

MANUAL DE MANTENCIÓN, CONSERVACIÓN Y USO DE DEPARTAMENTOS



+ 569 4270 3605
postventa@quecall.cl • scastellanos@quecall.cl
Horario de atención: Lunes a Viernes de 8:00 a 18:00 hrs.

quecall.cl



INTRODUCCION

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

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

Se incluyen también aquí consejos prácticos para prolongar la vida útil de los elementos de su departamento

MARCO LEGAL PARA COMUNIDADES O CONDOMINIOS

La vida en comunidad está regulada bajo un marco legal conformado por la Ley de copropiedad No 19.537 de 1997, sus modificaciones posteriores y el reglamento de la misma Ley.

El reglamento de copropiedad es un documento reducido a escritura pública e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que regula las relaciones entre los propietarios y los residentes, y las relaciones entre estos y la administración.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Algunas de las obligaciones de los copropietarios son:

- Conocer y cumplir las disposiciones legales y el reglamento de copropiedad.
- Cumplir con los acuerdos que se tomen en las asambleas de copropietarios, sean estas ordinarias o extraordinarias.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el Comité de Administración, mientras la Asamblea no disponga lo contrario.
- Asistir a las reuniones de asambleas ordinarias o extraordinarias.
- Pagar oportunamente los gastos comunes ordinarios o extraordinarios.
- Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El reglamento de copropiedad tiene varios anexos: la Tabla de Prorrates o de avalúo fiscal de cada uno de los departamentos que componen un edificio, lo que permite el cálculo del gasto común mensual, para cada uno de ellos y la Tabla de Asignación de Roles, que se relaciona con el pago de las contribuciones.

Las disposiciones indicadas en el reglamento de copropiedad, serán obligatorias para todos los propietarios y ocupantes a cualquier título, todo ello sin perjuicio de las modificaciones que la asamblea de copropietarios pueda aprobar en el futuro.

En este sentido, es relevante que se informe del contenido del reglamento de copropiedad para que esté informado sobre las reglas que rigen en su edificio o condominio, lo que finalmente con-

tribuirá a una sana convivencia entre todos quienes lo conforman. Algunas de las materias que puede tratar son por ejemplo a cerca de la tenencia de mascotas, el uso de salones o espacios comunes, cierre de terrazas o balcones, cierre de logias, ubicación de antenas, cierre de garajes, cambios en la fachada, etc.

En definitiva, es importante que los propietarios lean y conozcan en detalle el reglamento de copropiedad.

ORGANISMOS DE ADMINISTRACION

La Ley acredita tres órganos de administración de un condominio con facultades específicas y complementarias, estas son:

Asamblea de copropietarios
Comité de Administración

La asamblea de copropietarios está formada por todos los copropietarios y constituye la autoridad máxima. Se reúnen dependiendo de los temas a tratar, por lo que las asambleas pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Las citaciones las efectúa la Administración, el Comité de Administración o copropietarios que representen un 15% de la comunidad con sus obligaciones al día, o un juez de policía local en ciertos casos.

La asistencia le corresponde a los copropietarios hábiles (al día en sus gastos comunes) o los designados por él, a través de un poder simple, quienes tendrán derecho a voto en la asamblea para tratar temas de la comunidad.

El Comité de Administración, que viene a remplazar a la junta de vigilancia de la anterior reglamentación, no sólo es un órgano de nexos entre la asamblea y el administrador, sino que tiene sus propias obligaciones y facultades que lo transforman en una entidad clave para el funcionamiento del Edificio.

El Comité de Administración es un ente representativo de la asamblea, constituido por un mínimo de 3 copropietarios que cumplen la función de centralizar los problemas, inquietudes, mandatos y el poder de fiscalización de la asamblea frente a la administración del edificio o condominio, personas, organismos y empresas externas.

La Administración es un órgano ejecutivo de la comunidad. A través de ésta se concretan en lo cotidiano las metas generales planteadas por la asamblea.

La Administración es designada por Inmobiliaria Quecall, con el objetivo que el equipamiento de los edificios o condominios estén en funcionamiento al momento del ingreso de los primeros propietarios. Entre las obligaciones de la Administración están las siguientes:

- Cuidar los bienes comunes, realizando el mantenimiento preventivo y correctivo necesario.
- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común, de reserva, multas, intereses y primas de seguros contratadas.
- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetrales.
- Velar por la seguridad y mantención de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios.
- Rendir cuenta documentada de su administración en el período en que se le haya establecido y cada vez que lo solicite la Asamblea de copropietarios o el Comité de Administración.

Dentro de los gastos comunes, la Administración cobra el Fondo de Reserva, que normalmente se ajusta a un 5% del gasto común mensual de cada propietario. Este fondo es de especial importancia pues permite generar un ahorro a la comunidad y hacer frente a eventuales gastos futuros, sean estos urgentes o imprevistos.

El otro fondo que los propietarios deben cancelar, es el Fondo Operacional, que permite a la administración tener en funcionamiento el condominio o edificio, ya que los gastos comunes son cobrados a mes vencido. Este fondo es el capital de trabajo de la comunidad.

Cada propietario debe cancelar el monto indicado en el reglamento de copropiedad al momento de la recepción de su propiedad a la Inmobiliaria, ya que ésta hace un aporte inicial para el pago de los servicios, personal y mantenciones.



