios de desagüe existentes en el marco inferior de las ventanas.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Almagro arreglará los detalles de estos elementos que se especifiquen en el acta de entrega. Son aplicables los mismos alcances que para las ventanas

de aluminio. Durante la entrega, Almagro revisará que los sellos de silicona se encuentren en perfecto estado. Los vidrios no están cubiertos por la garantía.

7.3

IMPERMEABILIZACIONES Y MEMBRANAS ASFÁLTICAS

Las jardineras y terrazas descubiertas (sin techo) cuentan con algún tipo de impermeabilización. Al efectuar reparaciones o modificaciones que involucren jardineras o terrazas descubiertas, éstas podrían dañar la impermeabilización de las losas en los lugares mencionados anteriormente, donde ésta se haya contemplado según proyecto. En consecuencia, al realizar este tipo de trabajos asegure la participación de un profesional competente que garantice su correcta ejecución.

7.4

TABIQUES Y CIELOS FALSOS (ESTRUCTURAS NO SOPORTANTES) (planchas de yeso cartón, volcometal o similares)

Los departamentos tienen tabiques interiores fabricados con un sistema que usa perfiles metálicos y revestimientos de yeso cartón. Este sistema no resiste golpes, por lo tanto, se debe tener especial cuidado en estas situaciones. Por ejemplo, si Ud. desea colgar un cuadro, preocúpese de tener tarugos para volcánita y ganchos adecuados. Un clavo corriente se puede salir y además, dañar su pared (ver punto 5.3).

En las uniones o en los lugares donde las molduras se juntan con los tabiques, pueden aparecer fisuras, producto de que materiales de distinta naturaleza se expanden y contraen de forma diferente ante cambios de temperatura y humedad (ver punto 5.1).

Para encauzar estas fisuras y minimizar este fenómeno normal, el diseño de su departamento incorpora canterías o rebajes en los lugares de unión. De esta manera, las grietas quedarán circunscritas a la zona de la cantería y Ud. podrá retocarlas si lo estima necesario.

7.5

PAVIMENTOS DE ASFALTO

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

TENGA PRESENTE

Las reparaciones de los pavimentos asfálticos presentarán diferencias de color respecto del original. Almagro no reparará daños producidos por elementos punzantes, tales como soportes de apoyo de motos.

LIMPIEZA & CUIDADO

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

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

El proceso de sellado del pavimento puede dejar

un residuo cuya textura es similar a la arena. En la eventualidad, que esto suceda simplemente barra o aspire este residuo.

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Los asfaltos usados en su edificio son de uso residencial y han sido colocados de acuerdo al procedimiento establecido.

Se considera aceptable un asentamiento o depresión en la capa asfáltica de hasta 3 cm. en un radio de 2.5 m. Si el asfalto presenta un agrietamiento general parecido al craquelado, antes de 3 años a partir de

la fecha de recepción municipal del edificio, Almagro reparará el área afectada siempre y cuando el área no haya sido objeto de tráfico pesado. Si el asfalto presenta grietas producto de la dilatación y contracción del material, Almagro reparará aquellas cuyo ancho sea mayor a 8 mm. medidos en verano, y que se hayan generado antes de cumplidos dos años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio.

7.6

PAVIMENTOS DE ADOCRETO

Los adocreto son elementos prefabricados de hormigón que se instalan sobre una capa de arena colocada sobre estabilizado compactado. Algunos estacionamientos y accesos peatonales consideran superficies revestidas en adocreto.

LIMPIEZA & CUIDADO

Para mantener limpios los pavimentos de adocreto use una escoba. Si es necesario lavar, solo humedezca la superficie y barra, sin manguerear. No realice esta operación si la temperatura es alta o el pavimento ha estado expuesto al sol por algunas horas, pues un cambio brusco de temperatura puede afectar su superficie.

