

Jardines de
Belorado

Manual del Propietario



Introducción

Nuestros agradecimientos por haber comprado una propiedad construida por Inmobiliaria Ovacor. El Objetivo del presente manual es entregar a cada propietario una guía práctica que aclare los aspectos relacionados con el uso y mantención de su vivienda.

(I).

IMPORTANCIA DE LA Mantenición

Para que su vivienda se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantención periódica desde el primer día de uso.

En el presente manual se establecen una serie de recomendaciones que el propietario deberá seguir a fin de lograr un buen cuidado de la vivienda.

Los criterios de Inmobiliaria Ovacor para calificar las reparaciones bajo garantía, están basados en las especificaciones de los materiales entregados por los proveedores, en el uso dado a éstos y, en general, a los criterios prácticos típicos de la industria en Chile. Las garantías específicas establecidas en el presente manual se extinguirán en el evento que no se cumplan las pautas de uso y mantención establecidas en cada caso.

Inmobiliaria Ovacor no se hará responsable por defectos o fallas que se presentan en las instalaciones y/o materiales, producto de modificaciones efectuadas por usted y/o terceros posteriores a la entrega de la vivienda.

Generalmente, es de responsabilidad de Inmobiliaria Ovacor, los siguientes desperfectos: filtraciones de agua y gas, roturas de cañerías, descargas en baños y cocinas, fisuras en cerámicos, daños estructurales, entre otros.

Si posteriormente al análisis del problema, nuestros profesionales confirmasen que el problema no es de responsabilidad de nuestra empresa y corresponden a fallas tales como: W.C. obstruidos por papel u otro objeto, sifones tapados, grifería con filtración producto de la falta de limpieza de aireadores, cerraduras apretadas por falta de lubricación, duchas con salida de agua

irregular ocasionada por falta de limpieza de esta, corte de pomeles en reja por falta de lubricación, pestillos rotos en ventanas de aluminio por cierre inadecuado, falta de presión de agua en calefont por manipulación de terceros, salida de puertas de closet por excesivo acopio de ropa, usted podría llegar a cancelar la suma de **U.F. 1 más I.V.A. por concepto de mantenimiento.**

(II).

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

01. Obra gruesa

PLOMOS

Nuestra empresa entrega su vivienda con muros aplomados en condiciones aceptables. Es normal que éstos tengan un desaplomo menor o igual a 2 centímetros en 2 metros lineales. Si el desaplomo es mayor que estas medidas, se corregirá. La inmobiliaria no reparará ondulaciones de muros y cielos vistas bajo condiciones especiales de iluminación.

RADIERES

No lave los radieres exteriores con agua fría cuando las temperaturas sean altas. El cambio brusco de temperatura puede dañar la superficie. El fisuramiento de los radieres de hormigón también resulta de los cambios de temperatura los que originan expansión y contracción del radier. **Si las fisuras en el hormigón sobrepasan los 5 mm. de ancho, se procederá a su reparación.**

LOSAS DE HORMIGÓN FISURAS

Las fisuras en losas de hormigón se producen principalmente por el fenómeno de retracción hidráulica de los hormigones. Esta retracción es un proceso normal de todos los hormigones, los que, como fenómeno natural e inevitable, al fraguar reducen su volumen. Estas fisuras típicas no significan ningún problema estructural para la vivienda y no deterioran su resistencia para los esfuerzos estáticos ni sísmicos. Las normas de hormigón de los distintos países del mundo en general aceptan fisuras de espesores de hasta 0.3 y 0.4 milímetros como normales en el hormigón e innecesarias de reparar. **Si las fisuras en el hormigón sobrepasan los valores indicados, se procederá a su reparación.**

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

02. Artefactos y griferías

ARTEFACTOS SANITARIOS

Se recomienda en especial para el W.C. y el lavamanos, no arrojar sólidos por el desagüe, evitando así que se tapen.

Si la obstrucción de un artefacto se ha producido por negligencia o por la acción de algún usuario su reparación no está afecta a garantía.

Se deben limpiar con detergentes líquidos o jabón, nunca con abrasivos o detergentes en polvo.