MANTENCIÓN PERIODICA DE LA VIVIENDA

DURACIÓN Y COBERTURA GARANTÍA

COBERTURA DE LA GARANTÍA

- La garantía de los elementos estructurales de su departamento o del edificio, cubre defectos o daños, salvo que éstos sean producto de mal uso, falta de mantenimiento o intervención de terceros.
- La garantía de las instalaciones de su departamento, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida por Inmobiliaria Quecall a los propietarios, requiere que éstas hayan sido mantenidas periódicamente por personal calificado según las sugerencias contenidas en este manual. Es su responsabilidad acreditar mediante comprobantes la realización de estas mantenciones. Para los artefactos conectados a dichas instalaciones, rigen las condiciones y plazos establecidos por sus fabricantes.
- Las garantías de los elementos de terminaciones de su departamento están especificadas en cada punto del presente manual.

- La garantía de los artefactos eléctricos y de gas es otorgada por el fabricante o su representante en el país, según sus propias normas y plazos de vigencia, usualmente un año.
- La garantía no cubre desperfectos causados por mantenimiento inadecuado o inexistente; desgaste normal; procesos naturales descritos en este manual; uso indebido; accidentes domésticos; intervención de terceros; o conductas que atenten contra lo establecido en el reglamento de copropiedad del edificio o que contravengan las recomendaciones contenidas en este manual. Se asume que un programa de mantenimiento bien realizado sigue todas las recomendaciones contenidas en este manual.
- Los arreglos afectos a garantía se evaluarán bajo los criterios presentes en este manual. Se asume la lectura y comprensión por parte del propietario del presente manual, eximiendo de responsabilidad a Inmobiliaria Quecall ante mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas tratados en este manual.
- La garantía no abarca compensaciones por gastos incurridos a consecuencia de un desperfecto, ni cubre la reparación o compensación por bienes muebles no incluidos al momento de la entre-

ga de su departamento, bodega o estacionamiento que pudieran dañarse a causa de algún desperfecto (por ejemplo, muebles, cuadros, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.). Es responsabilidad del propietario asegurar los bienes de este tipo que estime conveniente mediante pólizas de seguro existentes en el mercado. Sin perjuicio de lo anterior, recomendamos informarse acerca de las cláusulas contenidas en pólizas de seguro de créditos inmobiliarios que cubren daños en bienes muebles a causa de filtraciones, rotura de cañerías, etc.

· La garantía no es aplicable en caso de existir reparaciones no autorizadas, uso inadecuado o abuso de los elementos que conforman el inmueble; no cumplimiento de pautas de uso y mantenimiento o deudas con Inmobiliaria Quecall.

CUANDO HACER EFECTIVA LA GARANTIA INMOBILIARIA QUECALL

Para corregir defectos cuyo origen esté en la construcción de su departamento y cuya solución no esté indicada en el presente manual

CÓMO CONTACTARNOS

Si usted desea solicitar atención de postventa, debe ingresar a la pagina web www.quecall.cl y realizar una solicitud de post venta. En su solicitud, describa claramente la naturaleza del problema, su ubicación y los síntomas visibles sea lo más específico posible. Su nombre de usuario y clave de acceso se entregara durante el proceso de entrega de su vivienda.

Al recibir una solicitud de atención, Post venta entregará una confirmación de recepción y el número de solicitud correspondiente.

Posteriormente, evaluará si los trabajos solicitados están cubiertos por garantía. Esta evaluación será hecha tomando en cuenta los criterios informados en el presente manual. Normalmente, Post venta se contactará con Ud. para efectuar una visita inspectiva, aunque en algunas ocasiones es posible que esta visita no sea necesaria para efectuar un diagnóstico o definir si el trabajo solicitado está cubierto por garantía.

Tanto las visitas inspectivas como los trabajos de reparación serán programados en horarios hábiles de lunes a viernes entre 8:00 y 18:00 hrs.

Una vez realizada la evaluación, si el defecto o problema es atribuible a un error constructivo se determinarán los trabajos a realizar para su corrección.

Si el defecto o problema corresponde a situaciones producidas por desgaste, procesos naturales descritos en este manual, accidentes domésticos, intervención de terceros; uso indebido o falta de mantenimiento, la reparación no será realizada por Post venta, debiendo el propietario contratar por cuenta propia a un especialista.

	Cada 6 meses	Cada 1 año	Cada 2 años
Repintar con óleo baños y cocina			X
Repintar esmalte interiores			X
Repintar elementos intemperie		X	
Repara Fisuras			X
Impermeabilizar enchapes			X
Revisión sellos baños y cocinas		X	
Reemplazo de sellos		X	
Limpieza gárgolas terraza y logias		X	
Limpieza sifones lavaplatos y lavamanos	X		
Mantenimiento instalación gas		X	
Mantenimiento calefont y calderas		X	
Limpieza ductos evacuación gases		X	
Mantenimiento sistema calefacción		X	
Lavado general alfombras		X	
Ajuste tornillos quincallería y bisagras		X	
Ajuste puertas		X	
Lubricación cerraduras y piezas móviles			X
Revisión cierre y carro ventanas		X	
Encerar cubierta mármol		X	
Revisar tablero eléctrico		X	
Revisión alarmas		X	
Limpieza ductos alcantarillado y aguas lluvias		X	



RECOMENDACIONES GENERALES

Humedad y filtraciones

- Humedad del primer año

En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%. Es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa, igualmente debe procurarse emplear calefacción seca o si esto no es posible no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

Recomendaciones

- No usar en forma prolongada estufas a parafina y gas, ojalá no prenda estufas en la noche mientras duerme.
- Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire.
- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros.
- Mantener limpios los agujeros que existen en la parte inferior de las ventanas de corredera.
- En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida, mantener en alguna parte de la habitación, alguna ventana entreabierta que permita la libre circulación del aire.
- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario.
- Ventilar los baños, después de haber tomado duchas calientes muy largas.