Proteja los adocreto de sustancias químicas como anticongelantes, sal, orina de animales, rebalse de radiador y fertilizantes, pues ellas pueden producir descascamiento en su superficie. No permita el tránsito de vehículos pesados, por ejemplo camiones, sobre

pavimento de adocreto, pues se corre el riesgo de provocar su hundimiento, dado que ellos están diseñados para uso residencial. Ciertas condiciones atmosféricas, como la lluvia o la humedad, pueden producir manchas blancas en la superficie del pavimento (eflorescencias, ver punto 6.17), fenómeno totalmente normal. Para removerlas, utilice un cepillo y vinagre.

Eventualmente, la lluvia, el riego y el lavado de la superficie podrían socavar la arena existente entre adocreto, produciendo que éstos se suelten o agrieten.

Para prevenir lo anterior, rellene con arena seca las juntas entre adocreto al menos una vez al año.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al entregar, Almagro revisará que los adocreto se encuentren bien asentados y en buen estado, reparando las observaciones que se detecten y que consten en el acta de entrega.

Durante un año a contar de la entrega, se repararán asentamientos que sean superiores a 2 cm. en un radio de 3 m. siempre que no existan evidencias de uso inadecuado o intervención en el pavimento.

7.7

RADIERES DE HORMIGÓN

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

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

Los radieres no deben ser expuestos a tráfico de vehículos pesados, a sustancias químicas como fertilizantes, anticongelantes, orina de animales, sal y rebalse de radiador de autos.

Almagro reparará fisuras en radieres cuyo ancho sea mayor a 5 mm. que surjan durante los dos años siguientes a la entrega. Posteriormente, el mantenimiento de estos radieres será de su responsabilidad. Las fisuras pueden ser reparadas con morteros de reparación disponibles en ferreterías.



8.

INSTALACIONES: CARACTERÍSTICAS & FUNCIONAMIENTO

Las instalaciones del edificio incluyen redes eléctricas, de calefacción, climatización, de gas, sanitarias, de comunicaciones, redes húmedas y secas de incendio, instalaciones y equipos eléctricos mayores, tales como calderas colectivas y grupos generadores. En este manual se tratan las instalaciones que se relacionan directamente con su departamento.

8.1

INSTALACIONES SANITARIAS: red de agua potable

Su departamento cuenta con redes diferentes para agua fría y caliente. Las redes están compuestas de un medidor, cañerías y llaves de paso. El agua caliente de su departamento puede ser producida por una central de agua caliente, una caldera mixta o un calefont.

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

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

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

Si va a ausentarse de su departamento por más de un día, cierre la llave de paso principal. Para el mantenimiento y cuidado de las llaves de paso, refiérase a la sección grifería de este manual.

8.2

INSTALACIONES SANITARIAS: red de alcantarillado

El buen funcionamiento de la red de alcantarillado depende de que no existan obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas, a través de los tubos, descargas y cámaras que conforman la red. Los artefactos sanitarios no forman parte de la red de alcantarillado, aunque influyen directamente en su funcionamiento.

CUIDADO

Es importante instruir tanto al grupo familiar como al personal de servicio respecto de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos sanitarios (WC, bidé, tinas, lavatorios, etc.). Entre estos elementos se cuentan: algodón, toallas de papel absorbente, papeles, toallas higiénicas, pañales desechables, seda dental, restos de pelos, colillas de cigarrillos, etc.

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

TENGA PRESENTE

Ante cualquier desperfecto de llaves, sifones, desagües, WC, etc., es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar daños mayores.

Los sifones pueden destaparse manualmente, desatornillando la parte inferior de éste y descartando los residuos

LIMPIEZA

Se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos, tinas y lavatorios, como mínimo cada seis meses,

ya que es allí donde se van acumulando residuos que en un momento dado pueden generar malos olores y obstruir el desagüe, causando inundaciones.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega, se verificará que todos los artefactos funcionen correctamente y que sus desagües operen normalmente.