LAVAPLATOS DE ACERO INOXIDABLE

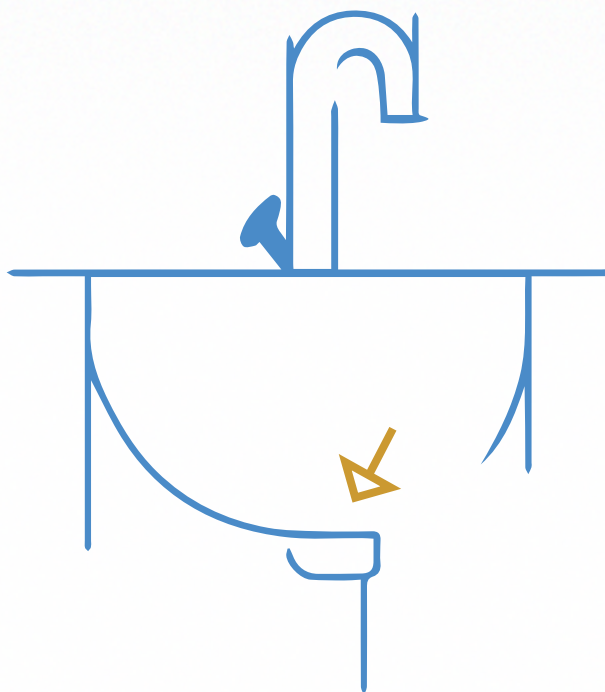
Use un producto de limpieza doméstico con abrasivo, agua tibia y una esponja para limpiarlos.

No raspe la superficie con utensilios de cocina, ollas ni sartenes.

No bote sobras de comida en el lavaplatos ni en el drenaje.

No limpie el lavaplatos de acero inoxidable con viruta de acero o cepillos metálicos, y no ponga cubiertas de goma en el lavaplatos, porque no permiten drenar el agua y decoloran la superficie.

Se recomienda limpiar periódicamente todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Artefactos y griferías

GRIFERÍAS

Se deben limpiar periódicamente los aireadores. Desenróquelos de las bocas de salida de agua y olóquelos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Estos elementos atrapados en los aireadores producen que las llaves goteen porque las empaquetaduras se desgastan más rápido al entrar en contacto con materias extrañas.

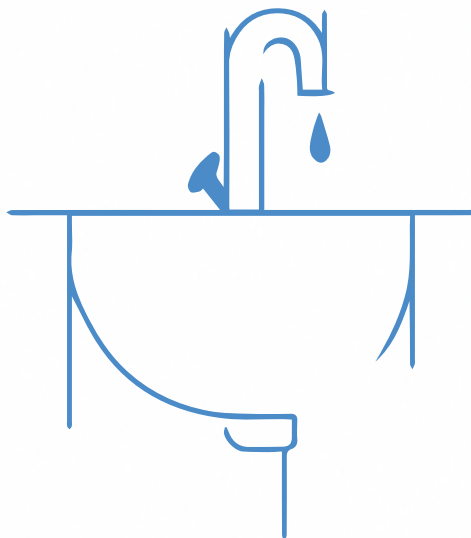
En los mangos de ducha, en los que el rociador es de extracción rápida, se puede desenroscar el rociador en forma mecánica, sin necesidad de utilizar un destornillador.

Limpiar los grifos usando un detergente suave con agua tibia, no usar detergentes en polvo u otros abrasivos.

Recomendamos hacer una mantención periódica y oportuna, esta deberá ser efectuada por un gasfiter experimentado, debido a que las gomas de ajuste y cierre se dañan por efecto de la arenilla que trae el agua potable y por la dureza de ésta.

Cuando se produzca una filtración de agua por pequeña que sea, Ud. debe consultar de inmediato a un especialista y buscar la causa y solución del problema y como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda.

La Inmobiliaria corregirá cualquier grifería dañada, siempre y cuando se haya dejado constancia de ella en la respectiva Acta de Entrega. Es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales observados después de la entrega de su vivienda.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Artefactos y griferías

SELLOS DE ARTEFACTOS

Es necesario revisar periódicamente los sellos de silicona en las tinas, lavamanos y lavaplatos.

La silicona se deteriora con la limpieza y se vence con el tiempo.

Al recambiar los sellos, se debe remover totalmente la silicona anterior y proceder a la aplicación, usando silicona nueva.

El sellado entre la cubierta y la pared alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se puede contraer, dejando una ligera separación. Es su responsabilidad mantener un buen sello en estos lugares para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Artefactos y griferías

INODORO QUE CORRE

Para que deje de correr el agua, revise el flotador de corte en el estanque. Es muy probable que encuentre que se ha levantado demasiado, impidiendo que la válvula cierre completamente. En ese caso, doble suavemente la varilla del flotador hacia abajo hasta que detenga el agua en el nivel correcto. El flotador debe estar libre y no rozar el costado del estanque ni en ninguna otra parte. Chequee también la cadena de la manilla de descarga. Si está demasiado apretada, ésta impedirá que el tapón de goma que hay al fondo del estanque selle, resultando en pérdida de agua.

Recomendaciones

No debe botar por los desagües del alcantarillado: pelos, pelusas, basuras, pañales desechables, toallas femeninas u otros elementos que puedan bloquear el sistema de alcantarillado. Ellos deben eliminarse por la basura.

Precauciones

No use soda cáustica para destapar sifones tapados.
No use el sopapo con productos químicos para limpiar el sifón.
Siga atentamente las precauciones de seguridad y las instrucciones del fabricante.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Artefactos y griferías

CUBIERTAS DE MÁRMOL Y/O MARMOLINA

El mármol y la marmolina pueden ser dañados por un golpe fuerte. Evite usar limpiadores abrasivos, en las marmolinas, ya que dañan la superficie. Mezcle siempre agua caliente y fría en lavamanos de marmolina.