- No riegue en exceso plantas de interior.
- No secar ropa en el interior de su casa.
- No colocar recipientes con agua sobre las estufas.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantengan un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca esté en contacto con esta superficie.
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores.

- Humedad por condensación

En los meses de otoño e invierno, las paredes y vidrios pueden chorrear o exudar abundante agua, especialmente por las mañanas y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esta agua es producto de un fenómeno llamado condensación.

La condensación se produce en el interior de su vivienda, debido a que la humedad del aire se transforma en agua al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas. A mayor diferencia de temperatura entre el aire interior y el exterior, se tiene muros perimetrales más fríos que se condensarán con mayor facilidad. Problema que se acentúa en los muros con orientación sur de la vivienda.

La condensación en general tiene consecuencias graves, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de zonas con hongos que pueden ser incluso dañinos para la salud.

Este problema no es producto de una mala construcción, se debe a una falta de ventilación, al tipo de calefacción usado y a los hábitos de uso de las viviendas poco adecuadas.

Recomendaciones

- Abra las ventanas diariamente provocando una pequeña corriente de aire.
- Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.
- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que pueden existir en su hogar.

- Humedad de jardineras, terrazas y logias

La existencia de jardineras y/o jardines adosados a la vivienda, ya sea por exceso de riego u obstrucción del drenaje pueden constituir fuente de humedad interior.

Recomendaciones

- Dejar al menos 10 cm. de altura libres de tierra desde el borde de la jardinera. No picar con herramientas punzantes los bordes de las jardineras, ya que pueden dañar su impermeabilización.
- Verificar que el desagüe esté limpio funcionando.
- Soltar frecuentemente la tierra vegetal para favorecer el drenaje del agua de riego y cuidar que las raíces de las plantas no tapen el dren o despiche.
- El riego de jardín nunca deberá proyectarse hacia los muros y ventanas.
- Evitar humedad excesiva, en zona de jardines adosados a muros y medianeros de la vivienda.
- Las terrazas y logias que cuentan con despiches, son exclusivamente para evacuar
- eventuales salpiques de lluvias. Queda expresamente prohibido baldear o manguerear las terrazas y logias, o regar en exceso las jardineras, ya que esto producirá daños y molestias a los departamentos y espacios inferiores.

- Humedad por lluvias

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

Recomendaciones

- Todos los años, antes que comiencen las lluvias, es importante hacer una revisión acuciosa de rejillas, canales, forros, bajadas, gárgolas y desagües de aguas lluvias despejándolas de hojas secas, polvo, excremento de palomas, etc. para evitar posibles inundaciones y filtraciones.
- Las personas que suban a los techos (para su revisión u otros), deben cuidar de no dañar planchas de techo, tejas o canales de aguas lluvias, al caminar sobre ellas. Es recomendable usar tabloncillos o placas para repartir el peso y utilizar medidas de seguridad para evitar accidentes personales.

- Nunca subirse a la techumbre durante ni después de una lluvia, puede ser una maniobra peligrosa.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas para impedir el paso de las aguas desde el exterior al interior de su vivienda. Si es necesario corregir algún defecto, se recomienda usar sellante de silicona o similar.
- Revisión periódica de techos, canaletas y bajadas de aguas lluvias.

Fisuras por retracción, expansión y contracción

En la superficie de los cielos o de los muros de hormigón armado es muy habitual que presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de fragüe de dicho material. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos.

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

Por otra parte los cambios de temperatura y humedad, hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expanda o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles.

Los efectos, de este proceso natural, se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques, uniones de planchas de volanita, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o el lavamanos.

En las uniones de distintos tipos de tabiques o tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la

fisura que con el tiempo se presentará, la que al aparecer tampoco provocará daño estructural por lo que no debe ser motivo de preocupación.

Fijaciones a cielos y muros

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos y ganchos.

Recomendaciones

Fijaciones en muros revestidos en cerámicas

- Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para el hormigón, albañilerías o tabiques estucados según sea el caso.
- Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, esta se trizará. En zonas húmedas (tinas y duchas), rellenarlas con silicona.
- Fijaciones en tabiques y cielos de yeso
- Para perforar tabiques de volanita se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volanita son especiales, en el mercado se le denomina “tarugo paloma”.
- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.
- No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.
- Evitar colgar elementos en cielos falsos. Si no es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico de la estructura. La estructuración del cielo falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de volanita y no para lámparas u otros elementos de mayor peso.

Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucada

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

Fijación a losa de hormigón

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



ELEMENTOS DE TERMINACION

PINTURAS Y BARNICES

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

TENGA PRESENTE

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

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

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

CUIDADO

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

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

LIMPIEZA

Los elementos interiores que estén terminados con óleo y/o esmalte al agua, pueden ser limpiados con un paño húmedo. En ningún caso usar solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca, ya que estos provocan deterioro inmediato en la pintura.

Nunca utilizar cepillos de cerdas duras, paños abrasivos o limpiadores. Se debe tener presente que las marcas de lavado se verán más fácilmente en pinturas opacas que en pinturas brillantes.

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores a este momento, salvo los hechos por Inmobiliaria Quecall a consecuencia de otros arreglos. La decoloración de pinturas y barnices por efectos del sol o elementos atmosféricos, y la diferencia de tonos producto del repintado es normal y no está cubierta por la garantía.

PAPEL MURAL

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

LIMPIEZA

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



CUIDADO

Para mantener su papel mural en buenas condiciones, recomendamos:

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Inmobiliaria Quecall solamente reparará los defectos o manchas en papeles murales que consten en el acta de entrega de su departamento.

PUERTAS

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

LIMPIEZA

Limpie según el tipo de acabado de la puerta.

CUIDADO

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

Cuando una puerta presente dificultades para cerrar, es necesario determinar si este problema se debe a humedad, a descuadres por golpes, o a que está desmontada de las bisagras. Ante la existencia de humedad es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

Se recomienda esperar a que la puerta se estabilice y en ese momento contratar a un especialista para su reparación. Los descuadres y deformaciones en puertas posteriores a la entrega de su departamento; es decir, no consignados en el acta de entrega, no se encuentran cubiertos por garantía. Cuando su vivienda permanece deshabitada durante el día, es necesario que las puertas permanezcan abiertas de manera que no se produzcan diferencias de temperaturas entre ambas caras de la puerta, evitando así que se tuerzan.

QUINCALLERÍA (manillas, cerraduras, bisagras)

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

LIMPIEZA

El cuidado de estos elementos requiere limpieza con productos no abrasivos, idealmente basta solo un paño suave seco. Solamente en caso de necesidad, utilice jabón suave como complemento. Nunca use solventes, como por ejemplo aguarrás o diluyente.

CUIDADO

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

Las cerraduras y bisagras deben ser tratadas con suavidad y reapretarse inmediatamente si se sueltan producto del uso. Al cabo de un tiempo, tanto las cerraduras como las bisagras pueden necesitar ligeros ajustes, producto de las deformaciones naturales de la estructura donde están montadas.

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Inmobiliaria Quecall reparará la quincallería que presente problemas durante el primer año, contado a partir de la recepción de su departamento, exceptuando aquellos elementos que presenten evidencias de mal uso o mantenimiento inadecuado.

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

TENGA PRESENTE

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

VIDRIOS Y ESPEJOS

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

LIMPIEZA

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

CUIDADO

- Evite la condensación sobre los vidrios.
- Revise anualmente los sellos de las ventanas y el funcionamiento de éstas
- Revise, al menos una vez al año, los sellos perimetrales de los espejos, pues el vapor de agua y la humedad afectan el recubrimiento que produce el reflejo, pudiendo ocasionar que éste se hinche o desprenda.
- Si necesita agregar iluminación adicional en recintos con espejos, no instale las luces muy cerca de éstos, pues un recalentamiento brusco puede quebrarlos.



MUEBLES DE COCINA, CLOSET Y BAÑO

LIMPIEZA

Limpie superficies de muebles de cocina y baños con paños húmedos o con detergentes neutros no abrasivos. Se recomienda utilizar detergente líquido suave para muebles de cocina, de baño e interiores de closets. Siga siempre las instrucciones del envase y seque inmediatamente. Tenga presente que al limpiar los muebles, afectará el brillo del acabado.

CUIDADO

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

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

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

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

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

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

TENGA PRESENTE

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

ALFOMBRAS

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



GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

L I M P I E Z A

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

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

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

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

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

CUIDADO

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

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

Tenga especial cuidado con quemaduras (cortar los pelos dañados y lavar) y con elementos que puedan cambiar el color de la alfombra, como bebidas, alimentos, colorantes, tintes, betún para zapatos, blanqueadores, limpiadores que contengan cloro, solventes, etc. En caso de ocurrir estas situaciones, pruebe limpiar primero con una esponja húmeda sin frotar, luego con productos limpiadores de alfombras presentes en el mercado. Siga las instrucciones presentes en el envase. Si estos métodos no dieran resultado, evalúe la contratación de una empresa para reponer la superficie dañada, teniendo presente que ésta presentara variaciones de tono respecto del original.