En caso de haber obstrucciones, Almagro se hará cargo de destapar los desagües obstruidos durante los

siguientes 30 días desde la entrega de su departamento, solo si se comprueba que esto ocurre por deficiencias en su instalación o por causa de materiales derivados de la construcción. Posteriormente, será de cargo del propietario destapar el sistema de alcantarillado obstruido a consecuencia de otros elementos.



8.3 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega se verificará que los centros de iluminación y los enchufes estén funcionando correctamente.

Almagro reparará las fallas en el sistema eléctrico que consten en el acta de entrega. Almagro no será responsable de las fallas que se presenten o sean producto de modificaciones o instalaciones eléctricas realizadas por el propietario o por terceros. Tampoco serán imputables a defectos en la instalación las fallas que sean consecuencia de rayos, ondas eléctricas, aumento o disminución de voltaje en la red exterior a su departamento.

La red eléctrica de su departamento abastece enchufes y centros de iluminación. Su funcionamiento está controlado desde un tablero, generalmente ubicado cerca de la entrada de su departamento. La red incluye una conexión a tierra.

Es imprescindible que todos los miembros de su familia conozcan la ubicación del tablero eléctrico y el funcionamiento de los automáticos. Cada uno de éstos controla un sector específico de la vivienda, el cual se indica en el tablero. Ante cualquier falla, es necesario siempre verificar la posición de cada uno de los interruptores, incluyendo el interruptor general. Asimismo, es aconsejable conocer la ubicación y el funcionamiento del enchufe de emergencia, el cual opera cuando se interrumpe el servicio eléctrico y entra en funcionamiento el grupo electrógeno. Algunos edificios Almagro pueden no contar con enchufes de emergencia.

Los interruptores del tablero pueden operar (desconectarse) debido a cortocircuitos o sobrecargas en el circuito, ocasionadas por la existencia de artefactos defectuosos, por exceso de artefactos conectados o por cables en mal estado. Al instalar lámparas, tenga presente las recomendaciones contenidas en el punto 5.3 de este manual.

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

CUIDADO

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

No enchufe ningún artefacto a través de triples o extensiones eléctricas; puede generar situaciones de riesgo.

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

Ante un corte de electricidad externo, baje los automáticos de modo de que al reponerse el suministro sus artefactos no sean afectados.

Se recomienda realizar mantenimiento preventivo

al tablero eléctrico al menos una vez al año, debido a que las conexiones se pueden soltar, produciendo recalentamiento y cortes en el servicio. Pruebe las protecciones diferenciales una vez al mes (botón test).

Si un automático opera (se desactiva), se debe bajar completamente antes de volver a reponerlo. Si se desactiva en forma repetitiva, verifique que no haya ampolletas quemadas, desenchufe todos los artefactos conectados al circuito, pues alguno puede estar generando un cortocircuito, y vuelva a encender el automático. Si el problema persiste, contacte a un electricista.

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



8.4

SISTEMAS DE CORRIENTES DÉBILES: (teléfono, TV cable, FM e Internet)

Cada departamento cuenta con conductos especiales para la instalación de sistemas de telefonía y TV cable, así como con los terminales necesarios para la conexión de los mismos, en al menos un recinto del departamento. Es responsabilidad exclusiva del propietario contratar y habilitar los servicios respectivos.

Almagro reparará solo problemas asociados a la obstrucción de ductos, hasta el momento de la instalación del servicio, siendo de nuestra competencia reparar defectos ubicados desde la caja de servicio hacia el interior de su departamento. Desde la caja de servicio, hacia el exterior, los problemas son de responsabilidad de la compañía prestadora del servicio.

