



aconcagua
Inmobiliaria

postventa@iaconcagua.com

600 898 0600

manual de uso y mantención de la vivienda

INFORMACIÓN PRÁCTICA PARA EL CUIDADO DE SU HOGAR





aconcagua
Inmobiliaria

postventa@iaconcagua.com

600 898 0600

Índice

CAPÍTULO 01	programa de garantía	pág. 4
	cuadro de mantención	pág. 8
CAPÍTULO 02	humedad	pág. 10
CAPÍTULO 03	techumbres	pág. 14
CAPÍTULO 04	circuitos eléctricos	pág. 17
CAPÍTULO 05	instalaciones sanitarias	pág. 20
CAPÍTULO 06	instalación de gas	pág. 23
CAPÍTULO 07	pintura y papeles murales	pág. 25
CAPÍTULO 08	puertas, ventanas y quincallería	pág. 29
CAPÍTULO 09	revestimiento de pisos	pág. 32
CAPÍTULO 10	muebles de cocina, clósets y vanitorios	pág. 35
CAPÍTULO 11	exterior de la vivienda	pág. 38
	glosario	pág. 40
	herramientas básicas	pág. 42
	emergencias en la vivienda	pág. 43

¿PARA QUÉ SIRVE ESTE MANUAL?

PARA INFORMARLE SOBRE LOS CUIDADOS DE PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN OPORTUNOS Y ADECUADOS QUE NECESITA SU VIVIENDA.

ASÍ PODRÁ HABITAR CORRECTA Y CONFORTABLEMENTE, RESPETANDO LAS FUNCIONES ESPECÍFICAS DE CADA UNA DE SUS PARTES, PROLONGANDO SU VIDA ÚTIL AL PREVENIR DAÑOS Y FALLAS MENORES, Y EVITARÁ UNA DESVALORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD MAYOR QUE LA QUE GENERA EL USO Y LOS FACTORES MEDIOAMBIENTALES COMUNES (CALOR, FRÍO, HUMEDAD, ETC.).

introducción

CARTA DE ACONCAGUA A PROPIETARIOS

Estimado(a) Propietario(a):

Junto con darle la más cordial bienvenida a su nueva vivienda Aconcagua, le contamos que para nosotros es un orgullo que usted haya tomado la decisión de elegir a nuestra inmobiliaria para concretar su sueño. Al preferirnos, usted ha pasado a formar parte de los más de 35.000 clientes que han depositado su confianza en nosotros en los últimos 30 años.

Es de nuestro agrado entregarle este **Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda**, el cual ha sido creado con el propósito de que usted cuente con toda la información necesaria para cuidar y utilizar correctamente su hogar. En los diferentes capítulos, usted encontrará consejos, recomendaciones y formas de llevar a cabo la prevención y mantenimiento de cada uno de los elementos y lugares de su vivienda, todo explicado de una forma simple y didáctica.

Según lo señalado en el documento de la escritura de su vivienda, lo invitamos a realizar un cuidado responsable de su hogar, acorde a las recomendaciones señaladas en este manual, dado que factores como el mal uso y la falta de mantenimiento periódica de su hogar pueden afectar el Programa de Garantía de su vivienda.

Agradecemos sinceramente la confianza que usted ha depositado en INMOBILIARIA ACONCAGUA y una vez más le damos la bienvenida a su nuevo hogar.

Atentamente,
INMOBILIARIA ACONCAGUA

garantía de la vivienda

PROGRAMA DE GARANTÍA DE INMOBILIARIA ACONCAGUA

Todas las viviendas de INMOBILIARIA ACONCAGUA poseen un Programa de Garantía, el cual está regulado por la Ley 20.016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y tiene las siguientes coberturas:

a) 3 PRIMEROS AÑOS (a partir de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces): Fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Elementos de terminaciones, se refiere a todo elemento que se utiliza como revestimiento de la vivienda; ejemplo: pinturas, papel mural, cerámicos, alfombras, muebles, quincallería, puertas, vanitorio; es decir, elementos de primera vista.

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

b) 5 PRIMEROS AÑOS (a partir de la recepción municipal): Fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

Elementos constructivos, corresponde a los que permiten dar un acabado a la vivienda y la instalación de elementos de terminación como marcos de ventanas, tabiques, cielos, pisos, marcos de puertas.

Instalaciones, todo sistema que permite contar con agua, evacuación de aguas servidas, electricidad, gas, climatización, calefacción, dependiendo de lo especificado en cada proyecto.

Cada proyecto de Instalaciones está aprobado y recepcionado por las empresas proveedoras de cada rubro y certificadas por personal autorizado.

c) 10 PRIMEROS AÑOS (a partir de la recepción municipal): Fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

Elementos estructurales, se refiere a todo elemento que forma parte del soporte principal de la vivienda como muros estructurales, que pueden ser de hormigón, fierro y madera. Por ejemplo losas, vigas, pilares, muros perimetrales.

Estos elementos no pueden ser modificados ya que podrían alterar la estabilidad de la vivienda y se perdería la garantía vigente.

El programa de garantía es exclusivo para la vivienda y no cubre en los siguientes casos:

1. Trabajos de transformación o ampliación de la vivienda.
2. Daños por abuso, mal uso o falta de mantenimiento.
3. Daños por desgaste natural de los materiales menores a 3 ó 5 años, como sellos y siliconas que debe renovar cada año el propietario.

Para hacer un uso adecuado de su programa de garantía, le invitamos a leer en las siguientes páginas el “Procedimiento de uso de su Programa de Garantía” y las “Exclusiones de su Programa de Garantía” (Incluidos en este manual), esto con el propósito que usted conozca en detalle cuáles son sus derechos y deberes para poder utilizar este programa.

procedimiento de uso de su Programa de Garantía

CAPÍTULO
01

¿CUÁNDO DEBE UTILIZAR SU PROGRAMA DE GARANTÍA?

ÉSTE DEBE SER UTILIZADO EN CASO QUE USTED DETECTE FALLAS O DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE TODAS LAS VIVIENDAS RECIÉN CONSTRUIDAS NECESITAN UN TIEMPO DE AJUSTE Y, POR LO TANTO, ES MUY PROBABLE QUE APAREZCAN PEQUEÑOS DEFECTOS DENTRO O FUERA DE LOS ESTÁNDARES DEFINIDOS. NUESTRA LABOR ES CONOCER ESTOS DEFECTOS, PERO ES SU RESPONSABILIDAD INFORMARNOS DE ELLOS SIGUIENDO ESTE PROCEDIMIENTO.

Para informarnos sobre la presencia de una falla o defecto en su vivienda, debe seguir estos pasos:

1.

PÓNGASE EN CONTACTO CON NOSOTROS

Comuníquese con Servicio de Post Venta, escribiéndonos un email a postventa@iaconcagua.com o llamándonos al 600 898 0600, deberá indicarnos:

- Su nombre, RUT, email y teléfono.
- Identificación de su vivienda.
- Fecha y horario más adecuado para la inspección de acuerdo a la agenda disponible para su proyecto.

Nuestro horario de atención es de lunes a jueves de 8:30 a 18:30 hrs. y los viernes de 8:30 a 16:30 hrs.

2.

VISITA DE DIAGNÓSTICO

Se realizará la visita de diagnóstico en la fecha y horario acordados. En base a la evaluación resultante, emitiremos y le entregaremos una Orden de Trabajo con las reparaciones aprobadas para ejecutar, las cuales se llevarán a cabo en una nueva visita de los técnicos. Es muy importante que el día del diagnóstico nos reciba alguien autorizado para firmar la conformidad de la visita; si no es así, programaremos un nuevo horario.

3.

REPARACIÓN DE LAS OBSERVACIONES

Para realizar la visita en que se ejecutarán las reparaciones, nuestro equipo de Post Venta se contactará con usted para programar la realización de los trabajos, siempre y cuando no hayan causas de fuerza mayor como:

- Causas climáticas.
- Falta de stock de productos.
- Reparaciones que necesiten más tiempo.
- Disponibilidad del propietario.

LAS VISITAS Y REPARACIONES SÓLO SE REALIZAN DE LUNES A VIERNES DE 9:00 A 18:00 HRS. ES SU DEBER RECIBIR A NUESTRO SUPERVISOR A LA HORA SEÑALADA EN LA ORDEN DE TRABAJO (OT) Y ASÍ NO RETRASAR LAS REPARACIONES. CUANDO TERMINEMOS LOS TRABAJOS, USTED DEBE FIRMAR LA OT.

procedimiento de uso de su Programa de Garantía

RECOMENDACIONES:

- El personal de reparación sólo realizará las reparaciones que estén estipuladas en la orden de trabajo. Si usted necesita realizar una nueva reparación, vuelva a contactarse con Servicio Post Venta.
- Si usted o la persona responsable designada no están en la vivienda el día y la hora acordados para la visita o el inicio de los trabajos, le dejaremos un registro de la visita para recordarle que re programe otra fecha. Si pierde el registro de la visita, contáctese al Servicio de Post Venta y pida otra reprogramación.
- Cuando se realicen los trabajos, no olvide:
 - o Revisar y despejar las zonas de reparación.
 - o Avisar de los trabajos hechos por terceros y que requieran más protección (por ejemplo: trabajos de pinturas de murallas, instalación de nuevos muebles, etc.).
 - o Es muy importante que usted se encuentre en su hogar en el momento en que se realicen los trabajos. En caso que usted no pueda estar presente, por favor designe una persona responsable que pueda reemplazarle en el momento de la reparación.
 - o Firme la orden de trabajo (OT) cuando termine las reparaciones. Si no hay nadie que firme, el contacto que aparece en la orden revisará y firmará que todo esté limpio y en las condiciones originales, éste tomará las facultades que le entregó a la persona responsable designada.

CONSIDERACIONES PARA EL DÍA DE LA REPARACIÓN

EL DÍA PROGRAMADO, PERSONAL EXPERTO VISITARÁ SU VIVIENDA PARA HACER LAS REPARACIONES INDICADAS. CUANDO TERMINEN LOS TRABAJOS, USTED DEBERÁ:

●
Revisar que estén bien hechos

●
Revisar que todo esté limpio y ordenado

●
Firmar la orden de trabajo (OT)

exclusiones de su Programa de Garantía

¿QUÉ ASPECTOS NO CUBRE SU GARANTÍA?

SU GARANTÍA NO APLICA PARA LOS SIGUIENTES PUNTOS:

1.

No cubre daños por defectos en materiales, ni los que se provoquen por abuso, mal uso o falta de mantención.

2.

No cubre cambios de color, acabado o terminación de los muebles, quincallería, revestimientos o alfombras, si son afectados por agentes atmosféricos, químicos, corrosivos y abrasivos, aunque los garanticen los fabricantes.

3.

Hornos, cocinas, calefón, microondas, extractores de aire, ampolletas, tubos fluorescentes, muebles, campanas, equipos de impulsión de agua, motobombas, estanques hidroneumáticos, compactador de basuras y accesorios adicionales sólo están garantizados por sus propios fabricantes. Si necesita utilizar esas garantías, contáctese con sus servicios técnicos respectivos.

4.

El diseño de su vivienda ha sido aprobado por el departamento de obras municipales respectivo, nuestro Servicio de Post Venta no puede realizar cambios en el diseño.

5.

Daños y/o deterioro ocasionado bajo los siguientes contextos:

1. Deterioro en artefactos, tinas, pisos, vidrios, espejos, muebles, vanitorios, papel mural, pintura de los muros, ventanas y terminaciones en general que no

se declaren cuando recibió la vivienda.

2. Daños causados en reparaciones, ampliaciones o modificaciones a su vivienda realizadas después de la entrega; o daños por abuso, negligencia o accidente.

3. Daños por cambios o ampliaciones; o daños provocados por el trabajo de terceros en las propiedades colindantes, realizados después de recibir su vivienda.

4. Daños provocados por peso excesivo para el diseño de su vivienda, impactos, desgastes por productos abrasivos o arrastre de muebles pesados.