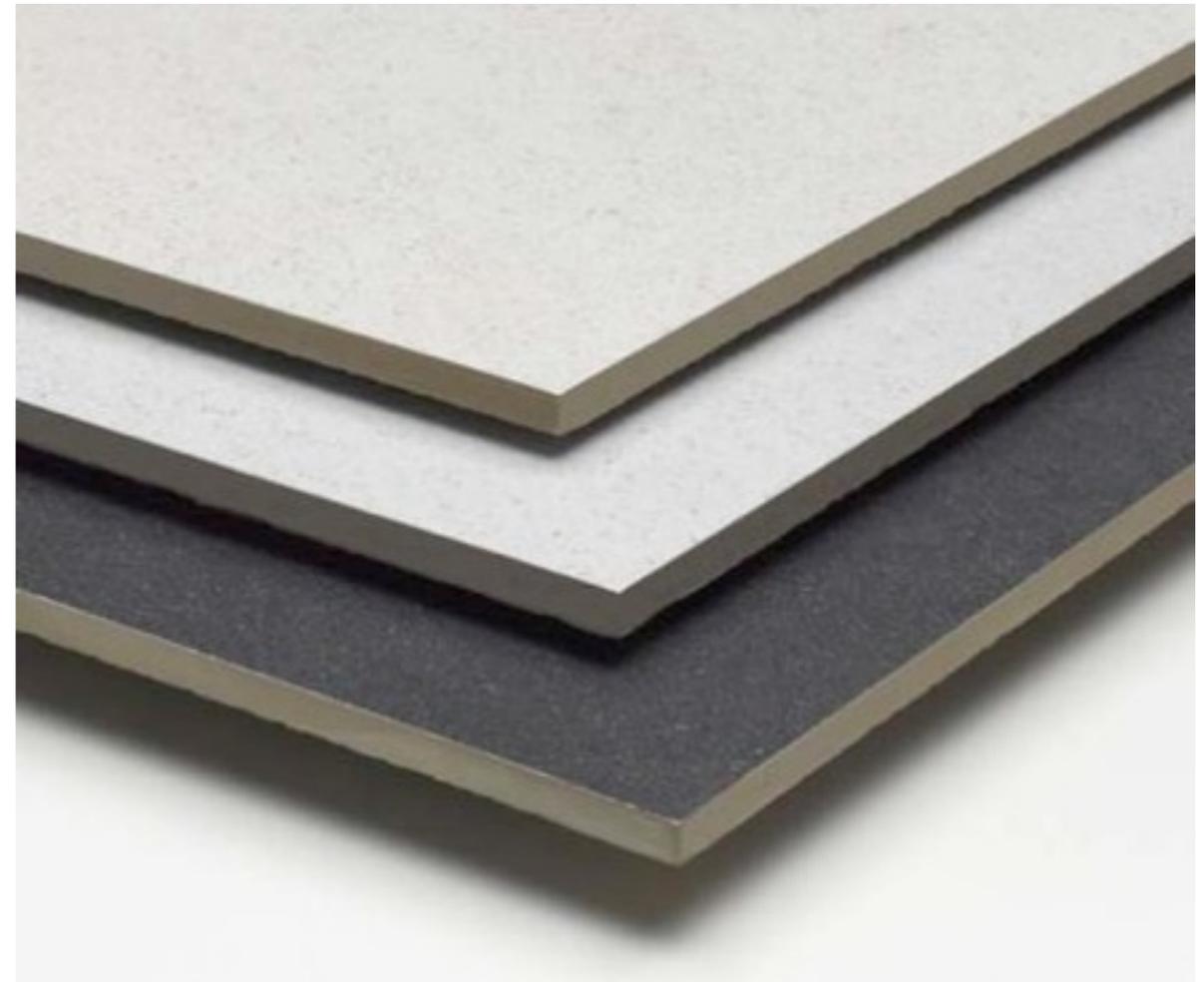
En zonas expuestas a alta humedad; por ejemplo un derrame de líquido, la alfombra puede sufrir ondulación. Si una vez seca, la alfombra permanece ondulada, contacte a un profesional para que la estire.

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

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

TENGA PRESENTE

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



PISOS Y MUROS REVISTIDOS EN CERÁMICA O PORCELANATO PULIDO

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

LIMPIEZA

Aspire los pisos de cerámica. En caso de ser necesario, límpielos utilizando solamente un paño humedecido con agua tibia. Evite agregar detergente al agua. Nunca utilice limpiadores abrasivos,

pues estos opacan las superficies y sacan el fragüe. No obstante lo anterior, eventualmente se pueden utilizar ceras especiales para este tipo de pisos.

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

CUIDADO

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

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

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Si al golpear una palmeta Ud. percibe un sonido hueco en algunas zonas, esto no significa que está cerámica este soplada y que sea necesario reponerla. Una cerámica soplada es aquella que no posee adherencia al muro o piso en un 100% de su superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse.

Son de responsabilidad de Inmobiliaria Quecall las reparaciones de las observaciones referidas a las cerámicas hechas al momento de recibir su departamento y contenidas en el acta de entrega. Estas reparaciones podrán contemplar el cambio o arreglo de la palmeta, a criterio de Inmobiliaria Quecall.

Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y la reparación de fisuras, rayas y saltaduras en las cerámicas que no sean expresamente consignadas en el acta de entrega. Inmobiliaria Quecall reparará las cerámicas que se encuentren sopladas aunque este defecto no se encuentre consignado en el acta de entrega.

TENGA PRESENTE

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

PISOS FOTO LAMINADOS

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

LIMPIEZA

Para la limpieza de este tipo de superficies se necesita sólo un paño suave, bien limpio y seco. El piso debe ser aspirado o barrido diariamente, pues el polvo al ser aplastado por las pisadas va quitándole brillo y volviéndolo opaco. No encerar ni usar paños húmedos, virutilla, jabón, detergente o productos con amoníaco.