No deje elementos que puedan producir manchas de oxido en la superficie de la cubierta, tales como spray, desodorantes.

El mármol es una piedra natural que puede tener grietas y visos. Con el tiempo se desgasta y pierde su brillo. Además, este material que es piedra y poroso, las manchas se absorben.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

3. Condiciones proceso de la entrega de la vivienda

Durante la entrega de su vivienda se verificará que todos los artefactos sanitarios estén en correctas condiciones y que todos los desagües funcionen bien, reparando los defectos que se presenten en dicho momento, siempre y cuando éstos consten en la respectiva Acta de Entrega. Por otra parte, la Inmobiliaria corregirá cualquier artefacto que presente saltaduras, rayas u otros daños superficiales, siempre y cuando se haya dejado constancia de ello en la respectiva Acta de Entrega de la vivienda.

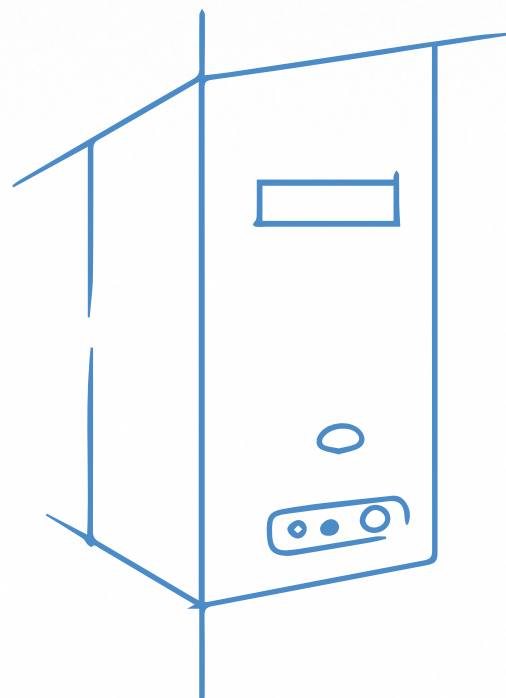
CALEFONT

Para este artefacto la garantía la determina sus respectivos fabricantes. Siga sus instrucciones, para así mantener su duración y garantía.

Recomendaciones

Siga las instrucciones de mantenimiento del fabricante, y realícelas a través de un servicio técnico autorizado.

No realice reparaciones o mantenciones con personal no autorizado por el fabricante, de ejecutarlos perdería automáticamente su garantía.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

4. Tabiques y cielos falsos

En los tabiques verticales y en los cielos falsos, la expansión y contracción de los materiales originados generalmente por falta de ventilación y/o cambios en la temperatura, pueden producir agrietamientos leves o la soltura de tornillos. La expansión y contracción provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los de distinta naturaleza. El propietario podrá ver los efectos en pequeñas fisuras en los tabiques, clavos salidos o uniones notorias de planchas, especialmente donde las molduras (guardapolvos, cornisas y pilastras) se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas de marcos de puerta y ventanas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o el lavamanos. Esto puede alarmar a un propietario que no esté informado, pero es normal.

Post Venta de la Inmobiliaria reparará las fisuras que sobrepasen los 3 mm. de ancho una vez durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda, para lo cual retocará el área reparada utilizando el mismo color de pintura con el cual su vivienda fue entregada. Los retoques serán visibles. Volver a pintar toda la pared o la habitación entera para corregir esto, es decisión y responsabilidad del Propietario.

Usted también es responsable por los colores de pintura especiales o el papel mural que se haya

puesto con posterioridad a la entrega.

Asimismo, Post Venta de la Inmobiliaria no repara imperfecciones en los tabiques que sólo son visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

Al momento de la entrega de su propiedad, verificamos que todas las superficies estén en buenas condiciones.

Repararemos los defectos constructivos que se presenten y que consten en la respectiva acta de entrega de su propiedad.

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Tabiques y cielos falsos

Es su responsabilidad mantener los tabiques y cielos falsos.

Para corregir un clavo o tornillo salido, aplíquelo en la cabeza anticorrosivo luego use un martillo y cincel para hundirlo, de modo que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación del clavo.

Para reparar fisuras use pasta de muro o sellador apto para recibir pintura. Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que éstas hayan secado. Luego lije la superficie con una lija fina y pinte. Los piquetes o saltaduras causados por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera.

La corrección de las costuras visibles de las huinchas se hace del mismo modo, repasando con capas sucesivas de pasta muro y con una lija fina sacar la pasta excedente. Las zonas reparadas necesitan más manos de pintura para igualar el color del área circundante.