5. Daños por deterioro, desgaste natural o mal uso.

6. Daños en las instalaciones sanitarias por raíces o excesiva presión en la red de agua potable.

7. Daños por insectos, pájaros, parásitos, roedores y animales, tanto domésticos como salvajes.

8. Daños en instalaciones eléctricas por variación de voltaje o por raíces.

9. El deterioro de la pintura de las rejas es su responsabilidad.

10. Daños por desastres naturales.

cuadro de mantención

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LA VIVIENDA?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
HUMEDAD													
Limpiar	Drenajes y rieles de ventanas de aluminio.			x									
Limpiar	Canaletas y piletas			x			x(sur)						
Limpiar	Extractores de cocina (Campana) y extractores de baño (si existen).			x			x			x			
Limpiar	Celosías de ventilaciones.			x						x			
Mantención	Calefacciones.				x								
Pintar	Muros y cielos de baños y cocina.										x		
Pintar	Maderas.	x											
Reemplazar	Filtros de extractores de la campana (cocina).			x						x			
Revisar	Inspeccionar perforaciones o desprendimientos de techumbres.			x			x						
Revisar	Sellos de puertas y ventanas.			x						x			
TECHUMBRE													
Pintar	Canales, bajadas de aguas lluvia.										x		
Revisar, limpiar y reparar	Canales, bajadas de aguas lluvia, fijaciones, uniones, sumideros y rejillas.			x			x(sur)						
Revisar/Reparar	Inspección visual de la cubierta (techumbre).			x			x(sur)						
CIRCUITOS ELÉCTRICOS													
Revisar	Vida útil de artefactos eléctricos.			x									
Verificar	Estado de cables e instalación eléctrica, asesorándose por un especialista calificado.			x						x			
INST. SANITARIAS													
Limpiar	Sifones de lavaplatos, tina, lavadero y lavamanos.			x							x		
Limpiar	Filtros o aireadores de los artefactos sanitarios.	x(norte)			x			x(norte)			x		
Limpiar	Challa de ducha.	x(norte)			x			x(norte)			x		
Revisar	Flexibles (reemplazar inmediatamente si se oxida, rompe o estrangula).			x						x			
Revisar	Grifería (gomos de ajuste y prensa-estopa, sello salida, fijación, llaves de paso).			x						x(norte)			
INST. GAS													
Limpiar	Inyectores de cocina, calefón y estufas.		x			x			x			x	
Limpiar	Campana de cocina.		x			x			x			x	
Reemplazar	Instalaciones de gas (cuando personal especializado lo indique).												
Revisar	Mangueras o cañerías de gas.		x			x			x			x	

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
PINTURAS Y PAPELES													
Fumigar	Interior y exterior de la vivienda.											X	
Impermeabilizar	Murallas de ladrillos a la vista.	X											
Pintar	Muros exteriores.										X		
Pintar	Puertas, ventanas y marcos exteriores.										X		
Pintar	Canales, bajadas de aguas, elementos de fierro.										X		
Pintar	Muros y cielos interiores (cada dos años).										X		
Pintar	Maderas interiores, pinturas y barnices (cada dos años).										X		
Pintar	Puertas, ventanas, aleros, tapacanes y marcos (cada dos años).										X		
Revisar	Muros exteriores (descascamiento, englobamiento, manchas).			X							X		
Revisar	Sellos y fragües de cerámicos de muro.			X							X		
Revisar	Sellos de puertas y ventanas.			X							X		
Revisar	Manchas de óxido en elementos metálicos.			X							X		
PUERTAS Y VENTANAS													
Barnizar/Pintar	Puertas y ventanas de madera o acero.										X		
Limpiar	Drenajes de ventanas de aluminio y PVC.			X						X			
Limpiar	Rieles de ventanas correderas.				X					X			
Limpiar	Carriles de ventanas de PVC y aluminio.				X					X			
Lubricar	Bisagras y quincallería.				X					X			
REVESTIMIENTOS DE PISOS													
Limpiar (aspirar)	Alfombras y cubrepisos (diariamente).	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Limpiar (lavar)	Alfombras y cubrepisos (con especialista).	X											
Revisar	Sellos y fragües de cerámicos de pisos.			X						X			
Revisar	Uniones de alfombra.									X			
Sellar	Junturas contiguas a la cerámica.			X						X			
MUEBLES													
Apretar	Tornillos de fijaciones.			X						X			
Lubricar	Rieles de cajoneras.			X						X			
Revisar	Sellos de muebles de lavaplatos, lavadero, cocina.			X						X			
Revisar	Sellos entre cubierta (mueble) y cerámico de muro.			X						X			
Revisar	Sellos espejos.			X						X			
Revisar	Tornillos de fijación bisagras de puertas de clóset y cajoneras.			X						X			
Revisar	Bisagras de puertas.			X						X			
EXTERIOR													
Fumigar	Exterior de la vivienda.											X	
Lubricar	Portones.				X						X		
Lubricar	Rejas exteriores de la vivienda.				X						X		
Pintar	Muros y rejas exteriores de la vivienda.										X		
Revisar	Filtraciones y goteras de llaves.	X				X				X			
Revisar	Regadores de jardines.	X				X				X			

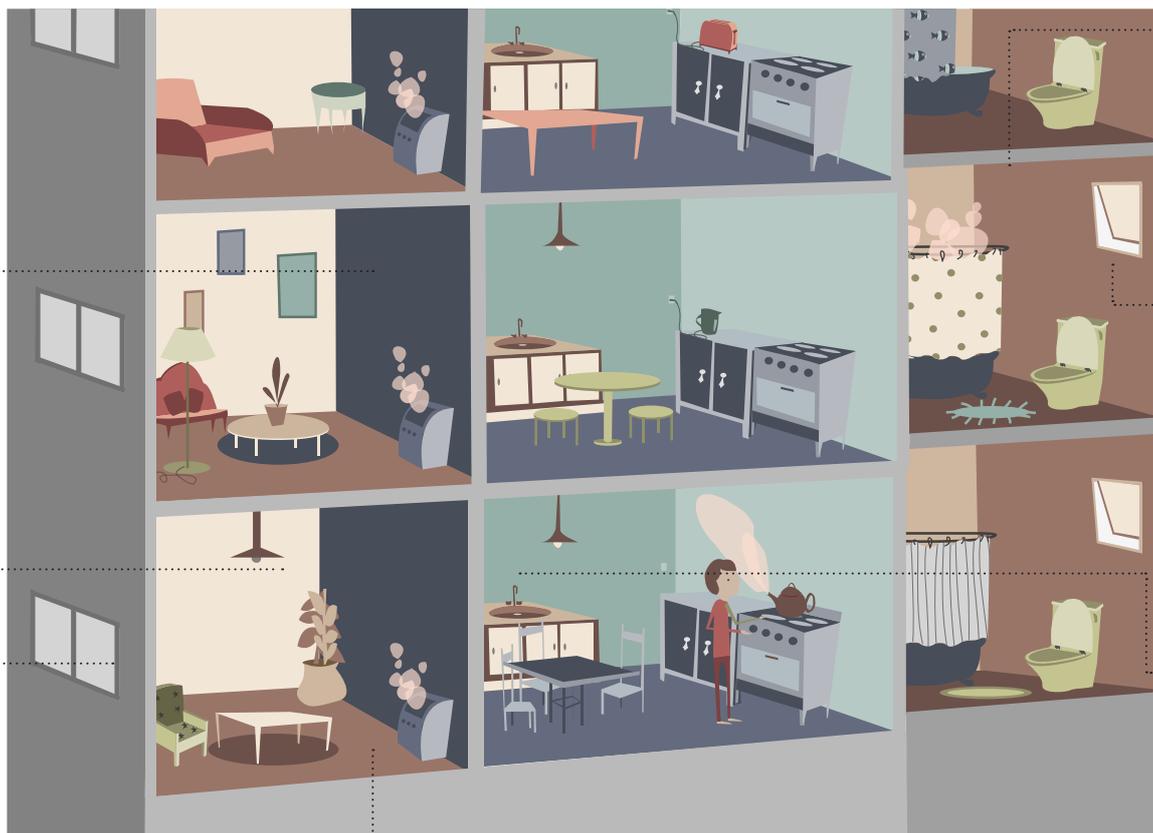
Importante

Ventilar diariamente su hogar, abriendo las ventanas, sobre todo después de utilizar la ducha y la cocina.

humedad

¿QUÉ DAÑOS PRODUCE?

(AL INTERIOR DE LA VIVIENDA) EL EXCESO DE HUMEDAD AFECTA A LA VIVIENDA.



1.

PAPEL MURAL

Se humedece y/o desprende, además pueden aparecer hongos.

2.

MURALLAS CON ESTUCO

Aparecen manchas blancas si es por acumulación de sales; y rojas, verdes o negras en caso de hongos, especialmente detrás de muebles y cortinas.

3.

MADERAS

Se deforman y pueden aparecer hongos que podrían pudrir las. Cuando están barnizadas se decoloran y descascaran.

4.

ALFOMBRAS

Se deterioran, ya que por la humedad se impregnan con polvo y grasa difícil de remover.

5.

CIELOS (TECHOS INTERIORES)

Se decolora y descascara la pintura por el vapor. En las casas con planchas de yeso se deterioran las uniones.

6.

SELLOS DE VENTANAS, COCINA Y BAÑOS

Se producen hongos en los sellos de silicona dañados en las uniones entre murallas y muebles, entre ventanas y murallas, PVC y murallas, etc.

7.

GRIFERÍA Y ELEMENTOS METÁLICOS

Se produce un envejecimiento temprano (se ponen oscuros y opacos).

¿Cuándo aumenta la humedad?

ESPECIALMENTE EN:

- OTOÑO E INVIERNO
- POR LAS MAÑANAS
- DÍAS CON BAJA TEMPERATURA EXTERIOR

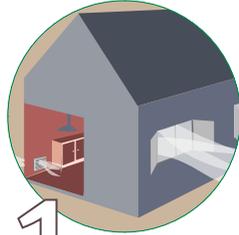
Importante

La humedad interior en la vivienda no es consecuencia del ingreso de la humedad exterior; es generada por las personas que la habitan, al no ventilar adecuadamente.

prevención y mantenimiento

¿CÓMO PREVENIR LA HUMEDAD?

CAPÍTULO
02



1.

VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

1. ABRIR LAS VENTANAS Y/O REJILLAS DIARIAMENTE durante 15 minutos, procurando crear corrientes de aire. En zonas como el sur hay que tener cuidado cuando uno abre las ventanas para ventilar, porque como hay más viento las ventanas se golpean.
2. VENTILAR LOS BAÑOS, SOBRE TODO DESPUÉS DE DUCHAS CALIENTES. En el caso de baños sin ventanas encender el extractor.
3. VENTILAR LA COCINA SI SE HIERVE AGUA O ALIMENTOS.
4. MANTENER SIEMPRE DESPEJADAS LAS CELOSÍAS DE VENTILACIÓN.



2.

USO DE ESTUFAS

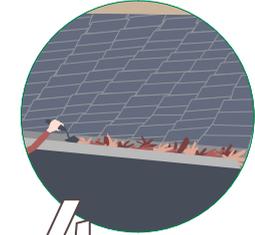
- LAS ESTUFAS A GAS O PARAFINA LIBERAN HUMEDAD.
1. PRENDER Y APAGAR LAS ESTUFAS a parafina en el exterior.
 2. SI HAY ESTUFAS ENCENDIDAS mantener una ventana entreabierta.
 3. VENTILAR BIEN MÍNIMO cada 2 horas.
 4. EN LO POSIBLE, NO PRENDER ESTUFAS a gas o parafina durante la noche.
 5. NO COLOCAR RECIPIENTES con agua o secar ropa sobre las estufas.



3.

EVITAR LA CREACIÓN DE HUMEDAD

1. INTENTAR NO SECAR ROPA al interior de la vivienda.
2. NO ES RECOMENDABLE TENER PLANTAS DE INTERIOR.
3. EVITAR PLANTAS ADOSADAS A LOS MUROS de la vivienda (la humedad sube por contacto, arrastrando sales del exterior).
4. PLANCHAR en lugares ventilados.
5. INSTALAR LAS CORTINAS de manera que el género nunca esté en contacto con el vidrio (para evitar exceso de condensación).
6. APROVECHAR LA LUZ SOLAR.



4.

OTRAS PRECAUCIONES GENERALES

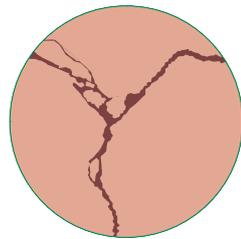
1. SI LOS VIDRIOS AMANECEN EMPAÑADOS, secarlos a primera hora de la mañana. (También se deben secar murallas en el caso que sea necesario).
2. MANTENER SIEMPRE LIMPIOS LOS CANALES DE DESAGÜE de la parte interior de las ventanas de aluminio, para que la humedad salga por esta vía.
3. NO UTILIZAR EL ENTRETECHO COMO BODEGA, ya que podrían dañarse los materiales de aislación.
4. MANTENER LA TECHUMBRE en buen estado para evitar filtraciones.
5. MANTENER DESPEJADAS LAS CANALETAS DE LA TECHUMBRE, para que no se acumule aguas lluvia en ellas.

fisuras en su vivienda

CAPÍTULO
02

DURANTE EL PRIMER AÑO DE USO DE SU VIVIENDA, ÉSTA PRESENTARÁ UNA SERIE DE PROCESOS PERFECTAMENTE NORMALES QUE SON CONSECUENCIA DEL COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES COMO RETRACCIÓN, EXPANSIÓN O CONTRACCIÓN DE ÉSTOS. EN GENERAL ESTOS COMPORTAMIENTOS GENERAN FISURAS Y GRIETAS QUE SON NORMALES EN UNA VIVIENDA NUEVA Y NO REVISTEN NINGÚN RIESGO ESTRUCTURAL.