8.5

CITOFONÍA

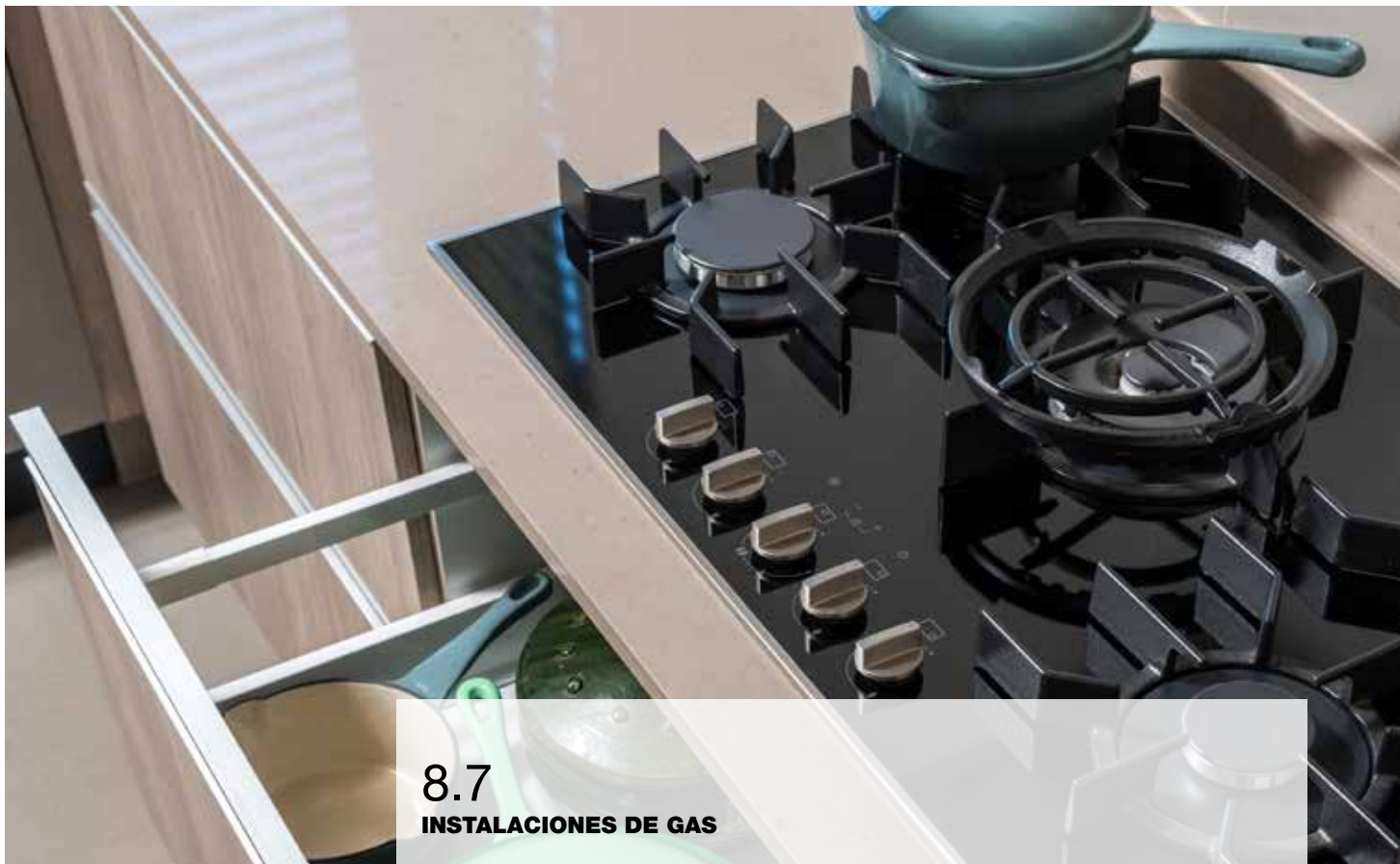
Algunos departamentos pueden contar con sistema de citofonía para comunicarse con conserjería. Este sistema está compuesto por uno o más aparatos, ubicados dentro del departamento; redes de conexión y una central de citofonía, normalmente ubicada cerca del mesón de conserje.

Para un funcionamiento adecuado, el sistema debe ser mantenido y ajustado por una empresa especializada, al menos una vez cada 6 meses. Es responsabilidad de la administración suscribir los contratos de mantenimiento correspondientes.