No se repararán aquellos piquetes o saltaduras que sean producto de golpes o daño producido con posterioridad a la recepción de la vivienda por el propietario.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

5. Humedades

Recomendaciones del Primer Año

Durante este período hay un proceso de estabilización del agua utilizada en los hormigones, estucos, albañilería, yesos, etc.

La duración de la evaporación de esta humedad es bastante prolongada, por lo tanto es conveniente en el primer año ayudar al secado de muros y ventanas ventilando periódicamente la vivienda. Recomendamos la ventilación diaria de todos los recintos de su vivienda.

Humedad por Condensación

En los meses más fríos, usted verá que las paredes chorrean agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama condensación.

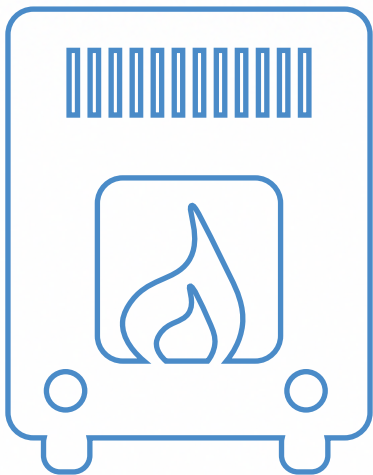
La condensación se produce en el interior debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas. Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Humedades



El uso de estufas a gas o parafina aumenta la humedad del aire interior y se ve aumentado al tener abiertos los grifos de agua caliente en forma prolongada.

El problema que se genera con la condensación tiene consecuencias graves, ya que mancha y suelta las pinturas, dañando los papeles murales y favoreciendo la formación de hongos.

Este problema no es consecuencia de una construcción o diseño defectuoso, sino es un problema generado por el estilo de vida familiar en el uso de la vivienda, utilización de calefacción y ventilación insuficiente.

La condensación resulta del estilo de vida de una familia y nuestra empresa no tiene control sobre esto, por lo que no puede dar garantía por aquellos elementos que resulten afectados por la condensación.

Humedades

Recomendación para el usuario

- Evite el uso de calefacción a parafina y gas, ojalá no mantenga encendidas estufas en la noche, mientras duerme. Cada litro de parafina produce 1,4 Lt. de agua en estado de vapor.
- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- Mantenga limpio las canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos inferiores.
- En lo posible durante el día si se tienen estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte de su vivienda una ventana entre abierta para permitir circulación de aire.
- Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- No riegue en exceso plantas de interior.
- Trate de no secar ropa en el interior de su vivienda.
- No coloque recipientes con agua sobre las estufas, ya que aumentan el vapor de agua notablemente.
- Téngase presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios, con humedad y oscuridad.
- Es conveniente recoger las cortinas para la ventilación de los rincones.

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

6. Artefactos de cocina

Cocina encimera, campana extractora, horno, calefon.

Al momento de la entrega de su vivienda, se encuentran las garantías y manuales de mantenimiento de los fabricantes.

Favor siga las instrucciones de estos para el mantenimiento.

La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega de la vivienda, es de su responsabilidad.

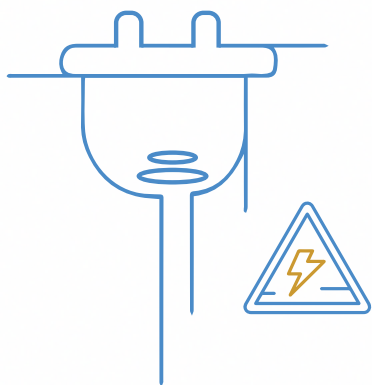


DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

7. Instalaciones eléctricas

Su sistema eléctrico está diseñado y ejecutado para dar un servicio seguro, cumpliendo con todos los requisitos de acuerdo a las normas SEC (Superintendencia de Electricidad y de Combustibles).

El proyecto e instalación del sistema eléctrico fueron realizados por profesionales autorizados por SEC y de reconocida experiencia.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Recomendaciones



No sobrecargue los circuitos ya que el uso de múltiples conexiones al mismo enchufe puede derivar en cortocircuitos y eventuales incendios.

Verifique que estén en buen estado los cables de sus artefactos. **Algunos artefactos como por ejemplo los microondas, demandan más consumo eléctrico, por lo que se sugiere no utilizarlos en forma simultánea con lavadoras, secadoras de ropa u otros artefactos de similares características.**

Si necesita para su vivienda, un consumo eléctrico superior al proyectado, usted podrá contratar a su empresa suministradora de energía eléctrica, un aumento de capacidad.

No efectúe reparaciones, reposiciones ni cambios sin cortar la energía eléctrica desde su tablero general, ya que podría tener fatales consecuencias.

Para su seguridad y la de su familia, revise que sus aparatos y equipos estén provistos de un enchufe con toma a tierra **(enchufe con tres patas).**

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Causas y soluciones para corte de Suministro.

Las instalaciones eléctricas están protegidas por interruptores automáticos y protectores diferenciales, ambos están ubicados en el tablero eléctrico, en caso de falla, en la instalación o en un artefacto se cortará la energía eléctrica.