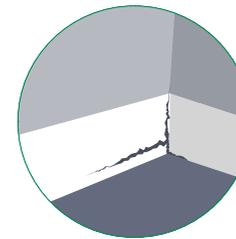
ES RECOMENDABLE ESPERAR QUE ESTE PROCESO TERMINE POR COMPLETO PARA COORDINAR LAS REPARACIONES QUE SE DEBEN REALIZAR, POR PARTE DEL PROPIETARIO, DE ACUERDO AL PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA.



FISURAS POR RETRACCIÓN

El proceso de fraguado es un proceso natural y que se caracteriza por la disminución de volumen de morteros y hormigones, debido a la liberación de agua que se les agrega al ser confeccionados. Esta liberación de agua produce retracción del material, lo que se manifiesta en microfisuras y grietas en su superficie.

Las fisuras no revisten riesgos estructurales y tampoco disminuyen la resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos, su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda.



FISURAS POR EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN

Todos los materiales que componen la vivienda se expanden o contraen por variación de temperatura y humedad, esta acción genera fisuras en los materiales y en unión de materiales diferentes, ya que cada uno se comporta en forma distinta. Estas fisuras, al igual que las de retracción, no constituyen riesgo estructural y tampoco disminuye su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos.

Para disminuir la aparición de fisuras producida por expansión y contracción, se recomienda mantener la vivienda bien ventilada y evitar la humedad, con la intención de lograr una estabilización controlada de los materiales de la vivienda.

Importante

Señales de alerta de exceso de humedad en la vivienda:

Presencia de agua y hongos en ventanas, cielo y paredes.

¿Por qué se produce la humedad?

LA CONDENSACIÓN AL INTERIOR DE LA VIVIENDA SE DEBE A QUE LA HUMEDAD DEL AIRE SE VUELVE AGUA AL CONTACTO CON LAS SUPERFICIES MÁS FRÍAS DE CIELOS, MUROS Y VIDRIOS. EN EL CASO DE LOS MUROS, LA DIFERENCIA DE TEMPERATURA ENTRE INTERIOR Y EXTERIOR DE LA VIVIENDA CONDENSARÁ MÁS INTENSAMENTE LA HUMEDAD, ESPECIALMENTE EN LOS QUE TIENEN ORIENTACIÓN SUR EN INVIERNO (COMO EN CHILE), YA QUE NO LES LLEGA EL SOL.

ESTE PROBLEMA SE DEBE, EN PARTE, A UNA FALTA DE VENTILACIÓN, AL TIPO DE CALEFACCIÓN USADA Y A LOS HÁBITOS DE USO DE LA VIVIENDA, TAL COMO LO EXPLICA EL MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, CAPÍTULO 7.1.2 “CONDENSACIÓN Y HUMEDAD INTRADOMICILIARIA” (AÑO 2012).

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS POR EXCESO DE HUMEDAD?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Limpiar	Drenajes y rieles de ventanas de aluminio.			X									
Limpiar	Canaletas y piletas.			X			X(sur)						
Limpiar	Extractores de cocina (campana) y extractores de baño (si existen).			X			X			X			
Limpiar	Celosías de ventilaciones.			X						X			
Mantencción	Calefacciones.				X								
Pintar	Muros y cielos de baños y cocina.										X		
Pintar	Maderas.	X											
Reemplazar	Filtros de extractores de la campana (cocina).			X						X			
Revisar	Inspeccionar perforaciones o desprendimientos de techumbres.			X			X						
Revisar	Sellos de puertas y ventanas.			X						X			

Importante

Señales de alerta por falta de mantenimiento en la techumbre:

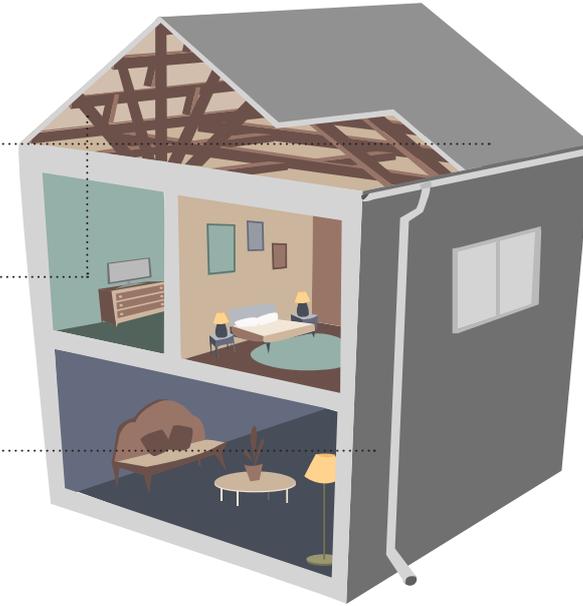
- Rotura del tejado (cubierta)
- Goteras al interior de la vivienda
- Discontinuidad en la aislación térmica del entretecho
 - Rebalse de canaletas
- Fijaciones sueltas en canales o bajadas de aguas lluvia

techumbres

CUBIERTAS, HOJALATERÍA, ENTRETECHOS Y ALEROS.
LA TECHUMBRE ES LA PARTE MÁS EXPUESTA A LAS CONDICIONES AMBIENTALES.

¿DE QUÉ SE COMPONE LA TECHUMBRE?

1. CUBIERTA
2. ENTRETECHO Y ALEROS
3. CANALETAS Y BAJADAS DE AGUAS LLUVIA



¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN EN LA TECHUMBRE DE LA VIVIENDA?

1. ¿QUÉ OCURRE EN LA CUBIERTA?

Se rompen las tejas de arcilla (colonial), se desprenden las tejas asfálticas o planchas, lo que facilita filtraciones de agua, humedad y disminuye la aislación de la vivienda.

2. ¿QUÉ OCURRE EN LOS ENTRETECHOS Y ALEROS?

Los aleros se deterioran desprotegiendo la vivienda, lo que facilita la acumulación de humedad en su interior. Si en el entretecho se tapan los sistemas de ventilación (celosías, rejillas o mallas), se impide la correcta aireación de la vivienda. Si se deterioran o rompen los sistemas de aislación, podrían generarse filtraciones y humedad.

3. ¿QUÉ OCURRE CON LAS CANALETAS Y BAJADAS DE AGUA LLUVIA?

Se deteriora la hojalatería y/o PVC en sus uniones y en otoño se atoran de hojas produciendo rebalse de las canaletas, lo que afecta las paredes externas y los aleros, generando también humedad al interior de la vivienda.

Las canaletas y bajadas de agua evitan el exceso de humedad en los muros que reciben las caídas de agua.

Importante

La techumbre debe mantener siempre su propiedad original (materialidad, traslape y sistemas de fijación).

prevención y mantenimiento

¿QUÉ DAÑA LA TECHUMBRE?

1. CUBIERTA



1.

Viento, lluvia, sol, polvo (sequedad, humedad).

2.

Caminar sobre ella (no están diseñadas para eso).

3.

Perforar las tejas o planchas al insertar pernos o eliminar fijaciones existentes.

4.

Fuertes sismos.

5.

Colocar objetos pesados sobre la cubierta (ejemplo: antenas).

6.

Existencia de nidos de pájaros.

7.

Objetos que caigan sobre la cubierta (acumulación de hojas, ramas, granizo, etc.).

2.

ENTRETECHO Y ALEROS

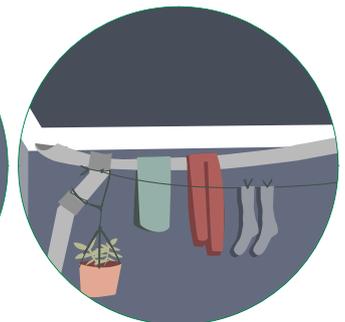
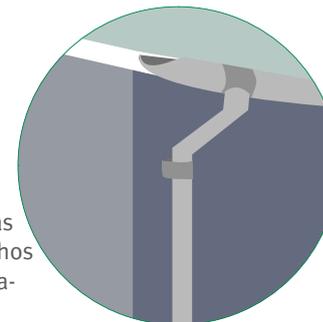
A los aleros y al entretecho los dañan las condiciones ambientales, la falta de mantenimiento y el tapar las ventilaciones (en el caso que existan).



3.

CANALETAS Y BAJADAS DE AGUA LLUVIA

No se debe colgar ropa, plantas u otros elementos en los ganchos de sujeción de canaletas y bajadas de agua.



Importante

Para reparar la cubierta, llame a un especialista si es necesario.

Evite caminar sobre ella. Si debe subir, no lo haga nunca durante o después de una lluvia. Las tejas o planchas mojadas son frágiles y resbaladizas.

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER LA TECHUMBRE?

1.

CUBIERTA

1. Inspección visual del tejado desde abajo o con una escalera (tejas o planchas sueltas, encorvadas, quebradas o despegadas).

¿Qué observar? Si hay fisuras, quebraduras, desprendimientos, roturas, desplazamientos, materiales sueltos, etc.

2. Se recomienda podar los árboles muy cercanos a la cubierta de la vivienda y retirar nidos de pájaros.

3. Al insertar pernos o sujeciones de alambre, cuidar que las perforaciones sean correctamente selladas, con el producto específico para ello, para evitar goteras.

Nota: Las variaciones de color en las tejas dependen de los pigmentos utilizados en su fabricación. Es difícil que encuentre del mismo color.

2.

ENTRETECHO Y ALEROS

1. Revisar los sellos de las ventilaciones y mantenerlas limpias y despejadas.

2. Evitar entrar en el entretecho: la escotilla de acceso al entretecho es, generalmente, sólo para inspección de personal autorizado que sabe cómo desplazarse sin dañarlo.

3.

CANALETAS Y BAJADAS DE AGUAS LLUVIA

1. Limpiar de hojas las canaletas y bajadas de agua lluvia antes de la temporada de lluvias y durante ella.

2. Pintar o reemplazar según corresponda.

3. Tener especial precaución al instalar ductos que atraviesen el techo. Es necesario traslapar la cubierta.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LA TECHUMBRE?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Pintar	Canales, bajadas de aguas lluvia.										x		
Revisar, limpiar y reparar	Canales, bajadas de aguas lluvia, fijaciones, uniones, sumideros y rejillas.			x			x(sur)						
Revisar/Reparar	Inspección visual de la cubierta (techumbre).			x			x(sur)						

Importante

La energía eléctrica puede producir incendios y lesiones en el ser humano.

Realice las reparaciones con eléctricos autorizados. Ud. revise sólo enchufes, cables a la vista y artefactos en mal estado.

circuitos eléctricos

CAPÍTULO
04

EL SISTEMA ELÉCTRICO DE SU CASA ESTÁ DISEÑADO Y CALCULADO PARA DETERMINADO USO Y SERVICIO SEGURO DE ACUERDO A NORMAS DE LA SEC (SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLE).

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN AL CIRCUITO ELÉCTRICO EN LA VIVIENDA?

SE PRODUCEN CORTOCIRCUITOS Y SALTAN LOS INTERRUPTORES AUTOMÁTICOS.

1.

INCENDIO Y/O ACCIDENTE

Por conexiones defectuosas post entrega de la vivienda.

Toda modificación a la instalación original hace caducar las garantías existentes, a menos que la realice un electricista autorizado SEC o personal calificado de INMOBILIARIA ACONCAGUA.

2.

CORTE ELÉCTRICO

Por exceso de artefactos conectados o con desperfectos, se produce una sobrecarga en el circuito eléctrico y saltan los interruptores automáticos del tablero, generando corte de electricidad.

3.

DAÑO ARTEFACTOS

Se dañan los artefactos enchufados, al momento del corte eléctrico.



¿Cómo está instalado el sistema eléctrico de su vivienda?

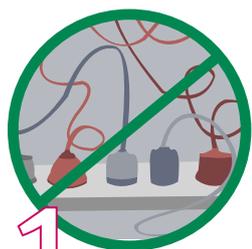
POR CIRCUITOS Y CADA CIRCUITO CON UN INTERRUPTOR AUTOMÁTICO QUE SALTA SI HAY PROBLEMAS, PROTEGIENDO ASÍ A LAS PERSONAS Y A LOS EQUIPOS ENCHUFADOS.

Importante

Realice las reparaciones con eléctricos autorizados. Ud. revise sólo enchufes, cables a la vista y artefactos en mal estado.

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

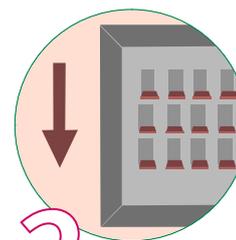


1.

SISTEMA ELÉCTRICO Y ARTEFACTOS

1. EVITAR EL USO DE TRIPLES Y ALARGADORES porque se recalientan y constituyen riesgo de incendio al sobrecargar los circuitos.
2. TENER A MANO EL NÚMERO DE TELÉFONO de la compañía que suministra electricidad a su hogar.
3. CONOCER LA UBICACIÓN DEL TABLERO de interruptores automáticos internos y externos de la vivienda.
4. REVISAR PERIÓDICAMENTE ENCHUFES Y CABLES de los artefactos que usan electricidad (TV, refrigeradores, radios, plancha, etc.).