8.6

ALARMA Y BOTÓN DE PÁNICO

Algunos departamentos Almagro pueden contar con un sistema de alarma contra robo en la puerta principal conectado a conserjería. Se recomienda hacer cambio de la clave de seguridad entregada por Almagro.



8.7 INSTALACIONES DE GAS

Su departamento puede contar con instalaciones de gas natural o licuado. Éstas están compuestas por un medidor que es de propiedad de la compañía distribuidora, reguladores de presión, cañerías de cobre y llaves de paso. Los artefactos que se conectan a la instalación y que ocupan este combustible son la cocina, el calefont y/o la caldera, según corresponda. Cerca de cada artefacto se encuentra ubicada la llave de paso correspondiente. La instalación considera además una llave de paso general ubicada junto al medidor. En algunos casos, el gas que llega a los departamentos puede contener algún grado de impurezas que pueden afectar el funcionamiento de los artefactos.

El propietario es responsable del mantenimiento de la red desde el medidor hacia adentro del departamento. La compañía abastecedora de gas es responsable de las filtraciones y del mantenimiento de la red desde el medidor hacia afuera

TENGA PRESENTE

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

CUIDADO

Ante un escape, cierre la llave de paso principal que está ubicada cerca del medidor, ventile el recinto y avise a la compañía de gas para que revise el sistema. Nunca utilice fósforos para verificar la existencia de

un escape.

Nunca obstruya las celosías de ventilación, tomas de aire, ni modifique los conductos de evacuación de gases. Al ausentarse de su departamento, cierre la llave de paso principal.

LIMPIEZA

Al menos una vez al año, o cada vez que se observe un funcionamiento irregular en los artefactos conectados a las instalaciones de gas, se debe realizar mantenimiento y limpieza de los ductos de evacuación

de gases de combustión. Estas tareas permitirán mantener el tiraje natural, evitar obstrucciones y eliminar riesgos de incendio. El mantenimiento de los ductos para evacuación de gases de combustión debe ser realizado por empresas especializadas.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

8.8 CALEFACCIÓN

El sistema de calefacción de su departamento puede ser por losa radiante, piso radiante o radiadores. Estos sistemas están compuestos básicamente por: una caldera, circuitos por donde circula agua caliente, colectores con válvulas de regulación para cada circuito y un termostato ambiental para calefacción. Mientras los dos primeros sistemas tienen circuitos dispuestos en el cielo o en el piso de su departamento respectivamente, el tercero contempla radiadores para entregar calor al ambiente.

Cada departamento tiene al menos un termostato, que tiene por objeto controlar la temperatura ambiente y el funcionamiento del sistema de calefacción. En cada departamento pueden existir uno o más circuitos de calefacción hacia los distintos recintos. Cada uno es comandado por una válvula de corte y regulación que, en conjunto, permiten equilibrar hidráulica y térmicamente los diferentes circuitos.

CAUIDADO

La calefacción se encenderá automáticamente cuando el termostato registre una temperatura ambiente inferior a la fijada. Al encender por primera vez la calefacción siga las instrucciones del fabricante y tenga en cuenta que fijar una temperatura mas alta no producirá que el ambiente se caliente más rápido. Si su sistema es por piso radiante, éste puede demorar algunos días en alcanzar su estado régimen.

De igual manera, se recomienda no modificar constantemente la temperatura fijada, pues esto traerá como consecuencia un gasto de calefacción superior a lo normal.

Es de suma importancia que la calefacción esté habilitada en el recinto donde se encuentra el termostato, para que éste cumpla su función y regule correctamente la temperatura hacia el resto de las dependencias.

Un buen mantenimiento del sistema de calefacción prolonga su vida útil y reduce el consumo de energía. Revise el funcionamiento de los elementos de su sistema todos los años al inicio de la temporada de invierno. Tenga presente que los termostatos pueden descalibrarse por factores ambientales. Si su termostato se descalibra, hágalo revisar por el servicio técnico del fabricante o importador. Algunos modelos de termostato utilizan baterías, las cuales deben ser reemplazadas periódicamente. Antes de llamar al servicio técnico revise el manual de operación del termostato.