Cada interruptor está rotulado y controla un circuito independiente (lo que está indicado en el tablero eléctrico). En caso de un corte de energía, revise primero desconectando los artefactos enchufados al circuito con problemas, después vuelva a reconectar el automático y el protector diferencial. Si el problema persiste al ser reconectados, es señal que usted deberá consultar a un electricista autorizado por SEC, ya que su circuito estaría con un desperfecto.

No podrá reconectarse mientras no se elimine la falla en el sistema.

Una sobrecarga en el circuito puede producir un corte, esto ocurre cuando hay demasiados artefactos, conectados en el mismo circuito. Para reducir la carga, debe desenchufar algunos artefactos.

Cuantifique el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepasen la capacidad instalada de su sistema eléctrico. Cerciórese de instalar los artefactos de mayor potencia en los enchufes de mayor amperaje del circuito previsto para éstos.

En los puntos eléctricos instalados en los exteriores deberá proveer equipos de iluminación aptos para ser usado a la intemperie. Es frecuente que se produzcan cortes debido al mal estado de soquetes de estos equipos o a la oxidación de equipos no aptos.

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

8. Instalaciones sanitarias

Corresponde a las instalaciones de agua potable y alcantarillado, incluyendo conexiones a las redes públicas.

La red de agua fue diseñada para resistir presiones normales. En algunos sectores la presión de agua podría ser muy alta. En tales casos, se recomienda ajustar la presión en las llaves de paso de cada recinto, según su necesidad.

El efecto de trepidación o ruido en las cañerías que se suele escuchar, es producto de los cambios bruscos en la presión de agua.

Es frecuente que las griferías y las llaves de paso goteen o no cierren adecuadamente, causando filtraciones aumentando drásticamente su cuenta. Recomendamos hacer una mantención periódica de las gomas de ajuste, de no hacerlo, podría causar daños a los asientos de las griferías y las llaves de paso.

Si el propietario se ausentara por un período largo, vacíe sus cañerías de agua. Para ello, cierre la llave de paso principal y abra las llaves de manera de aliviar la presión en las cañerías. Apague el calefón cerrando la válvula de suministro de agua fría y el control de gas, ubicados en la parte inferior.

La empresa de agua potable de la zona correspondiente a su vivienda, es responsable de la presión general en su casa.

Será de cargo del propietario destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por deshechos del grupo familiar, la presencia de raíces o modificaciones posteriores a la entrega de la vivienda.

La Inmobiliaria reparará las gomas de ajuste, por un período máximo de un año, a contar de la fecha del acta de entrega de su propiedad. Cumplido éste plazo, corresponderá la mantención a su propietario.

La Inmobiliaria reparará los desagües obstruidos, por un período máximo de 30 días, a contar de la fecha del acta de entrega de su propiedad. Cumplido este plazo, corresponderá la mantención a su propietario. Si en el transcurso de los primeros 30 días, se llegara a obstruir algún desagüe por motivo de algún artículo doméstico, este servicio no será cubierto por la garantía.

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

9. Puertas, ventanas y quincallerías.

Puertas

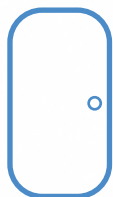
Las puertas de madera se expanden y se contraen con los cambios de temperatura y humedad, serán más anchas en tiempos fríos y húmedos, más angostas en tiempos calurosos y secos.

En algunas ocasiones no es recomendable ajustar las puertas de madera, dado que es solo un cambio temporal y de ajustarla, la puerta podría quedar con demasiada holgura.

Las puertas no están diseñadas para colgar accesorios, ya que podrían dañarse.

Al golpear, abriendo o cerrando las puertas bruscamente se dañan y deterioran el marco, muros o tabiques donde se cuelgan.

En las puertas de correderas, deben mantenerse los rieles limpios, además deben ser lubricados periódicamente, aplicando una pequeña cantidad de silicona.

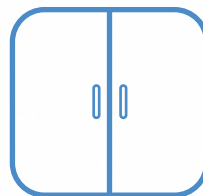


Ventanas

Con respecto a las ventanas de aluminio, recomendamos cerrarlas en forma suave, ya que los pestillos de cierre se deterioran con el maltrato.

En las ventanas correderas, se debe mantener los rieles limpios, además deben ser lubricados periódicamente, aplicando una pequeña cantidad de silicona, además verifique que no haya obstáculos en el orificio de drenaje.

La mantención de los sellos es de responsabilidad del propietario, desde la fecha de entrega de su vivienda. Revise y repase periódicamente los sellos.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Puertas, ventanas y quincallerías

Quincallería

Periódicamente revise los tornillos en la cerradura y ajústelo cuando sea necesario.

Lubrique periódicamente el interior de la cerradura, para asegurar un adecuado funcionamiento.