5. CONTRATAR UN ELECTRICISTA AUTORIZADO para realizar las modificaciones en el sistema eléctrico.
6. CONTACTAR A LA COMPAÑÍA si necesita aumentar la capacidad eléctrica o a un instalador capacitado (ej.: instalación de un horno eléctrico).
7. EVITAR USAR AL MISMO TIEMPO ARTEFACTOS DE ALTO CONSUMO (secadora de ropa, lavadora, secador de pelo, etc.).
8. MANTENER LOS TABLEROS ELÉCTRICOS CON CUBIERTAS de protección y cerrados.



2.

PREVENCIÓN PERSONAL

1. ANTES DE REALIZAR UNA REPARACIÓN ELÉCTRICA o cambiar ampolletas o tubos fluorescentes, desconectar en el tablero el circuito correspondiente.
2. NUNCA HACER EXTENSIONES ELÉCTRICAS SUBTERRÁNEAS no protegidas en el patio o jardín.

Cuando se hagan (¡SIEMPRE PROTEGIDAS!), se sugiere registrar los cambios. Así se evitarán accidentes.

Sello de Clasificación



AHORRO ENERGÉTICO

Maximizar el uso de luz natural.

Reemplazar ampolletas con filamentos por unas eficientes de bajo consumo.

Preferir colores claros en paredes y cielos porque reflejan la luz.

Ubicar correctamente las lámparas, especialmente en zonas de trabajo.

Utilizar en forma eficiente los artefactos domésticos (ejemplo: lavadora con carga completa y agua fría).

Apagar las luces al salir de la habitación.

Hervir sólo el agua necesaria.

Elegir artefactos domésticos con etiquetas de eficiencia energética.

Importante

Tenga siempre a mano y activo al menos un extintor de incendios adecuado a los requerimientos de su vivienda.

prevención y mantención

¿QUÉ HACER ANTE UN CORTE DE SUMINISTRO ELÉCTRICO?

1.
REVISAR EL INTERIOR DE LA VIVIENDA

Si se reinicia el servicio en su barrio y no en su casa, REVISE los **automáticos en la caja del tablero eléctrico**.

2.
AVERIGUAR EN EL ENTORNO

¿Sus vecinos tienen luz?
Si no la tienen, **llamar a la compañía**.

3.
REVISAR TABLERO DE INTERRUPTORES AUTOMÁTICOS

Si aún así la electricidad no regresa, reconecte el protector diferencial (desenchufando antes todos los equipos).

Si no se restablece la electricidad, consulte a un eléctrico autorizado por la SEC.

1.

EXAMINAR TABLERO ELÉCTRICO

2.

VERIFICAR POSICIÓN INTERRUPTORES

3.

REVISAR TODO ARTEFACTO ENCHUFADO Y AMPOLLETAS

4.

APAGAR LUCES

5.

APAGAR INTERRUPTORES

6.

CONECTAR SÓLO ALGUNOS ARTEFACTOS Y PROBAR

7.

BAJAR COMPLETAMENTE EL INTERRUPTOR Y VOLVER A SUBIRLO

8.

CIRCUITO ACTIVO

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LOS CIRCUITOS ELÉCTRICOS?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Revisar	Vida útil de artefactos eléctricos.			x									
Verificar	Estado de cables e instalación eléctrica, asesorándose por un especialista calificado.			x					x				

Importante

Existe una válvula de seguridad junto al medidor de agua de su vivienda, por si ocurre algo al interior o exterior.

instalaciones sanitarias

RED DE AGUA POTABLE, RED DE ALCANTARILLADO, SELLOS Y GRIFERÍAS.

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN A LAS INSTALACIONES SANITARIAS EN LA VIVIENDA?

TODA ALTERACIÓN, MODIFICACIÓN O EXTENSIÓN A LA INSTALACIÓN ORIGINAL DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE HACE CADUCAR LAS GARANTÍAS EXISTENTES.



1.
RED
AGUA POTABLE

2.
RED
ALCANTARILLADO

1.

DETERIORO POR PASO DEL TIEMPO Y/O USO INDEBIDO

1. GOTERAS manchan los artefactos (WC, lavaplatos, etc.).
2. OBSTRUCCIÓN DEL ALCANTARILLADO por raíces y la falta de limpieza del sifón y/o artefactos genera devolución del agua, mal olor y los hace inutilizables.
3. CRECIMIENTO DE RAÍCES obstaculizan el alcantarillado.
4. ROTURA de los sellos de silicona.
5. MANCHADO de grifería por la cal del agua.
6. RAYADO del sanitario, tina, WC y lavaplatos por uso de limpiadores con polvo abrasivo, golpes con ollas, sartenes, etc.
7. QUEMADO de los sanitarios por colillas de cigarrillos.
8. HUMEDAD por rejillas de aislación tapadas.

2.

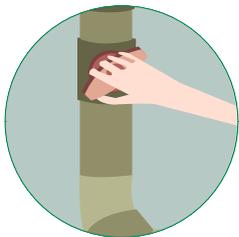
EFFECTOS POR MAL USO

1. SALTADO DE ESMALTE en tina por meterse con zapatos y/o porque caen objetos pesados en ella.
2. TRIZADURA DE LA TAPA del estanque del WC por exceso de peso en ella.

Importante

La grifería requiere de manipulación cuidadosa y revisión periódica de un especialista.

Los sifones son barreras en forma de "s". Impiden que olores, agua y bacterias se devuelvan; requieren limpieza frecuente.



prevención y mantenimiento

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

1. GENERALES

1. TENER A MANO EL N° DE FONDO DE LA COMPAÑÍA que suministra el agua potable a su vivienda.

2. CONOCER DÓNDE ESTÁN LAS LLAVES DE PASO del agua potable de su vivienda.

3. TODA FILTRACIÓN DE AGUA ES IMPORTANTE DETENERLA y solucionarla a la brevedad, por pequeña que sea:

3.1

CIERRE LA LLAVE DE PASO QUE CORRESPONDA

3.2

CONSULTE A UN TÉCNICO DE LA COMPAÑÍA DE AGUA QUE SUMINISTRA

3.3

REPARE O HAGA REPARAR A LA BREVEDAD

4. REVISAR PERIÓDICAMENTE Y/O CAMBIAR LAS GOMAS de ajuste de las griferías. En el caso de no saber cómo realizarlo, asesorarse por un profesional.

5. CAMBIAR PERIÓDICAMENTE LOS SELLOS DE SILICONA. Se deterioran con el tiempo, la limpieza y los fuertes sismos. En el caso de no saber cómo realizarlo, asesorarse por un profesional.

6. NO UTILIZAR LA TINA SI ESTÁ TRIZADA. El peso del agua puede causar filtraciones y queiebres.

7. NO OBSTRUIR LAS CÁMARAS del alcantarillado.

8. EVITAR PLANTAR ÁRBOLES GRANDES O DE RAÍCES INVASORAS CERCA de la red de alcantarillado ya que pueden obstruir la evacuación o causar filtraciones.

9. REVISIÓN DE FIJACIÓN DEL DESAGÜE.

2. LIMPIEZA

1. USAR LIMPIADORES LÍQUIDOS, una esponja y agua tibia y evitar los de polvo y los abrasivos porque rayan.

2. PERIÓDICAMENTE LIMPIAR SIFÓN: acumulan residuos que obstruyen el agua y producen mal olor.

3. SECAR GRIFERÍA después de usarla, porque se mancha.

4. NO ES RECOMENDABLE USAR SODA CÁUSTICA para destapar cañerías ni el sifón.

5. TENER EN CUENTA QUE LOS PRODUCTOS CON CLORO, dentro del estanque del WC, deterioran las gomas y sellos existentes y dañan el sistema de descarga del estanque.

3. MANIPULACIÓN DE SÓLIDOS

1. PONER REJILLAS en desagües de artefactos para evitar que sólidos caigan en él.

2. EVITAR ARROJAR SÓLIDOS o grasas al lavamanos, lavaplatos, lavadero, WC o alcantarillado (restos de comida, cáscaras, polvo de la aspiradora, basura, etc.).

GRASAS: ACEITES SE SOLIDIFICAN Y TAPAN LAS CAÑERÍAS. BOTAR A LA BASURA EMPAQUANDO PAPEL DE DIARIO.

3. EVITAR DEJAR SÓLIDOS ("sobras") en el lavaplatos, pues se manchan.

Señales de alerta

1. GOTERAS O FILTRACIÓN EN BASE, ENTRADA O SALIDA DE LOS ARTEFACTOS Y LAS GRIFERÍAS ES INDICIO DE ROTURA DE GOMAS (WC).
2. GRIFERÍA SUELTA.
3. EVACUACIÓN INCORRECTA DEL ALCANTARILLADO (WC, LAVAPLATOS, LAVAMANOS, ETC.).
4. BAJA PRESIÓN DEL AGUA POTABLE.
5. MANCHAS O FILTRACIONES EN PISOS Y MUROS.

Importante

El agua dulce es un recurso vital y, en el mundo, muy escaso.

Chile tiene el privilegio de una cordillera enorme que acumula hielo en invierno, que en primavera desprende lentamente.

Ud. paga por ella, cuidemos este recurso.

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

4.

ARTEFACTOS, CAÑERÍAS Y GRIFERÍAS.

1. NO SOMETER LOS ARTEFACTOS SANITARIOS A FUERZAS punzantes ni grandes pesos en la tapa y estanque del WC ni cerca de la tina porque se producen trizaduras.

2. EVITAR GOLPES Y RASPADURAS EN EL LAVAPLATOS (escobillas metálicas y virutas). No colocar cubiertas de goma: decoloran el lavaplatos y obstruyen el drenaje.

3. NO FORZAR LA GRIFERÍA (ni las cañerías) ni utilizar herramientas directamente sobre las zonas cromadas o de terminación.

4. NO DEJAR COLILLAS DE CIGARRO en el sanitario porque se queman. (Están hechos de melamina posformado, mármol o granito).

5. NO COLGAR ROPA U OBJETOS EN LAS CAÑERÍAS visibles, ni golpearlas ni sacudirlas.

FLEXIBLES

Cambiar frecuentemente los flexibles; tienen vida útil.

Evitar someterlos a carga (aplastarlos), curvarlos, retorcerlos, doblarlos, etc.

Cuidar de no utilizar productos abrasivos en su limpieza.

En caso de oxidación, rotura o estrangulamiento, cambiarlo inmediatamente.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LAS INSTALACIONES SANITARIAS?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Limpiar	Sifones de lavaplatos, tina, lavadero y lavamanos.			x							x		
Limpiar	Filtros o aireadores de los artefactos sanitarios.	x(norte)			x			x(norte)			x		
Limpiar	Challa de ducha	x(norte)			x			x(norte)			x		
Revisar	Flexibles (reemplazar inmediatamente si se oxida, rompe o estrangula)			x						x			
Revisar	Grifería (gomas de ajuste y prensa-estopa, sello salida, fijación, llaves de paso)			x						x(norte)			

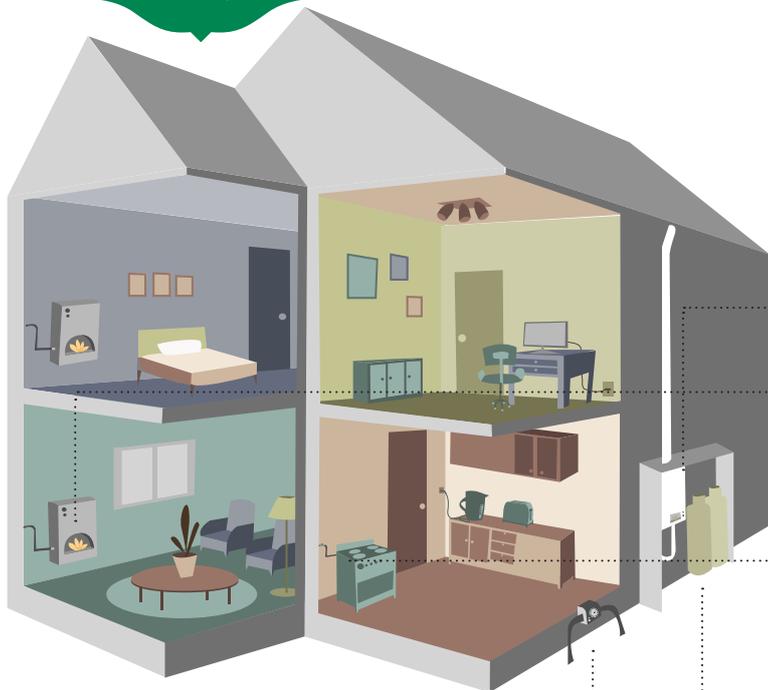
Importante

El gas es muy peligroso pues puede producir incendios y lesiones al ser humano.

1. Explota ante el roce con fuego, produciendo incendios.
2. Al inhalarlo, es altamente tóxico (incluso mortal).

Señales de alerta

1. Olor a gas.
2. Ruidos explosivos al encender el calefón, cocina o las estufas.



Red de gas licuado

Red de gas natural

instalación de gas

CAPÍTULO
06

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN A LA INSTALACIÓN DE GAS EN LA VIVIENDA?