CUIDADO

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

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

Los pisos pueden rayarse o saltarse. No deje caer objetos duros sobre el piso y elimine rápidamente las piedrecillas o arena gruesa que arrastren los pies desde el exterior. Un limpia pies en las puertas que dan al exterior ayuda en este cometido. Proteja bien su piso durante la mudanza.

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

TENGA PRESENTE

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

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

GRIFERÍA

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

TENGA PRESENTE

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



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

LIMPIEZA

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

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

Los depósitos calcáreos que se acumulan en los cabezales de duchas tipo teléfono son normales y pueden removerse sumergiendo la parte afectada en vinagre por 24 horas y luego colocando la

pieza bajo un chorro a presión. Antes de sumergir cualquier pieza en vinagre, haga una prueba en un lugar poco visible para asegurarse que éste no dañe el acabado.

CUIDADO

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

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

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

Revise en forma periódica el estado de las conexiones de su grifería y artefactos a la red de agua, especialmente si ellas contemplan el uso de flexibles. Reemplace los flexibles apenas estos presenten indicios de humedad o deterioro por oxidación. En cualquier caso, se recomienda el reemplazo de flexibles cada cinco años.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Si una llave gotea en forma permanente después de cerrarla o se visualiza una filtración a través de la empaquetadura durante los dos primeros meses desde que se hizo entrega del departamento, esto podría indicar que el sello de goma estaba defectuoso y Inmobiliaria Quecall procederá a reemplazarlo sin cargo para el cliente.

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

ARTEFACTOS SANITARIOS

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

TENGA PRESENTE

Si el agua del inodoro corre en forma permanente, esto generalmente se debe a problemas de uso o mantenimiento. Antes de llamar a Post venta, verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque y el estado del flapper (tapón de goma).

El nivel de corte no debe superar el nivel del tubo de evacuación. Modifique el nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe rozar las paredes del estanque y el largo y la trayectoria de la cadena que une la manilla de descarga con el tapón de goma del estanque.

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

CUIDADO

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

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

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

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

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Inmobiliaria Quecall reparará las saltaduras y daños superficiales que se consignen en el acta de entrega del departamento. Serán responsabilidad del propietario las saltaduras o rayas en artefactos sanitarios no mencionadas en el acta de entrega.

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

CUBIERTAS DE MÁRMOL Y GRANITO

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

LIMPIEZA

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

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

CUIDADO

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

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

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

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

SUPERFICIES DE ACERO INOXIDABLE

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

TENGA PRESENTE

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



ARTEFACTOS ELÉCTRICOS Y A GAS

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

TENGA PRESENTE

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

LIMPIEZA

Recomendamos leer cuidadosamente el manual de instrucciones de cada artefacto, mantenerlos según lo indicado por el fabricante en el manual de instrucciones y utilizar productos especializados en su limpieza.

CUIDADO

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

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

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

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

CALEFONTS Y CALDERAS MURALES

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

TENGA PRESENTE

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

Si su departamento, cuenta con una caldera mural, revise la alimentación eléctrica, la llave de paso de gas, la válvula de alimentación de agua y el selector de temperatura antes de contactar al servicio técnico.

La mantención y limpieza dependerá en parte de la calidad del agua en su zona. Algunas calderas, denominadas “mixtas” cumplen una doble función: alimentar al sistema de calefacción de su departamento y proporcionar agua caliente a uno o más sectores de su vivienda. En este último caso, revise también la sección calefacción de este manual.

LIMPIEZA

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

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

CUIDADO

Mantenga limpio el sector adyacente al artefacto y al piloto, puesto que el polvo puede interferir en el correcto funcionamiento del mismo. Cierta condensación que culmina en gotas que caen sobre las llamas del quemador es normal en artefactos nuevos.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Los artefactos instalados en su departamento están cubiertos por la garantía del fabricante.

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

ESTUCOS

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

En la capa exterior del estuco pueden producirse fisuras, las cuales son normales y se producen por expansión y contracción del material ante variaciones de temperatura y humedad. Estas fisuras aparecen durante los dos primeros años. Si desea tapar estas fisuras, aplique una mezcla agua-cemento sobre ellas y pinte.

De igual manera, es posible que se produzcan desprendimientos o sopladuras en las superficies estucadas. Para reparar, desprenda la zona afectada, limpie, aplique alguna mezcla de estuco preparada de las que se venden en ferreterías y vuelva a pintar.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

ENCHAPES DE LADRILLO

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Inmobiliaria Quecall reparará solo los defectos que se consignen en el acta de entrega. Hasta un año después de la entrega, y por una vez, Inmobiliaria Quecall reparará las grietas que eventualmente puedan aparecer en los enchapes cuyo ancho sea mayor a 5 mm.

CUIDADO

Las superficies enchapadas en ladrillo han sido tratadas superficialmente para impermeabilizarlas. El tratamiento tiene una duración máxima de dos años a partir de su aplicación, por lo que se recomienda volver a impermeabilizar al cabo de ese tiempo tanto los ladrillos como la cantería, utilizando un producto hidro repelente incoloro en base a siliconas; por ejemplo, QHC-I 72.

Evite que los regadores mojen muros enchapados, pues eventualmente esta humedad afectará a los enchapes y a la vivienda. Con el mismo propósito, si su departamento está a nivel de primer piso evite establecer el nivel de la tierra del jardín sobre la línea inferior de enchapes.