La Quincallería está expuesta a variadas condiciones ambientales y de limpieza, por ese motivo se descolora, recomendamos limpiarlas, con un paño húmedo y no use por ningún motivo agentes abrasivos.

El bronceado es un recubrimiento sobre una base metálica. El agua, que tiene un alto contenido de minerales, es corrosiva para cualquier elemento bronceado o de bronce macizo.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

10. Pinturas y papeles murales

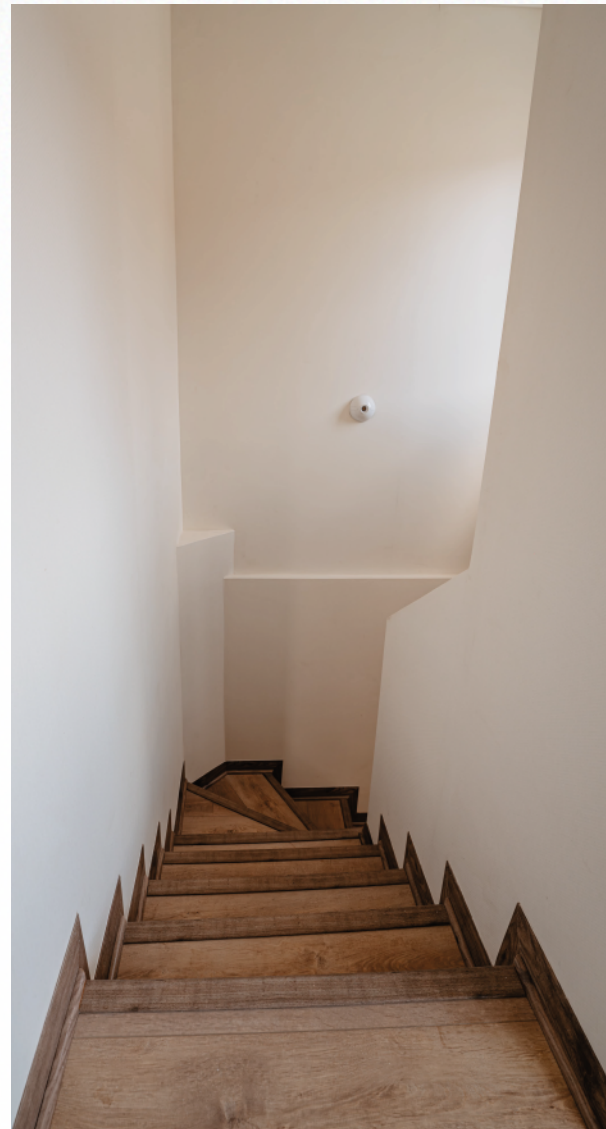
Forman parte de la garantía todas aquellas observaciones de pintura o papel que se hagan al momento de la entrega de la vivienda.

La Inmobiliaria no puede garantizar que al efectuar alguna reparación de pinturas o empapelados, podría sufrir una diferencia respecto al color original, debido al uso o por diferencias de pigmentos del fabricante. En estos casos sólo se cambiará lo afectado por la reparación.

La Inmobiliaria no puede garantizar que al efectuar alguna reparación se encuentre en el mercado la reposición exacta del modelo original del material utilizado. En estos casos sólo se cambiará lo necesario para efectuar la reparación.

Es normal que la pintura o barniz exterior se descolore debido a los efectos del sol y el clima, por lo que nuestra empresa no mantendrá dicha pintura.

Durante la entrega de su vivienda, nuestra empresa verificará que todas las superficies pintadas o barnizadas estén en buenas condiciones. En este sentido, se retocará la pintura de acuerdo a lo señalado en el acta de entrega de la vivienda, siendo de responsabilidad de usted todos los retoques posteriores, excepto la pintura que nuestra empresa realice como parte de otra reparación efectuada según lo establecido en el presente manual.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Pinturas y papeles murales

Superficies Pintadas con Látex

No son pinturas lavables porque se manchan. De ser necesario recomendamos primero limpiar con un paño húmedo y repintar.

Superficies Pintadas con Óleo

Son pinturas lavables, se pueden limpiar estas superficies con un paño húmedo y agua tibia. Si no logra eliminar la suciedad, haga lo mismo pero con una solución débil de detergente y enjuague con agua tibia.

No siempre se obtiene los resultados esperados en la limpieza de las superficies pintadas. De ser necesario recomendamos primero limpiar con un paño húmedo y repintar.

Papel mural

No todos los papeles murales son lavables. Si su papel mural es lavable, podrá limpiar estas superficies con un paño húmedo y agua tibia. Las manchas menores las podrá eliminar, usando una goma de borrar.

Si no logra eliminar la suciedad, haga lo mismo pero con una solución débil de detergente y enjuague con agua tibia.

Producto de la condensación interior de la vivienda es posible que el papel mural presente humedad y hongos. Debe secar periódicamente, para que con ello evite el despegue del papel.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas al papel mural al momento de la entrega. Después de la entrega, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de estos.