TODA ALTERACIÓN, MODIFICACIÓN O AÑADIDO A LA INSTALACIÓN ORIGINAL DEL SISTEMA DE INSTALACIÓN DE GAS HACE CADUCAR LAS GARANTÍAS EXISTENTES. SU VIVIENDA PUEDE ESTAR ABASTECIDA POR GAS NATURAL (PROVENIENTE DE LA RED DE GAS EXTERNA) O POR GAS LICUADO (BALONES INSTALADOS FUERA DE ELLA). LOS ARTEFACTOS QUE COMPRE, DEBEN VENIR ADAPTADOS A CADA TIPO DE GAS.

1.

DETERIORO POR PASO DEL TIEMPO Y/O USO INDEBIDO (EN COCINA, CALEFÓN Y ESTUFAS A GAS EMPOTRADAS EN PARED)

Se produce:

1. HOLLÍN en las rejillas del calefón.
2. OBSTRUCCIÓN en los quemadores de la cocina y las estufas.
3. FUGA de gas en flexibles u otra parte.

EN CASO DE SOSPECHA DE LA EXISTENCIA DE UN ESCAPE DE GAS:

1. VENTILAR.
2. NO ENCENDER APARATOS eléctricos ni encendedor y cortar suministro eléctrico.
3. REVISAR que estén cerradas todas las llaves de gas (calefón, cocina, etc.).
4. CERRAR LA LLAVE de paso principal.
5. AVISAR, desde un teléfono vecino (no el de su casa), al servicio de emergencia de la compañía de gas que abastece a su vivienda.
6. NO INTENTAR UBICAR LA FUGA y llamar a un técnico.

EN CASO DE SISMO, CIERRE LA LLAVE DE PASO PRINCIPAL.

Sello Verde

CADA VIVIENDA DEBE TENER SELLO VERDE, CERTIFICACIÓN EXIGIDA Y OTORGADA POR LA SEC (SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS ELÉCTRICOS Y COMBUSTIBLES). EL PROPIETARIO DEBE MANTENERLA VIGENTE. CADA MODIFICACIÓN DEBE SER REALIZADA POR UN INSTALADOR AUTORIZADO.

Importante

1. Existe una válvula de seguridad junto al medidor de gas de su vivienda, por si ocurre algo al interior o exterior, se evitan accidentes no deseados.

2. Cuando está encendido, el calefón produce monóxido de carbono que no tiene olor, pero si se respira produce envenenamiento y puede causar la muerte. Cuide la ventilación.

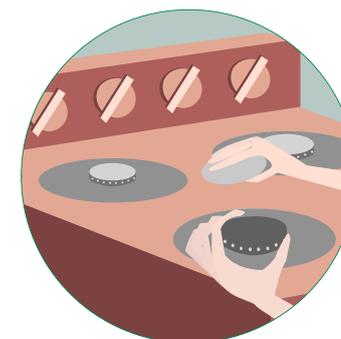
prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

2.

GENERALES

1. TENER A MANO EL N° DE FONDO DE LA COMPAÑÍA que suministra el gas a su vivienda y de personal técnico autorizado para realizar reparaciones.
2. CONOCER DÓNDE ESTÁN LAS LLAVES de paso de gas de su vivienda.
3. CONOCER LA UBICACIÓN DEL MEDIDOR de gas.
4. LA INSTALACIÓN DE LOS ARTEFACTOS a gas debe realizarla personal técnico autorizado (cocina, secadora, etc.).
5. REVISAR FRECUENTEMENTE INYECTORES (quemadores) de cocina, estufas y calefón, por personal técnico autorizado.
6. TENER A MANO SIEMPRE LOS MANUALES de uso de los artefactos a gas.
7. CONSULTAR CON SERVICIO TÉCNICO del fabricante o distribuidor, ante fallas.
8. MANTENER LAS REJILLAS de ventilación limpias.



¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LAS INSTALACIONES DE GAS?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Limpiar	Inyectores de cocina, calefón y estufas.		X			X			X			X	
Limpiar	Campana de cocina.		X			X			X			X	
Reemplazar	Instalaciones de gas (cuando personal especializado lo indique).												
Revisar	Mangueras o cañerías de gas.		X			X			X			X	

Importante

Se recomienda

Pintar completamente cada pared o muro, no parcharla, dado que los fabricantes no siempre repiten exactamente los colores.

pintura y papeles murales

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN A LA PINTURA O A LOS PAPELES MURALES?

LA SUPERFICIE DE LAS PAREDES Y EL CIELO, ESTÉ PINTADA O CON PAPEL MURAL, SE DESCASCARA, ENGLOBA, AGRIETA O MANCHA. ENVEJECE Y/O SE HUMEDECE.



1.

DURACIÓN DEFINIDA

Toda pintura o esmalte tiene duración definida; envejece, pierde el color (se degrada) y pierde las propiedades (impermeabilidad y brillo).

Para cada superficie hay un tipo de pintura o barniz, según su exposición:

- a. Al exterior o interior.
- b. A la humedad y/o al exceso de sol.
- c. A mucho o poco tránsito.
- d. A luminosidad u oscuridad.

2.

TONOS DE LA PINTURA

La exposición a la luz, la humedad y el tiempo hacen cambiar el color de la pintura.

Importante

Al recibir su vivienda, infórmese por el tipo de pintura que tiene cada ítem de ésta, porque de eso depende la mantención y limpieza que deba hacerle y qué producto aplicar.

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?



PREVENCIÓN GENERAL

1. UTILIZAR SIEMPRE PINTURA ADECUADA al tipo de uso y/o superficie.
2. REALIZAR LOS PROCEDIMIENTOS COMPLETOS para pintar, según indicaciones del fabricante (no saltarse pasos).
3. EVITAR QUE LAS PAREDES EXTERIORES RECIBAN AGUA en exceso (riego).
4. SEPARAR LOS MUEBLES de las paredes, para ventilar y evitar mancharlas.



PREVENCIÓN EXTERIOR

1.

PINTURA PAREDES LÁTEX O ESMALTE AL AGUA LIMPIAR O PINTAR

1. Si es pintura lavable (óleo o similar) limpiar las manchas usando esponja y un poco de agua; si no sale, aplicar al agua un poco de jabón neutro.
2. Enjuagar suavemente. **Evitar** limpiadores abrasivos o escobillas de fibras duras!!!
3. Remover la pintura suelta o humedecida con cepillo o espátula.
4. Proteger los muros de la absorción de humedad, en especial muros que dan al sur con impermeabilizante.
5. Lijar la pared.
6. Una vez secas, aplicar a las paredes pintura especial de exterior.

2.

PINTURA MADERAS BARNICES Y ÓLEOS LIMPIAR O PINTAR

1. Si el barniz tiene la misma base (color), rebarnizar.
2. Si el barniz no tiene la misma base (color):
 - a. Raspar y pulir totalmente con lija para maderas.
 - b. Aplicar impregnante.
3. Aplicar 3 a 4 manos de barniz (con tinte para rayos UV).

Para retoques menores de barniz, existen en el mercado embellecedores con tinte, fáciles de usar, que se mezclan con la veta de la madera.

3.

PINTURAS FIERROS ÓLEOS O ESMALTES

1. **LIMPIAR**
Limpiar manchas de óxido con lija para metales y aplicando un decapador químico para remover.
2. **PINTAR**
 - a. Aplicación de un anticorrosivo (pintura antióxido).
 - b. Pintar con óleo o esmalte.



Importante

Las pinturas y barnices sirven para proteger paredes, cielo, maderas y fierros del uso constante y de la acción del medio.

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?



PREVENCIÓN INTERIOR

1.

PINTURA PAREDES Y CIELOS

PINTURA AL LÁTEX Y ÓLEO O ESMALTE AL AGUA.

1. NO LIMPIAR

Los muros interiores y cielos generalmente tienen pintura al látex. Al limpiar una mancha, ésta se extiende. Por eso se recomienda repintar, no lavar.

2. PINTAR

a. Cubrir con cinta adhesiva los zócalos y las molduras de las paredes, puertas y ventanas, el suelo con un plástico limpio.

b. Pintar según indicación fabricante.

Por la humedad de baños y cocina, se recomienda pintura al óleo o esmalte al agua y con repelente al agua.

2.

MADERAS Y METALES

Seguir el mismo procedimiento que en el exterior de la vivienda.
(VER PÁG. ANTERIOR).

3.

PAPELES MURALES

LIMPIAR Y PEGAR

1. Si el papel mural es vinílico, limpiar las manchas con una esponja húmeda y secar sin frotar.

2. Si la humedad ha afectado el papel mural no vinílico, secar y pegar con pegamento específico para ello. Así se evitarán los hongos y que éste se desprenda.

3. Revisar y pegar puntas de papel levantadas.

prevención y mantención

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LA PINTURA Y PAPELES MURALES?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Fumigar	Interior y exterior de la vivienda.											X	
Impermeabilizar	Murallas de ladrillos a la vista.	X											
Pintar	Muros exteriores.										X		
Pintar	Puertas, ventanas y marcos exteriores.										X		
Pintar	Canales, bajas de agua, elementos de fierro.										X		
Pintar	Muros y cielos interiores (cada dos años).										X		
Pintar	Maderas interiores, pinturas y barnices (cada dos años).										X		
Pintar	Puertas, ventanas, aleros, tapacanes y marcos (cada dos años).										X		
Revisar	Muros exteriores (descascamiento, englobamiento, manchas).			X							X		
Revisar	Sellos y fragües de cerámicos de muro.			X							X		
Revisar	Sellos de puertas y ventanas.			X							X		
Revisar	Manchas de óxido en elementos metálicos.			X							X		

puertas, ventanas y quincallería.

LAS PUERTAS Y VENTANAS SON PARTE DEL SISTEMA AISLANTE DEL EXTERIOR DE SU VIVIENDA. SON ELEMENTOS MÓVILES Y DE ALTO USO, POR LO QUE SE DETERIORAN CON FACILIDAD.

1.

SELLOS DE PUERTAS Y VENTANAS

La silicona de los sellos se rompe, entra viento, aire, lluvia y humedad.

Los sellos de puertas y ventanas son el material flexible que se coloca entre los marcos y los muros para aislar del exterior. ES IMPORTANTE NO DETERIORARLOS NI PERFORARLOS.

1.

SELLOS DE SILICONA

2.

SELLOS DE FILTRACIÓN DE AIRE

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN A LAS PUERTAS, VENTANAS Y QUINCALLERÍA?



AL RECIBIR SU VIVIENDA, CONOZCA EL TIPO DE PUERTAS Y VENTANAS QUE TIENE:

A. PUERTAS INTERIORES

- Puertas interiores de pasillo
- Puertas-ventanas
- Puertas plegables
- Puertas correderas
- Etc.

B. PUERTAS EXTERIORES

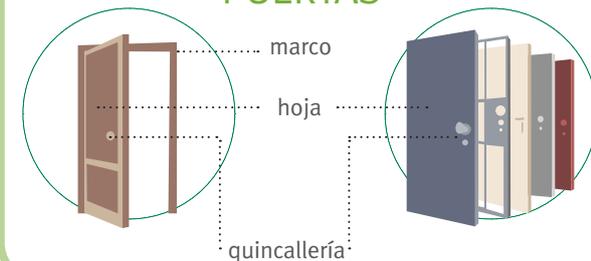
Las puertas y ventanas pueden ser de madera, aluminio, acero o PVC.

2.

DESPRENDIMIENTOS Y FISURAS

Las puertas y ventanas se deterioran con los golpes fuertes (viento, personas); los marcos, fijaciones y la pared sufren desprendimientos y fisuras normales.

PUERTAS



Importante

Señales de alerta

- Zonas húmedas en torno a puertas y ventanas e infiltración de aire (falta o rotura de sello).
- Hinchazón de la madera (por humedad y falta de impermeabilización).
- Desprendimiento o fisura del sello ubicado entre marco y muro.

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

1.

GENERAL

1. CERRAR PUERTAS Y VENTANAS EN FORMA SUAVE; evitar que se golpeen por corrientes de aire.
2. ACCIONAR PESTILLOS y cierres con suavidad. No forzarlos.
3. AL LIMPIAR PUERTAS Y VENTANAS, evitar herramientas cortantes que puedan dañar los sellos.
4. USAR PAÑOS QUE NO RAYEN y productos de limpieza no abrasivos.
5. PARA LIMPIAR LOS CRISTALES, echar el producto en el paño para evitar manchar los marcos.
6. EN CASO DE DETERIORO, reparar sellos con productos especiales para puertas y ventanas.
7. LUBRICAR BISAGRAS en forma frecuente.
8. NO CLAUSURAR VENTANAS, son importantes para ventilar la vivienda.
9. EVITAR COLGAR COSAS en las puertas (no son de madera maciza).
10. EVITAR que los niños se cuelguen de las cerraduras.

2.

PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA

Son fabricadas con maderas secas y protegidas con barnices o pinturas especiales contra la lluvia, la humedad y el calor.

1. MANTENER BARNIZADAS las puertas que dan al exterior y en contacto con zonas húmedas. No olvidar barnizar también los cantos superiores e inferiores.
2. EVITAR que el riego moje puertas y ventanas.
3. EVITAR REGAR o “baldear” las terrazas.
4. LA MADERA, ESPECIALMENTE, SE EXPANDE en tiempos fríos y húmedos y se contrae con el clima cálido y seco.

¿QUÉ HACER EN CASO DE QUE SE DESAJUSTEN (QUE NO CIERREN BIEN)?

Revisar bisagras y comprobar si están apretadas (si se sueltan, se “des-cuelgan” las puertas y ventanas).

Detectar cuál es el lugar que no ajusta.

Si el problema persiste, detectar en la ventana o puerta la zona que no se ajusta y, sólo en caso muy necesario, lijar, volver a pintar o barnizar las áreas lijadas.

En caso que la puerta o ventana esté torcida (a veces ocurre con maderas que no están totalmente secas), se sugiere llamar al Servicio de Post Venta de la constructora.

QUINCALLERIA



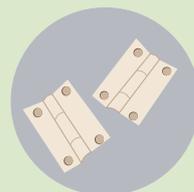
PERILLAS



PICAPORTES



SISTEMA DE CIERRE



BISAGRAS



MANILLAS

Importante

Señales de alerta

- Descascarillado inferior de la hoja de la puerta (por falta de mantención en la pintura).
- Cierre defectuoso (mugre en el carril inferior, bisagra suelta, marco desajustado, hinchazón, etc.).

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

3. PUERTAS Y VENTANAS DE ALUMINIO

1. REVISAR Y REPARAR SELLOS de marcos o perfiles y de tornillos.
2. LIMPIAR DE POLVO:
 - Orificios de drenaje (permiten que la humedad salga de la vivienda).
 - Carriles, rieles y canaletas.

3. LIMPIAR SUPERFICIES DE ALUMINIO con agua tibia pura.
4. APLICAR, si hay dificultad en operarlas, un lubricante libre de petróleo. (Puede ser silicona en spray).

4. PUERTAS Y VENTANAS DE ACERO

1. Mantenerlas libres de óxido, protegiendo con anticorrosivo y aplicando esmalte.
2. Mantener los marcos libres de tierra.

5. PUERTAS Y VENTANAS DE PVC

- Este material también se ve influenciado por los cambios de temperatura, en menor medida que la madera.
- Limpiar y mantener los carriles libres de tierra acumulada y suciedad.
 - Aceitar bisagras y carriles.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS A PUERTAS, VENTANAS Y QUINCALLERÍA?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Barnizar/Pintar	Puertas y ventanas de madera o acero.										X		
Limpiar	Drenajes de ventanas de aluminio y PVC.			X						X			
Limpiar	Rieles de ventanas correderas.				X					X			
Limpiar	Carriles de ventanas de PVC y aluminio.				X					X			
Lubricar	Bisagras y quincallería.				X					X			

Importante

Normalmente, los tonos de diferentes partidas de cerámicas, porcelanatos, pisos flotantes y alfombras no son iguales o las partidas están discontinuadas en el mercado.

revestimiento de pisos

PISO FLOTANTE, CERÁMICAS, PORCELANATO Y ALFOMBRAS.

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN AL PISO FLOTANTE, CERÁMICAS Y ALFOMBRAS?

SE MANCHAN Y SE ROMPEN.

1.

ALFOMBRAS

Las alfombras de muro a muro se ondulan por exceso de humedad. Se deterioran y deshilachan por el uso y el movimiento de muebles.

2.

CERÁMICAS

Éstos recubren baños, cocinas y terrazas porque resisten mejor la humedad y el alto tráfico de personas, pero se rayan, saltan o quiebran por golpes o exceso de peso.



3.

PISOS FLOTANTES

Se rayan con objetos punzantes, arrastrando muebles, con zapatos de taco alto, etc.

¿DE QUÉ ESTÁ COMPUESTA LA ALFOMBRA?

Pueden ser de lana, fibra, hilo, hilo de seda, etc. Según su composición, el tipo de limpieza que se le realice.

¿QUÉ ES LA CERÁMICA, PORCELANATO O BALDOSA?

Son piezas manufacturadas, normalmente horneadas. Pueden ser de arcilla, piedra, metal, vidrio, etc. Son generalmente usadas para cubrir pisos y paredes.

¿QUÉ ES UN PISO FLOTANTE?

Son palmetas (o tablas) fabricadas con fibras de madera aglomerada.

Al recibir la vivienda

- REVISAR MANCHAS EN LAS ALFOMBRAS Y RAYAS EN PISO FLOTANTE Y CERÁMICAS.
- SI LAS HAY, REVISAR SI ESTÁN ESPECIFICADAS EN EL ACTA DE ENTREGA DE SU VIVIENDA, PARA QUE LAS REPAREN. (AL ESTAR ESPECIFICADAS SON SU GARANTÍA).

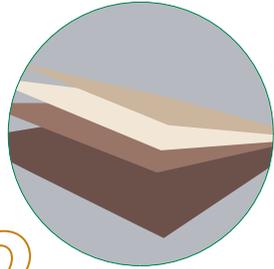
Importante

Tenga en cuenta que al reponer un trozo de alfombra, difícilmente éste tendrá el mismo color y textura que el original.

Los fabricantes entregan el producto con leves variaciones de tonos.

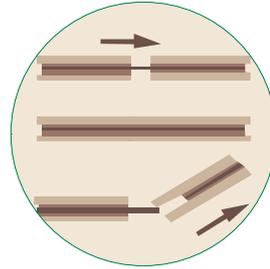
prevención y mantenimiento

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

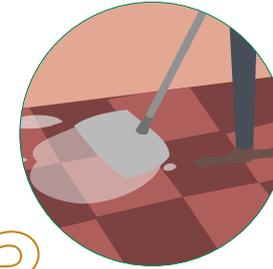


2. PISOS FLOTANTES

1. RESPETAR RIGUROSAMENTE LAS INDICACIONES DE USO y mantención recomendadas por el fabricante.
2. LIMPIAR PERIÓDICAMENTE con paño suave, limpio y seco.
3. SI HAY MANCHAS más resistentes, residuos o película opaca de suciedad, aplicar el producto recomendado por el fabricante.
4. LIMPIAR INMEDIATAMENTE el piso si ha ocurrido un derrame de un líquido.
5. NO ENCERAR, no envirtillar, no usar jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso, no usar productos con amoníaco.
6. LIMPIAR PERIÓDICAMENTE las patas de los muebles para sacar la arenilla que se acumula.



7. USAR LIMPIAPIÉS en las puertas exteriores; evita que entre arena y tierra al piso. la arena gruesa es el peor enemigo de estos pisos.
8. EVITAR QUE EL AGUA de baños, cocina, lluvia y riego llegue al piso flotante.
9. NO PONER MACETEROS con plantas en contacto directo con el piso.
10. CERRAR CORTINAS para evitar directa exposición del sol ya que la madera se decolora.
11. EVITAR PONER ALFOMBRAS sobre el piso durante los primeros 90 días o cambiarlas frecuentemente de lugar hasta que la madera adquiera su tonalidad definitiva.

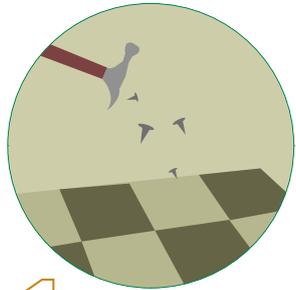


3. CERÁMICOS O PORCELANATOS

1. BARRER O LIMPIAR A DIARIO con paño húmedo. Si es necesario, con un limpiador especial de cerámicos.
2. EVITAR RASPARLOS con cuchillo o viruta de acero porque se rayan. Usar viruta de nylon de ser necesario.
3. USAR LIMPIAPIÉS en puertas exteriores para evitar entrada de arena y tierra.
4. EVITAR LIMPIADORES ABRASIVOS, deslustran el acabado y pueden manchar la cerámica.
5. REPARAR EL FRAGÜE desprendido; la cerámica es impermeable, pero el fragüe no.
6. IMPERMEABILIZAR LAS JUNTURAS contiguas a las palmetas con material en base a silicona no transparente.

7. EN LUGARES DONDE HAY HUMEDAD (baño y cocina):

- MANTENER LA VENTANA ABIERTA y/o colocar el extractor al producir vapor (cocinar, ducharse).
- SI APARECE MOHO, aplicar un producto especializado, siguiendo las instrucciones del fabricante.
- SI HAY MANCHAS DE OXIDACIÓN, indagar porqué se provocaron para evitar que continúe ocurriendo y limpiar con producto desoxidante, siguiendo las instrucciones del fabricante.



1. GENERAL

1. EVITAR LA CAÍDA de herramientas u objetos punzantes; dañan la superficie.
2. REVESTIR con protectores las patas de los muebles. Los pisos se rayan y las alfombras se marcan.
3. NO ARRASTRAR los muebles, es mejor levantarlos.

Importante

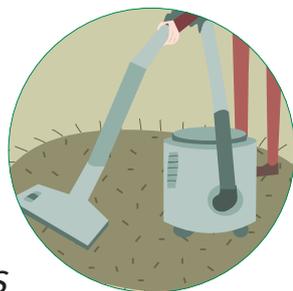
Señales de Alerta

Desprendimiento o trizadura de cerámicas.

Ondulación y desprendimiento en piso flotante y en alfombrado.

prevención y mantenimiento

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?



4.

ALFOMBRAS

Se desgastan debido a la fricción (tráfico) sobre ellas, a los líquidos derramados, al efecto del sol y a la suciedad atrapada en el tejido y que la aspiradora no logra succionar. Las partículas de suciedad desgastan las fibras con un efecto de lima destiñendo las alfombras.

1. ASPIRAR:

- Diariamente.
- En forma minuciosa una vez a la semana.
- Con un servicio especializado, una vez al año para remover el polvo profundo.

2. RETARDAR DECOLORAMIENTO evitando exposición al sol.

3. SECAR CON PAÑO o papel absorbente inmediatamente después de volcado un líquido.

4. REVISAR UNIONES de la alfombra y pegar si es necesario.

5. EN LAS ALFOMBRAS DE TIPO “BOUCLÉ”, pueden desprenderse hilachas y/o mechones de fibra por el uso, especialmente en las uniones. **NO TIRAR**, sólo pegar o cortar.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LOS REVESTIMIENTOS DE PISOS?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Limpiar (aspirar)	Alfombras y cubrepisos (diariamente).	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Limpiar (lavar)	Alfombras y cubrepisos (con especialista).	x											
Revisar	Sellos y fragües de cerámicos de pisos.			x						x			
Revisar	Uniones de alfombra.									x			
Sellar	Junturas contiguas a la cerámica.			x						x			

muebles de cocina, clósets y vanitorios.

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO MANTENCIÓN A LOS CLÓSETS,
MUEBLES DE COCINA, REPISAS Y VANITORIOS?

1.

MADERAS
Maderas se hinchan y se carcomen por humedad.

2.

MELAMINAS
Melaminas se levantan por calor.

3.

SELLOS
Los sellos (silicona) se rompen.

4.

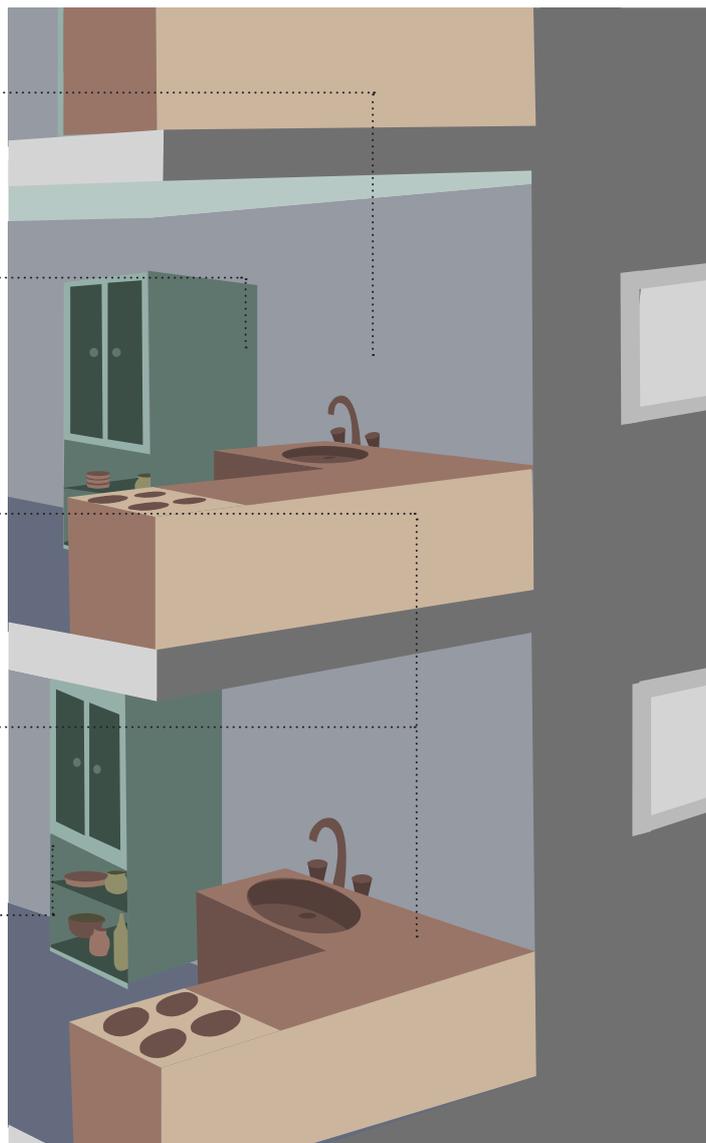
GRANITO Y MÁRMOL
Se manchan.