Si el radiador o serpentín no calienta, o si detecta ruido de agua corriendo en el sistema, elimine el aire del circuito (refiérase al punto calderas murales y a los manuales respectivos) o llame al servicio técnico del instalador.

Se recomienda realizarla, junto a una prueba de funcionamiento, durante la temporada de otoño. La lista de instaladores que intervinieron en su departamento puede encontrarse en la carpeta que le fue entregada al recibir su departamento.

LIMPIEZA

Los sistemas de calefacción, al igual que las calderas, requieren de mantenimiento preventivo al menos una vez al año, para lo cual debe comunicarse directamente con el servicio técnico del instalador.

Al momento de la entrega, se explicará el funcionamiento del sistema, el termostato y la forma de regular los distintos circuitos.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

El ajuste fino de los circuitos y del sistema de calefacción es su responsabilidad. En caso de necesitar regulación de los circuitos, se recomienda recurrir al servicio técnico respectivo.

Los instaladores y proveedores de sistemas de calefacción garantizan su instalación de acuerdo a los términos de sus respectivas garantías. Para obtener el servicio de garantía, contáctese directamente con el servicio técnico respectivo. El mantenimiento periódico del sistema de calefacción, así como su regulación son de responsabilidad del propietario.

TENGA PRESENTE

En caso de necesitar regulación de los circuitos, trate de no ajustar las válvulas de regulación, llame al servicio técnico respectivo.

Se sugiere a la administración incluir dentro del contrato de mantenimiento del sistema de calefacción y agua caliente del edificio la revisión anual o semestral de los departamentos.

8.9

CENTRAL AGUA CALIENTE Y CALDERAS COMUNITARIAS

La central de agua caliente abastece los sistemas de calefacción y agua caliente potable. Estos sistemas consideran una llave de paso y un medidor exclusivo para cada departamento, que normalmente se ubica en el respectivo piso, cerca de la escalera de emergencia.

La correcta operación de la central de agua caliente del edificio y su mantenimiento periódico son responsabilidad de la administración. Se recomienda que su mantenimiento sea contratado con la empresa instaladora, de modo de preservar su garantía.

CUIDADO

En general la central de agua caliente está conectada al grupo electrógeno. En algunos casos

donde por diseño esto no ocurra, ante un corte de luz podría interrumpirse el suministro de agua caliente y calefacción.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

La central de agua caliente y sus manuales de operación se entregan al administrador del edificio.

9.

ESTRUCTURA SOPORTANTE

La estructura soportante del inmueble está conformada por cimientos, sobre cimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados verticales u horizontales de carácter estructural.

Estos elementos han sido construidos de acuerdo a las especificaciones definidas por un ingeniero calculista, de acuerdo con las normas chilenas. Estos elementos no sufrirán deformaciones ni daños que no hayan sido previamente estudiados y considerados en su diseño.

Bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales sin contar con la autorización expresa del ingeniero calculista autor del proyecto, la autorización de la comité de administración y el permiso municipal de obra menor.

9.1

LOSAS DE HORMIGÓN

Las losas de hormigón son parte de la estructura de su vivienda y est n dise nadas para permitir agrietamientos sin colapsar ante sismos. Esto es parte del diseño y no implica un defecto de construcción, por lo que eventuales agrietamientos en caso de sismo no son imputables a un defecto en su construcción.

Las losas de hormigón est n afectas a retracción (ver punto relativo a humedad y filtraciones) producto del fraguado de este material. Este fenómeno puede producir fisuras que no afectan la resistencia de las losas, sino solamente su est tica. Otras causas de fisuras en losas son movimientos sísmicos y cambios bruscos de temperatura producidos por ejemplo, por el mal uso de la calefacción.