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

11. Revestimientos de pisos y muros

Cerámicos/Porcelanatos

Los revestimientos cerámicos son impermeables y fáciles de limpiar. Pierden su impermeabilidad, si los sellos son dañados o no mantenidos. Los sellos requieren mantención adecuada, al filtrar el agua se dañan los materiales contiguos al cerámico y los que están colocados debajo del mismo.

Evite golpear y arrastrar objetos pesados sobre los revestimientos cerámicos, ya que de esta manera podrá protegerlos contra saltaduras o quebraduras.

Es normal que se produzcan ligeras separaciones en el fragüe entre palmetas de cerámicos. El fragüe es sólo para fines decorativos, no sostiene las cerámicas.

Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en locales del rubro. Siga las instrucciones del fabricante para reparar.

En lugares donde no exista una adecuada ventilación, existe una alta probabilidad de que aparezcan hongos en los fragües. Para eliminarlos, limpie con solución de cloro en agua y luego enjuague con abundante agua.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en la cerámica al momento de la entrega. Después de la entrega, es responsabilidad del propietario cualquier rayado o saltadura presente en las cerámicas.

Protecciones para el Piso

Para proteger el piso de ralladuras se recomienda colocar almohadillas protectoras en las patas de muebles.

No use productos abrasivos, estos dañan la superficie dejando rayas permanentes.

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

12. Muebles de cocina, baños y closets.

Mantenga los cajones y bisagras periódicamente lubricados, aplique lubricante a los rieles de los cajones y bisagras para protegerlos y mantenerlos en buen funcionamiento.

Periódicamente revise los tornillos de cajones y bisagras y ajústelos cuando sea necesario.

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles (cocina y closet), apretando periódicamente los tornillos para evitar que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra., con lo que impedirá que las perforaciones se agranden y se salgan los tornillos de las bisagras.

Cubiertas

Limpie con un paño húmedo, utilizando un producto no abrasivo de limpieza doméstica.

No deje agua acumuladas en las cubiertas, ya que se producen manchas difíciles de remover.

Mantenga periódicamente los sellos de silicona en buen estado, la rotura de ellos produciría daños irreparables en la madera utilizada en la confección de los muebles.

Las cubiertas no están diseñadas para resistir peso sobre ellas, recomendamos no utilizarlas de apoyo para efectuar algún tipo de trabajo pesado, así evitará dañarlas.

El sellado entre la cubierta y la pared, alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se puede contraer, dejando una ligera separación. Es parte de la mantención del propietario mantener un buen sello en estos lugares, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base, evitando su pudrición o combadura acortando así la vida útil de su cocina.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en los muebles de cocina, baños y closet al momento de la entrega. Después de la entrega, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de estas.

DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

13. Otros

Recomendamos para la mantención de su vivienda, utilizar siempre productos de calidad y marcas reconocidas, aplíquelas de acuerdo a las recomendaciones del fabricante.

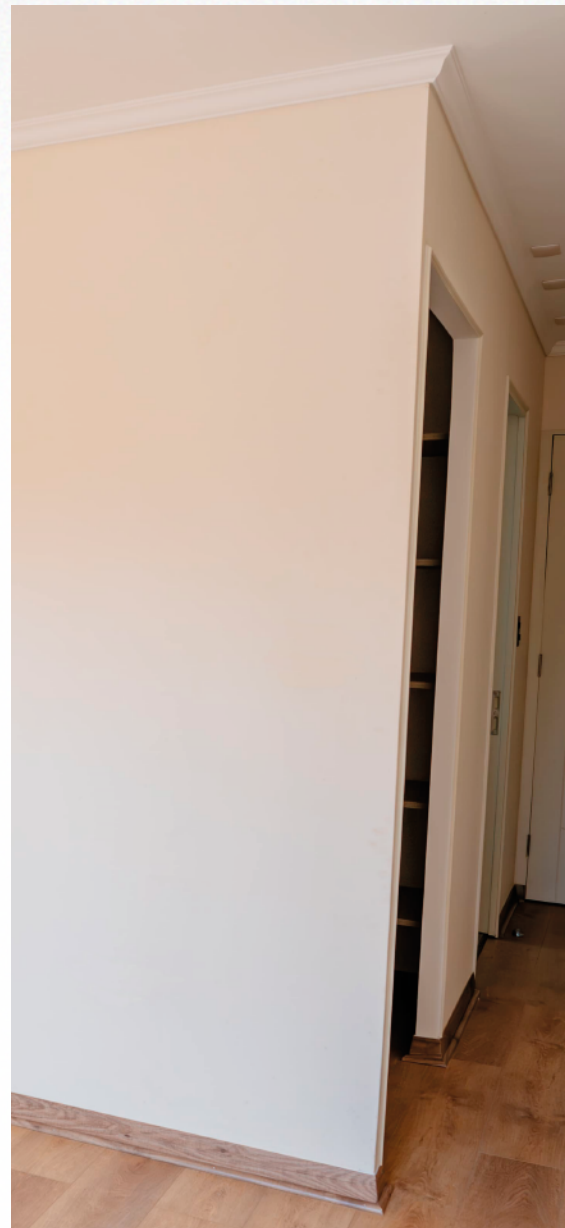
Precaución con los tabiques

Para los tabiques de volcanita interiores de su vivienda en los que desee instalar algún cuadro u otro accesorio, debe utilizar siempre, un tarugo especial para cada situación, así impedirá dañar el tabique o que se desprenda el accesorio instalado.