Si alguno de sus enchapes presenta deterioro por descaramiento o un color más oscuro después de una lluvia por mucho más tiempo que los que lo rodean, esto es señal de que ha perdido su impermeabilización. Aplique impermeabilizante o reemplace los enchapes dañados, según el grado de deterioro.

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

LIMPIEZA

La aparición de una sustancia blanca en forma de polvo sobre la superficie de los ladrillos, se denomina eflorescencia. Este es un fenómeno normal, inevitable y que tiende a desaparecer con el transcurso del tiempo. Es consecuencia de la interacción de las sales y el agua presentes en los materiales de construcción. Para limpiar esta sustancia, frote las superficies con un cepillo duro.



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

VENTANAS Y VENTANALES DE ALUMINIO

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

LIMPIEZA

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

Mantenga limpios los rieles de las correderas, especialmente los inferiores, con el fin de no dañar los carros de desplazamiento.

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

CUIDADO

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

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

Evite la condensación sobre los vidrios de las ventanas

Revise una vez al año, durante el otoño, los sellos de las ventanas. De ser necesario, rellene con silicona. Reemplace los sellos de silicona una vez al año, pues estos tienden a secarse y contraerse a medida que pasa el tiempo, perdiendo sus propiedades. Inmobiliaria Quecall no se responsabili-

zará por daños que sean producto de un mantenimiento inadecuado de sellos o por no haberlos reemplazado dentro del período indicado.

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Durante la entrega, Inmobiliaria Quecall revisará que los sellos de silicona se encuentren en perfecto estado.

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

TENGA PRESENTE

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



VENTANAS Y VENTANALES DE PVC

LIMPIEZA

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

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

CUIDADO

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Inmobiliaria Quecall arreglará los detalles de estos elementos que se especifiquen en el acta de entrega. Son aplicables los mismos alcances que para las ventanas de aluminio. Durante la entrega, Inmobiliaria Quecall revisará que los sellos de silicona se encuentren en perfecto estado. Los vidrios no están cubiertos por la garantía.

IMPERMEABILIZACIONES Y MEMBRANAS ASFÁLTICAS

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

TABIQUES Y CIELOS FALSOS (ESTRUCTURAS NO SOPORTANTES) (volcanita, volcometal o similares)

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

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

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

TABIQUES DE BLOQUES DE HORMIGÓN CELULAR O SIMILAR

Algunos muros de su vivienda, bodegas y espacios comunes pueden estar contruidos usando bloques de hormigón liviano. Estos muros pueden sufrir agrietamientos similares a los descritos para tabiques de volcanita.

PAVIMENTOS DE ASFALTO

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

LIMPIEZA Y CUIDADO

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

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

El proceso de sellado del pavimento puede dejar un residuo cuya textura es similar a la arena. En la eventualidad, que esto suceda simplemente barra o aspire este residuo.

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Se considera aceptable un asentamiento o depresión en la capa asfáltica de hasta 3 cm. en un radio de 2.5 m. Si el asfalto presenta un agrietamiento general parecido al craquelado, antes de 3 años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio, Inmobiliaria Quecall reparará el área afectada siempre y cuando el área no haya sido objeto de tráfico pesado. Si el asfalto presenta grietas producto de la dilatación y contracción del material, Inmobiliaria Quecall reparará aquellas cuyo ancho sea mayor a 8 mm. medidos en verano, y que se hayan generado antes de cumplidos dos años a partir de la fecha de recepción municipal del edificio.

TENGA PRESENTE

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

RADIERES DE HORMIGÓN

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

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

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

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

INSTALACIONES SANITARIAS > red de agua potable

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

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

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

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

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

INSTALACIONES SANITARIAS > red de alcantarillado

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

TENGA PRESENTE

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

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

LIMPIEZA

Se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos, tinas y lavatorios, como mínimo cada seis meses, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden generar malos olores y obstruir el desagüe, causando inundaciones.

CUIDADO

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

En caso de haber obstrucciones, Inmobiliaria Quecall se hará cargo de destapar los desagües obstruidos durante los siguientes seis meses desde la entrega de su departamento, sólo si se comprueba que esto ocurre por deficiencias en su instalación o por causa de materiales derivados de la construcción. Posteriormente, será de cargo del propietario destapar el sistema de alcantarillado obstruido a consecuencia de otros elementos.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS

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

Es imprescindible que todos los miembros de su familia conozcan la ubicación del tablero eléctrico y el funcionamiento de los automáticos. Cada uno de éstos controla un sector específico de

la vivienda, el cual se indica en el tablero. Ante cualquier falla, es necesario siempre verificar la posición de cada uno de los interruptores, incluyendo el interruptor general

Los interruptores del tablero pueden operar (desconectarse) debido a cortocircuitos o sobrecargas en el circuito, ocasionadas por la existencia de artefactos defectuosos, por exceso de artefactos conectados o por cables en mal estado.

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

Inmobiliaria Quecall reparará las fallas en el sistema eléctrico que consten en el acta de entrega.