Para corregir fisuras que afectan la est tica de algún recinto, rell nelas con pasta de muro y pinte. Se recomienda usar pinturas elásticas, disponibles en tiendas especializadas. Si Ud. detecta fisuras en elementos estructurales, cuya separación sea superior a 2.5 mm., podría requerirse la intervención de un especialista.



10.

ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO

10.1

ESPACIOS COMUNES

TENGA PRESENTE

Cualquier observación con respecto a alguno de estos recintos y los elementos que los constituyen deberá canalizarse a través de la Administración del edificio, quienes se contactarán con Almagro si así correspondiera.

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

Los espacios comunes más usuales son los siguientes: salón de recepciones, kitchenette, sala de estudio, gimnasio equipado, baños de servicio, piscina y terrazas, estacionamientos de visitas, jardines y riego, ascensores y rampas para discapacitados, de acuerdo a la normativa legal vigente. Puede que algunos edificios Almagro, no cuenten con algunos de estos recintos. El uso de estos espacios y los equipos o máquinas instalados en ellos está regulado por el reglamento de copropiedad del edificio. Su cuidado y mantenimiento depende de la comunidad en su conjunto, a través del Comité de Administración y del Administrador.

La administración del edificio es la encargada del mantenimiento de los espacios comunes. Para facilitar esta labor, se entrega al primer administrador de su edificio un manual donde se indican las labores de mantenimiento requeridas por instalaciones, equipos mayores y áreas comunes. Dentro de estas labores tienen especial importancia el *mantenimiento anual de techumbres, la limpieza de drenes, corrientes débiles, la puesta a punto del sistema de calefacción antes de su encendido anual* y el mantenimiento periódico de los equipos mayores del edificio (ascensores, bombas de impulsión de agua, grupo electrógeno, central térmica, equipos de extracción y presurización).

Respecto de las piscinas, cuyo uso está normado en el Reglamento de Copropiedad del edificio, Almagro entrega el proyecto de piscinas debidamente inscrito, habilitadas y puestas en marcha, según requerimiento del SESMA.

10.2

EQUIPOS, SISTEMAS E INSTALACIONES COMUNES

Los edificios cuentan con una serie de equipos, sistemas e instalaciones, cuyo mantenimiento periódico es necesario para asegurar su operatividad y para mantener la vigencia de sus garantías. Entre ellos se encuentran: bombas de impulsión de agua, estanques, calderas, centrales de calefacción y agua caliente, equipos de presurización, sistemas de extracción (forzada o no), equipos compactadores de basura, grupo electrógeno, sistema de circuito cerrado de televisión, citofonía general, sistemas de riego, piscinas y filtros, maquinas de ejercicios (gimnasio), portones automáticos, sistema de alarmas, sistemas de drenaje, red de alcantarillado y agua sanitaria, techumbres, bajadas de agua, sistemas de iluminación y pavimentos asfálticos, entre otros. Puede que algunos de estos elementos no sean aplicables a su edificio.

El mantenimiento de los equipos, sistemas e instalaciones comunes del edificio es responsabilidad de la administración y de los copropietarios y en general requiere de la existencia de contratos de mantenimiento de largo plazo con las empresas originales de los proyectos para mantener sus garantías. Los problemas detectados en los equipos comunes deben ser informados al administrador, quien se comunicará con el proveedor, el instalador o con Postventa, según corresponda.



10.3

ASCENSORES

El uso correcto de los ascensores y un programa de mantenimiento adecuado asegurarán el buen funcionamiento de estos equipos. Para mantener los ascensores en buen estado, Ud. debe tomar las siguientes precauciones: nunca exceder la capacidad máxima, evitar el uso inapropiado, no obstruir el cierre automático de puertas y evitar el uso del botón de detención, salvo en casos de emergencia.