Fisuras y grietas

Ciertos tipos de fisuras y/o grietas que pueden aparecer luego de recibir su vivienda son perfectamente normales y no revisten ningún riesgo estructural.

Existen diferentes causas que producen las fisuras y es importante que usted las conozca.



DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO Y GARANTÍA

Otros

Materiales en proceso de estabilización

Hormigones, morteros y estucos

Es un proceso natural que dura de 2 a 3 años y consiste en la disminución de volumen por la liberación de agua que se agrega al ser confeccionado. Esta liberación produce retracción lo que se manifiesta en fisuras o grietas superficiales.

Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de su vivienda, dada su condición de inevitable.

Después de este plazo se recomienda aplicar una lechada (mezcla aguada de cemento) con brocha para cubrirlas.

La Eflorescencia es la sustancia blanca y polvorienta que en ocasiones se acumula en las superficies de estuco. Es un fenómeno natural e inevitable. En algunos casos se puede eliminar frotando con una escobilla de acero y vinagre.

Materiales de comportamientos diferentes.

Su vivienda está formada por distintos tipos de estructuras formadas por materiales diferentes como madera, hormigón, albañilería, mortero, volanita, etc. Debido a esto es que ante variaciones térmicas y movimientos sísmicos pueden ocurrir fisuras en el

encuentro de estructuras de materiales diferentes lo que es perfectamente normal y el diseño de su vivienda trata de disimularlo con canterías o molduras que ocultan el problema.

Humedad de las maderas

Al momento de ser instaladas, las maderas tienen un nivel de humedad controlada. Sin embargo es muy probable que se contraigan o dilaten ante cambios de temperatura y/o humedad ambiental lo que sucederá durante toda la vida útil de la madera lo que se manifiesta en que se doblan levemente o incluso aparezcan pequeñas rajaduras.

La mantención de los elementos de madera y la minimización de los problemas anteriormente descritos son responsabilidad del propietario para lo que se recomienda repasar los elementos barnizados al menos una vez al año previa limpieza de polvo y grasas.

Con el tiempo, y sobre todo durante el primer año, las superficies exteriores de la madera (aleros, canes, marcos y otros forros) desarrollarán grietas menores y presentarán la veta levantada. Esta permite que la humedad se introduzca bajo la pintura y se formen peladuras. Esto no es un defecto del material ni de mano de obra. Una manera de minimizar el agrietamiento es la mantención periódica.

(III).

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA Garantía

La Inmobiliaria responderá por cualquier daño de terminaciones, siempre y cuando corresponda a un defecto de construcción. Sin embargo, será de responsabilidad del propietario la reparación de saltaduras, rayas u otros daños superficiales observados después del acta de entrega de la vivienda.

Toda modificación o la falta de mantenimiento de la propiedad, dará término automáticamente de su garantía.

Recomendamos para la mantención de su vivienda, utilizar siempre productos de calidad y marcas reconocidas, aplíquelas de acuerdo a las recomendaciones del fabricante.

Los arreglos afectos a garantía se evaluarán bajo los criterios del presente manual.

La garantía no incluye la reparación o compensación de bienes muebles no incluidos al momento de la entrega (Cuadros, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.) dañados a causa de algún desperfecto.

La Inmobiliaria no asumirá ninguna responsabilidad por deterioros causados en la propiedad por acción directa o indirecta de modificaciones realizadas por terceros.

(IV).

SUGERENCIAS DE

Revisiones periódicas

A continuación sugerimos periodos mínimos de mantención para los diferentes elementos de su vivienda a fin de preservarla adecuadamente y prolongar su vida útil.

- Repintar cocina y baño cada **2 años**.
- Repintar recintos interiores cada **2 años**.
- Repintar elementos a la intemperie cada **1 año**.
- Repintar rejas exteriores cada **1 año**.
- Lavado general de alfombras cada **1 año**.
- Limpieza sifones lavaplatos y lavatorios cada **6 meses**.
- Revisar sellos de ventanas cada **1 año**.
- Revisar cubiertas y techumbres cada **1 año** previo a la temporada de lluvias.
- Ajustar tornillos quincallería y bisagras cada **1 año**.
- Lubricar cerraduras cada **2 años**.



Contactos:

 postventa@ovacor.cl

 ovacor.cl