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

CUIDADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CITOFONÍA

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

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

ALARMA Y BOTÓN DE PÁNICO

Algunos departamentos Inmobiliaria Quecall pueden contar con un sistema de alarma contra robo en la puerta principal conectado a conserjería o bien con canalizaciones para la instalación de alarmas individuales en su interior. En este último caso, depende del propietario contratar este servicio con una empresa especializada. No retire alambres ni cables de los ductos, deje que la empresa que prestará el servicio lo haga.

Recomendamos que, junto a la empresa de seguridad, revise previamente los planos de los ductos para encontrar la mejor solución para su vivienda. Una vez contratado el servicio, recomendamos verificar su correcto funcionamiento en forma periódica.

INSTALACIONES DE GAS

Su departamento cuenta con instalaciones de gas natural o licuado. Estas están compuestas por un medidor que es de propiedad de la compañía distribuidora; reguladores de presión; cañerías de cobre y llaves de paso. Los artefactos que se conectan a la instalación y que ocupan este combustible son la cocina, el calefont y/o la caldera, según corresponda. Cerca de cada artefacto se encuentra ubicada la llave de paso correspondiente.

La instalación considera además una llave de paso general ubicada junto al medidor. En algunos casos, el gas que llega a los departamentos puede contener algún grado de impurezas que pueden afectar el funcionamiento de los artefactos.

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

LIMPIEZA

Al menos una vez al año, o cada vez que se observe un funcionamiento irregular en los artefactos conectados a las instalaciones de gas, se debe realizar mantenimiento y limpieza de los ductos de evacuación de gases de combustión. Estas tareas permitirán mantener el tiraje natural, evitar obstrucciones y eliminar riesgos de incendio. El mantenimiento de los ductos para evacuación de gases de combustión debe ser realizado por empresas especializadas.

CUIDADO

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

sello. Es responsabilidad del propietario mantener vigente esta certificación para su departamento.

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

TENGA PRESENTE

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

CALEFACCIÓN

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

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

TENGA PRESENTE

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

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

LIMPIEZA

Los sistemas de calefacción, al igual que las calderas, requieren de mantenimiento preventivo al menos una vez al año, para lo cual debe comunicarse directamente con el servicio técnico del instalador. Se recomienda realizarla, junto a una prueba de funcionamiento, durante la temporada de otoño. La lista de instaladores que intervinieron en su departamento puede encontrarse en la carpeta que le fue entregada al recibir su departamento.

CUIDADO

La calefacción se encenderá automáticamente cuando el termostato registre una temperatura ambiente inferior a la fijada. Al encender por primera vez la calefacción siga las instrucciones del fabricante y tenga en cuenta que fijar una temperatura mas alta no producirá que el ambiente se caliente más rápido.

Si su sistema es por losa radiante, éste puede demorar algunos días en alcanzar su estado régimen.

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

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

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

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

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

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

Los instaladores y proveedores de sistemas de calefacción garantizan su instalación de acuerdo a los términos de sus respectivas garantías. Para obtener el servicio de garantía, contáctese directa-

mente con el servicio técnico respectivo. El mantenimiento periódico del sistema de calefacción, así como su regulación son de responsabilidad del propietario.

CENTRAL AGUA CALIENTE Y CALDERAS COMUNITARIAS

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

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

CUIDADO

En general la central de agua caliente está conectada al grupo electrógeno. En algunos casos donde por diseño esto no ocurra, ante un corte de luz podría interrumpirse el suministro de agua caliente y calefacción.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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

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

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

ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO

ESPACIOS COMUNES

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

Los espacios comunes más usuales son los siguientes: salón de recepciones; kitchenette; sala de estudio; gimnasio equipado; baños de servicio; piscina y terrazas; estacionamientos de visitas; jardines y riego; ascensores y rampas para discapacitados, de acuerdo a la normativa legal vigente. Puede que algunos edificios Inmobiliaria Quecall, no cuenten con algunos de estos recintos. El uso de

estos espacios y los equipos o máquinas instalados en ellos está regulado por el reglamento de copropiedad del edificio. Su cuidado y mantenimiento depende de la comunidad en su conjunto, a través del Comité de Administración y del Administrador.

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

Respecto de las piscinas, cuyo uso está normado en el Reglamento de Copropiedad del edificio, Inmobiliaria Quecall entrega el proyecto de piscinas debidamente inscrito y aprobado por el SES-MA. Sin embargo, es responsabilidad de la comunidad tramitar las autorizaciones de funcionamiento correspondientes ante ese organismo e implementar las medidas necesarias para la obtención de dichas autorizaciones.

EQUIPOS, SISTEMAS E INSTALACIONES COMUNES

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

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

ASCENSORES

El uso correcto de los ascensores y un programa de mantenimiento adecuado asegurarán el buen funcionamiento de estos equipos. Para mantener los ascensores en buen estado, Ud. debe tomar las siguientes precauciones: nunca exceder la capacidad máxima; evitar el uso inapropiado;

no obstruir el cierre automático de puertas; evitar el uso del botón de detención, salvo en casos de emergencia.



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

ESPACIOS PRIVADOS

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

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

SEGURIDAD

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

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

PREVENCIÓN DE INCENDIOS

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



MANUAL DE MANTENCIÓN, CONSERVACIÓN Y USO DE DEPARTAMENTOS_

+ 569 4270 3605

postventa@quecall.cl • scastellanos@quecall.cl

Horario de atención: Lunes a Viernes de 8:00 a 18:00 hrs.

quecall.cl