Almagro entrega los ascensores funcionando a la administración en representación de la comunidad del edificio, traspasando a ésta las garantías del fabricante e instalador. Posteriormente, la comunidad debe suscribir un contrato que abarque el mantenimiento, asistencia técnica y conservación de estos equipos de modo de mantener dicha garantía. Esta garantía no incluye defectos originados por desgaste, negligencia, uso inapropiado o diferencias de voltaje en la red eléctrica y cesa en el caso de que la comunidad no contrate el mantenimiento de los ascensores con el proveedor o un servicio técnico autorizado por éste.

10.4

ESPACIOS PRIVADOS

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

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

10.5

SEGURIDAD

Su edificio cuenta con equipamiento de seguridad básico, el que puede ser complementado por la comunidad si ésta así lo dispone. Las características de diseño y equipamiento de seguridad más comunes son las siguientes: accesos controlados, circuito cerrado de televisión, cierres perimetrales, detectores de humo, escaleras de escape, red seca y red húmeda. El equipamiento depende de cada edificio.

El sistema de vigilancia por circuito cerrado de televisión es operado por la conserjería, la que cuenta con citófono y teléfono para casos de emergencia.

10.6

PREVENCIÓN DE INCENDIOS

En todos los pisos y en zonas estratégicas del edificio, como sala de ascensores, calderas, grupo electrógeno, etc. existen detectores de humo, que activan en forma inmediata la alarma de incendio. Su edificio cuenta con extintores de incendio y salidas de red seca y red húmeda en distintos puntos, de acuerdo a la normativa legal, cuya ubicación precisa depende de cada proyecto en particular. Además posee escaleras de escape, ya sean presurizadas o exteriores. Las puertas hacia las escaleras son puertas cortafuego, por lo que deben permanecer cerradas y en buenas condiciones. El mantenimiento de los extintores es responsabilidad de la administración de cada edificio.

11.

RECOMENDACIONES GENERALES



11.1

AMPLIACIONES, MODIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

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

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

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

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

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

11.2

MEDIDAS DE SEGURIDAD

Conocer la ubicación exacta y el funcionamiento de las llaves de paso de agua, gas y calefacción y del tablero general de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de esas instalaciones, usted sepa cómo actuar rápidamente. Cada departamento tiene llaves de paso individuales para cortar los suministros de agua, calefacción y gas, ubicados en los recintos de medidores de cada piso, por lo que es de suma importancia conocer su ubicación, especialmente en períodos en que se requiera estar seguro que no haya flujo hacia el departamento (viajes, ausencias prolongadas, reparaciones, etc.). En el caso de la calefacción central, si su departamento cuenta con ella, se debe tomar igual precaución con llaves de paso y termostato. Es necesario instruir en esto a todos los ocupantes del departamento.

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

Para familias con niños, que viven en departamentos con o sin terrazas, se recomienda la instalación de mallas protectoras para evitar accidentes. Éstas tienen una vida útil entre 1 y 3 años, dependiendo de la exposición al Sol.

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

La piscina es para el uso exclusivo de los propietarios del edificio y sus invitados. En el caso de niños menores de 12 años se recomienda que estos sean supervisados en todo momento en el sector de la piscina por un adulto responsable y que la reja que rodea a la piscina se mantenga cerrada en todo momento. El uso de la piscina se encuentra normado en el reglamento de copropiedad de su edificio.

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

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

Recomendamos guardar en un solo lugar todos los antecedentes relacionados con su departamento, especialmente los siguientes documentos:

- Copia Acta de Entrega.
- Escritura y Promesa de Compraventa.
- Manual de Mantenimiento y Cuidado del departamento.
- Garantías de campana, cocina encimera, calefont, horno, lavavajillas o cualquier otro artefacto.
- Facturas de Mantenciones preventivas.
- Copia del Reglamento de Copropiedad.
- Correspondencia pre y post entrega.

12. NOTAS



POST VENTA

postventa@almagro.cl
T: 2372 6632 · 2372 6610
Padre Mariano 277, Providencia
www.almagro.cl



V I V I R S U P E R I O R