5.

MESONES
Las superficies se rayan.

6.

REPISAS
Las tablas se desprenden por exceso de peso sobre ellas.



MUEBLES DE COCINA Y BAÑO

Pueden tener:

- A. CUBIERTAS DE MADERA AGLOMERADA
- Enchapadas en melamina.
 - Pintadas.
 - Lacadas.
 - Postformadas.
 - Laminadas.

B. CUBIERTAS DE GRANITO

C. CUBIERTAS DE MÁRMOL

CLÓSETS

Pueden tener:

- A. MADERA AGLOMERADA
- Enchapada en melamina.
 - Pintada.
 - Lacada.

Humedad y Agua

EN MUEBLES, CLÓSETS Y CUBIERTAS DE POSTFORMADOS LAMINADOS O MELAMINA, EL PEOR ENEMIGO O PELIGRO ES LA HUMEDAD Y EL AGUA.

TAMBIÉN LOS CAMBIOS DE TEMPERATURA AFECTAN LOS MATERIALES GENERANDO CONTRACCIÓN Y EXPANSIÓN EN ELLOS. ESTO PRODUCE SEPARACIÓN ENTRE LOS DIFERENTES ELEMENTOS, GENERANDO FISURAS Y GRIETAS.

Importante

Tabiques interiores de su vivienda

Para realizar fijaciones a cielos, muros y tabiques al instalar muebles nuevos, es recomendable usar siempre tarugos específicos a cada tipo, para afianzar tornillos o ganchos.

prevención y mantenimiento

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?



CUBIERTAS DE MADERA AGLOMERADA

ENCHAPADAS EN MELAMINA, PINTADAS O LACADAS.
(COCINA, VANITORIO Y CLÓSETS)



ESPEJOS

1.

GENERAL

1. USAR UN PAÑO O ESPONJA y producto especial para limpieza de melamina. No usar productos abrasivos ni virutillas.
2. EVITAR EL EXCESO DE AGUA al limpiar, ya que hincha la madera aglomerada.
3. MANTENER SELLOS en buen estado.
4. NO DEJAR CIGARRILLOS ENCENDIDOS sobre los muebles, ya que se queman.

2.

CLÓSETS

A. CAJONERAS

1. EVITAR
 - Cargarlas de peso, llenarlas en exceso o cargarse en ellas.
2. LUBRICAR los rieles.
3. REVISAR Y APRETAR tornillos de rieles.
4. CAMBIAR RIELES si los rodamientos están malos.

B. ESTANTES

Almacenar elementos livianos, para minimizar riesgos a personas en caso de caída de éstos, además evita el deterioro de los estantes.

C. PUERTAS

1. ABRIR Y CERRAR SIN FORZARLAS.
2. EVITAR CARGARSE (apoyarse) en ellas.
3. REVISAR Y CAMBIAR ENCHAPES de borde de puertas cuando estén saltados o despegados.

D. BISAGRAS

Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación.

1.

GENERAL

Los espejos generalmente se instalan en el baño en un marco o se pegan directamente al muro con cinta de doble contacto especialmente fabricadas para estos fines.

1. REVISAR, REPARAR O CAMBIAR SELLO cuando esté dañado para impedir que penetre humedad al muro.
2. PARA LIMPIAR LOS ESPEJOS use líquidos limpiavidrios, cuidando que no caigan sobre el sanitario.

Cubiertas de madera aglomerada Postformadas o laminadas

EVITAR:

- APOYAR OLLAS CALIENTES. • PLANCHAR SOBRE LA CUBIERTA.
- PICAR ALIMENTOS SOBRE ELLA. • SOBRECARGARLAS.

prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?



CUBIERTAS DE GRANITO O MÁRMOL (MATERIALES DE PIEDRA)

Las cubiertas de granito se manchan fácilmente con colorantes (bebidas), aceite, ácidos (limón, cloro) o vinagre. Se recomienda sellar la superficie con productos especializados. Por su origen de piedra, generalmente presentan pequeños defectos naturales.

1. EVITAR
 - Picar alimentos sobre ellas.
 - Depositar elementos con colorantes fuertes.
 - Raspar la cubierta.
2. LIMPIAR sólo con paño húmedo SIN DETERGENTE.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN MUEBLES DE COCINA, CLÓSETS Y VANITORIOS?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Apretar	Tornillos de fijaciones.			X						X			
Lubricar	Rieles de cajoneras.			X						X			
Revisar	Sellos de muebles de lavaplatos, lavadero, cocina.			X						X			
Revisar	Sellos entre cubierta (mueble) y cerámico de muro.			X						X			
Revisar	Sellos espejos.			X						X			
Revisar	Tornillos de fijación, bisagras de puertas de clóset y cajoneras.			X						X			
Revisar	Bisagras de puertas.			X						X			

Importante

Los terrenos exteriores no se encuentran compactados. Para realizar cualquier obra extraordinaria (ampliación, piscina, etc.), asesórese con el personal calificado para asegurar la factibilidad del proyecto.

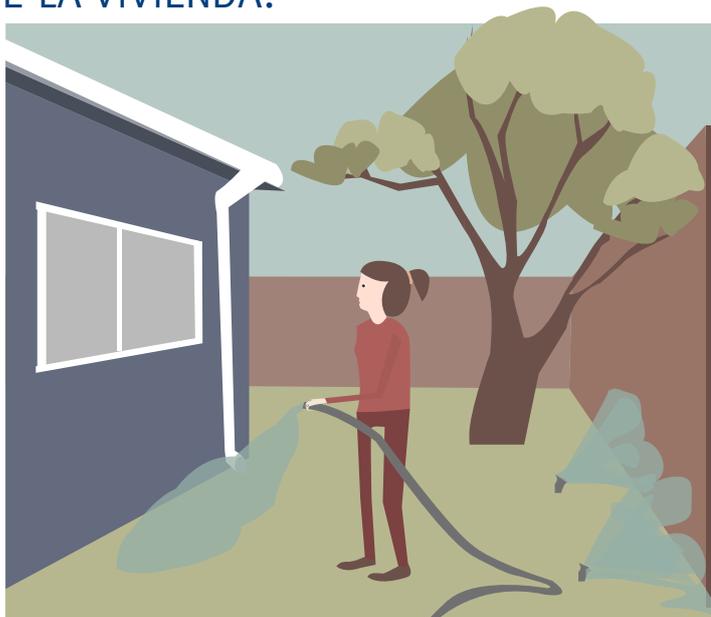
exterior de la vivienda

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN EN EL EXTERIOR DE LA VIVIENDA?

1.

HUMEDAD

1. En paredes, ventanas y medianeros por riego y/o lluvias.
2. En pisos y paredes cuando se empoza el agua en las cercanías.



2.

CÁMARAS OBSTRUIDAS

El bloqueo de tapas de alcantarillado impide realizar mantenimiento frecuente, actuar en emergencias de tapado de la cámara y/o deteriora la tapa (ej. trizaduras).

3.

ROTURAS EN PAREDES, PISOS O MEDIANEROS.

Por crecimiento de raíces de árboles grandes.

Los cierres perimetrales de placas son auto-soportantes (no estructurales). Su única función es delimitar deslindes de terrenos.

4.

PLAGAS DE INSECTOS

La falta de mantención puede permitir el desarrollo de plagas de insectos en aleros, maderas, plantas aledañas a la vivienda, etc., provocando deterioro en los materiales.

5.

OXIDACIÓN DE REJAS EXTERIORES

Por efecto de la humedad, los cambios de temperatura y el uso, se deterioran y oxidan las rejas exteriores de la vivienda.

6.

ACCIDENTES

Por la existencia de cables eléctricos en jardines y patios, por extensiones realizadas sin protección de tubos de PVC.

Importante

Las pendientes del terreno alrededor de la vivienda están diseñadas para que las aguas lluvia y riego evacúen hacia los extremos del terreno.

Mantener estas pendientes para evitar estancamiento de aguas y humedad.

prevención y mantenimiento

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

1.

HUMEDAD Y RIEGO

1. EVITAR PLANTAR PASTO Y/O PLANTAS PEGADAS a los muros porque guardan humedad.
2. ES RECOMENDABLE una franja de hormigón tipo radier alrededor de la vivienda.
3. REGAR CON LA CANTIDAD JUSTA para evitar humedad excesiva y pozas innecesarias.
4. ORIENTAR EL RIEGO AUTOMÁTICO cuidando no mojar la casa ni el medianero.

5. REVISAR FRECUENTEMENTE LLAVES y regadores del jardín y reparar de inmediato las filtraciones y goteras.
6. EVITAR PROBLEMAS DE APOZAMIENTO, desagüe o filtraciones hacia su vivienda o la de los vecinos.
7. AL PINTAR EL EXTERIOR de su vivienda, prefiera productos con hidrorrepelente.
8. MANTENER siempre en muy buen estado la techumbre.
9. MANTENER LAS CANALETAS y bajadas de lluvia en muy buen estado.

2.

OTRAS RECOMENDACIONES

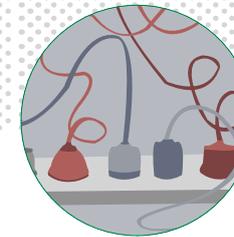
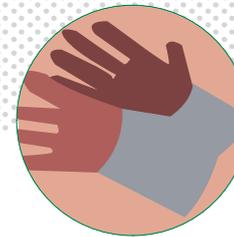
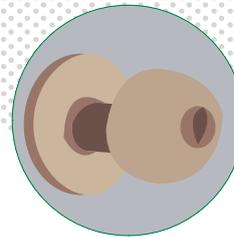
1. PARA EVITAR ROTURAS EN PISOS, paredes y medianeros, se recomienda no plantar árboles de raíces extensas y reptantes, ya que presionan y dañan.
2. MANTENER LAS TAPAS de alcantarillado siempre despejadas de objetos, de manera de poder hacer mantenencias regulares.
3. SE RECOMIENDA FUMIGAR la vivienda por fuera para controlar plagas de insectos.

4. PROTEGER CORRECTAMENTE TODA EXTENSIÓN DE CABLE eléctrico con tubos de PVC correspondiente e instalarlo en profundidad en la tierra; evitará accidentes al pasarlo a llevar (por ejemplo al cortar el pasto).
5. MANTENER LAS REJAS EXTERIORES de hierro libres de óxido y en buen estado.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS AL EXTERIOR DE LA VIVIENDA?

Acción	¿Qué? ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Fumigar	Exterior de la vivienda.												X
Lubricar	Portones.				X						X		
Lubricar	Rejas exteriores de la vivienda.				X						X		
Pintar	Muros y rejas exteriores de la vivienda.										X		
Revisar	Filtraciones y goteras de llaves.	X				X				X			
Revisar	Regadores de jardines.	X				X				X			

glosario



A.
ABRASIVO (CAP. 4, 8): producto que sirve para desgastar o pulir, por fricción, sustancias duras como metales, vidrios, etc.

AISLACIÓN (CAP. 1, 2): material que impide la transmisión del calor, frío, humedad, etc. (evita que los muros y cielos internos se enfríen y condensen el vapor de agua que está en el ambiente).

ALCANTARILLADO (CAP. 4,10): sistema de evacuación de las aguas servidas.

ALEROS (CAP. 2): cubierta que sobresale de las paredes de la vivienda.

ANTIÇORROSIVO/ANTIOXIDO (CAP. 6, 8): sustancia que se añade a otra para evitar que corroa aquellas con las que se pone en contacto.

B.
BARNIZ (CAP. 1, 6, 7): disolución de sustancias resinosas en un líquido volátil al aire. Con ella se da un baño a las maderas y otras cosas, con objeto de preservarlas del clima, del polvo, etc., y para darles lustre.

BISAGRA (CAP. 7, 9): herraje articulado. Cuenta con dos piezas, una de las cuales va unida a la hoja y gira sobre su eje permitiendo su movimiento circular.

C.
CÁMARAS (CAP. 10): accesos al sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos.

CELOSÍAS DE VENTILACIÓN (CAP. 1, 2): enrejado de metal o madera por donde circula el aire.

CIRCUITO ELÉCTRICO (CAP. 3): es el sistema por donde circula la corriente eléctrica, controlada desde una fuente de energía externa.

CONDENSACIÓN (CAP. 1): fenómeno en que el vapor se vuelve líquido al entrar en contacto con una superficie que está a menor temperatura.

CUBIERTA (CAP. 2): la parte externa de la techumbre (tejas, el pizarreño, etc.).

D.
DRENAJE (CAP. 1): sistema que canaliza flujos de agua u otros líquidos.

E.
ENTRETECHO (CAP. 1, 2): espacio de la techumbre que queda entre la cubierta y el cielo raso.

EXTRACTOR (CAP. 1): sistema que sirve para liberar vapores al exterior de la vivienda.

F.
FLEXIBLES (CAP. 4, 5, 7): manguera con capacidad para doblarse fácilmente. Se usa

para unir aparatos al sistema de agua potable.

FRAGÜE (CAP. 8): pasta que une las palmetas de cerámica.

G.
GANCHOS DE SUJECCIÓN O FIJACIONES (CAP. 2): son los ganchos que afirman las canaletas y bajadas de agua.

GAS LICUADO (CAP. 5): gas combustible empleado para uso doméstico o industrial.

GAS NATURAL (CAP. 5): es un combustible que proviene de formaciones geológicas y se compone fundamentalmente de metano, gas que se desprende del carbón de piedra (grisú).

GRANITO (CAP. 9): piedra muy dura y compacta. labrada en cantería, se usa en construcciones aprovechando sus diversos colores.

GRIFERÍA (CAP. 1, 4): conjunto de grifos y llaves que regulan el paso del agua.

H.
HOJALATERÍA (CAP. 2): elementos de la techumbre confeccionados con hojalata (bajadas de aguas lluvia, canaletas, etc.).

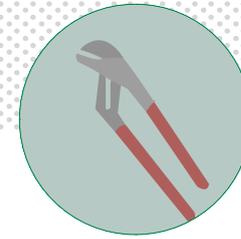
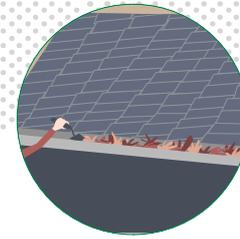
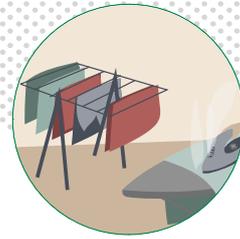
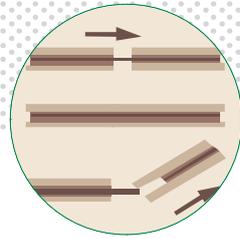
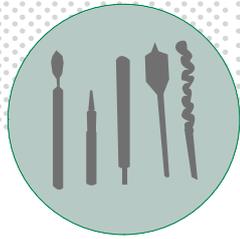
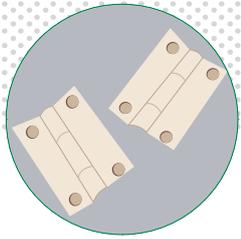
HUMEDAD (CAP. 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10): presencia de agua en los materiales. Con el calor se vaporiza y se mezcla con el aire.

I.
INSTALACIONES SANITARIAS (CAP. 4): red de agua potable, red de alcantarillado, sellos y griferías.

INTERRUPTOR (CAP. 3): dispositivo de control que permite o interrumpe el paso de la corriente eléctrica por el circuito.

INYECTORES (CAP. 4, 5): dispositivo que utiliza presión para inyectar fluidos.

L.
LACADO (CAP. 9): es el barnizado de una superficie con resina vegetal transparente (laca).



M.
MADERA AGLOMERADA (CAP. 9): trozos pequeños de madera prensada a la que se agrega un aditivo para dar solidez y forma.

MÁRMOL (CAP. 9): piedra caliza de textura compacta y cristalina. Por la belleza de sus colores y vetas, se utiliza como cubierta de muros y escalinatas, preferentemente.

MEDIANERO (CAP. 10): muro que separa 2 casas o departamentos. Es compartido por ambos.

MELAMINA (CAP. 9): es una resina sintética, utilizada para cubiertas de muebles. Protege eficientemente de la humedad.

MOLDURAS (CAP. 6): en las paredes es un perfil que sobresale, uniformemente, y que adorna y refuerza uniones entre éstas.

P.
PALMETAS (CAP. 8): azulejos de cerámica que cubren paredes de baños y cocina. En el suelo se llaman baldosas.

PERFILES O MARCOS (CAP. 1, 7): son los canales de puertas correderas y ventanas correderas de PVC o metal.

PISOS FLOTANTES (CAP. 8): láminas de madera (o imitación) que, ensambladas, se ponen sobre una capa de plástico que aísla del contacto con el cemento del radier o losa y amortigua el peso sobre ellas.

POSTFORMADO (CAP. 9): papel impregnado en resinas, fusionado con calor y presión, y cortado en láminas, que se pega a un soporte (p. ej., madera aglomerada) mediante temperatura y presión mecánica.

PREVENIR (CAP. 1 al 10): acción que se adelanta a posibles daños en los materiales y funcionamientos, preparándolos y protegiéndolos con anticipación.

PVC (CAP. 3, 7, 10): policloruro de vinilo, es un plástico muy versátil. En la construcción tiene un uso extenso como PVC sanitario: tubos, perfiles, etc.

Q.
QUINCALLERÍA (CAP. 7): objetos de metal utilizados en puertas y ventanas como picaportes y cerrojos.

R.
RIELES (CAP. 1, 7): (ver perfiles).

S.
SEC (CAP. 3, 5): Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

SELLO (CAP. 1, 2, 4, 7, 8, 9): aislante (silicona o similar) utilizado en las uniones de muros y cornisas, de cornisas y cielo, muebles y paredes, etc.

SIFÓN (CAP. 4): tubo que retiene agua para impedir que emanen los olores del interior de las cañerías. Se construye con dos codos o dobleces, como la taza del WC.

SILICONA (CAP. 1, 4): polímero (variación de plástico) adhesivo y aislante, utilizado fundamentalmente como sellador.

T.
TECHUMBRE (CAP. 1, 2): el conjunto de la estructura y elementos de cierre de los techos: cubierta, hojalatería, entretecho y aleros.

TRASLAPAR (CAP. 2): se dice cuando en la construcción un material cubre parcial o totalmente a otro, con el fin de reforzar la aislación térmica de la vivienda e impedir la entrada de agua y humedad.

V.
VANITORIO (CAP. 4, 9): mueble sobre el que se fija el lavatorio, que lleva uniones a la pared.

VENTILACIONES (CAP. 2, 5): (ver celosías de ventilación).

Z.
ZÓCALOS (CAP. 6): en una pared, es la parte inferior de ésta, en la cual está basada. Su función es nivelar estos basamentos a una misma altura.

herramientas básicas

PARA REALIZAR PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN EN SU VIVIENDA



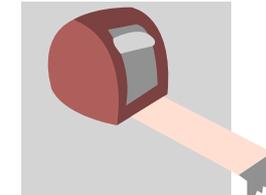
ANTIPARRAS



GUANTES



TALADRO



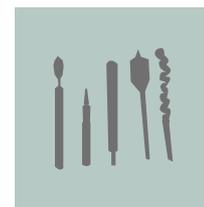
HUINCHA
MEDIR



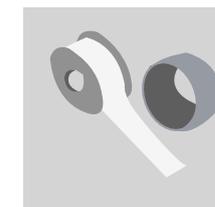
ALICATE



LLAVE
FRANCESA



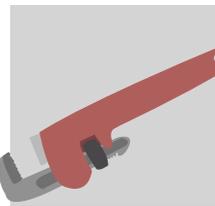
TIPOS DE
BROCAS
(cemento, made-
ra y vidrio.)



CINTA
TEFLÓN



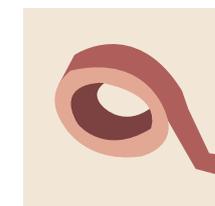
MARTILLO



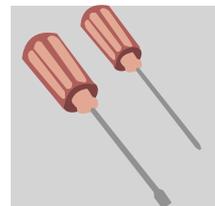
LLAVE
INGLESA



TARUGOS
PARA
TORNILLOS



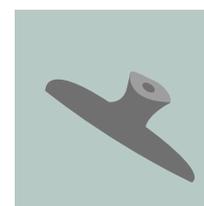
HUINCHA
AISLADORA



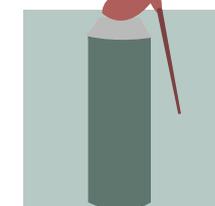
DESATOR-
NILLADOR
PALETA Y
CRUZ



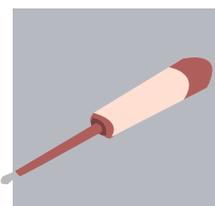
LLAVE
GÁSIFIER
O LORO



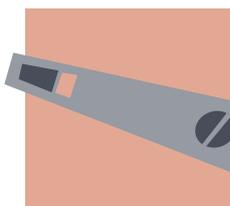
TARUGO TABI-
QUE -PALOMA
(especial para
Volcanita
o Internit)



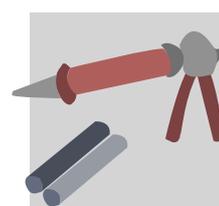
LUBRICANTE
(para bisagras, ce-
rraduras, ventanas,
etc.)



PROBADOR
ELÉCTRICO



NIVELADOR
(horizontalidad en
muebles e instala-
ciones)



PISTOLA
PARA TUBOS
DE SILICONA



PRODUCTOS DE
LIMPIEZA
(pisos flotantes,
alfombras, grifería,
cubiertas de mármol
y granito, cerámicas
y vidrios.)

Importante

Antes de contactar-se con Post Venta, debe verificar que el problema a comunicar corresponde efectivamente a una emergencia, ya que de lo contrario, la visita tiene un costo que debe asumirlo el propietario.

Además, destacar que las garantías no consideran compensaciones por gastos incurridos a consecuencia de un desperfecto, por ejemplo reparaciones de terceros o arreglos no autorizados por el área de Post Venta.

EMERGENCIAS EN LA VIVIENDA

¿QUÉ ES UNA EMERGENCIA?

UNA EMERGENCIA ES UNA SITUACIÓN QUE PRESENTA UN RIESGO INMEDIATO PARA LA SALUD, VIDA O DAÑOS GRAVES A LA VIVIENDA.

CORTE ELÉCTRICO

Esta falla se puede originar por conexiones defectuosas, exceso de artefactos conectados o con desperfectos, generando una sobre carga en el circuito eléctrico.

En estos casos, debe desconectar todos los artefactos y subir los automáticos del tablero eléctrico, en caso que el problema eléctrico afecte a su condominio o es un problema generalizado, debe ponerse en contacto con la compañía que suministra el servicio, en caso que el problema continúe debe llamar al área de Post Venta.

FUGA DE GAS

El gas puede estar presente en la vivienda como gas licuado o gas natural suministrado por estanques o cañería, el uso de este gas debe ser por artefactos diseñados para esto como cocinas, estufas, calderas, calefón.

Una fuga de gas es el escape de gas al exterior por una vía no controlada o involuntaria, como rotura o falla de unión de cañería (interior) o no cierre de llaves de corte (exterior).

En presencia de una fuga de gas o ante la sospecha de ésta, verificar que los artefactos a gas estén con sus llaves de paso cortadas, de continuar el olor no accione ningún elemento que pueda producir chispa, cierre las llaves de paso de suministro general de gas, en caso que el problema continúe debe llamar al área de Post Venta.

FILTRACIONES AGUA POTABLE

Se considera emergencia sólo en los casos que se registre una inundación de algún recinto de la vivienda, sea ésta por rotura de cañerías o flexibles, sólo si se han realizado las manteniones correspondientes.

En caso que se presente una filtración, hay que identificar la llave de paso del sector y cortar hasta reparar el origen del problema, en caso que el problema continúe, debe llamar al área de Post Venta.

¿Cómo comunicarse con Servicio de Post Venta?

- ESCRIBIÉNDONOS UN MAIL A POSTVENTA@IACONCAGUA.COM O LLAMÁNDONOS AL 6008980600. LOS HORARIOS DE ATENCIÓN SON DE LUNES A JUEVES DE 8:30 A 18:30 HRS. Y LOS VIERNES DE 8:30 A 16:30 HRS.
- ES IMPORTANTE DESTACAR QUE EL LLAMADO DE EMERGENCIA SERÁ DIAGNOSTICADO PARA DAR INDICACIONES Y EVALUAR SI SE REQUIERE ASISTIR A LA VIVIENDA. EN CASO DE ASISTIR A LA VIVIENDA, EL EQUIPO DE EMERGENCIA DARÁ UNA SOLUCIÓN PRIMARIA Y AL DÍA HÁBIL SIGUIENTE SERÁN PROGRAMADOS LOS TRABAJOS.



aconcagua
Inmobiliaria

postventa@iaconcagua.com

600 898 0600