DEMO
CONSTRUCCIONES

Manual de **uso y mantención** de la vivienda y el espacio público

Este Manual representa una guía básica para los propietarios de las viviendas de un loteo donde se indica **las actividades de mantenimiento** que el usuario debe realizar.

Estimado(a) Propietario(a):

Junto con darle la más cordial bienvenida a su nueva vivienda, le contamos que para nosotros es un orgullo acompañar a este conjunto de familias a concretar su sueño.

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

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

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

Índice

Aspectos Generales de una comunidad ..... pág. 5
Programa Garantía de vivienda..... pág. 10
Cuadro de Mantención para evitar daños en la vivienda..... pág. 15
Área Privada ..... pág. 17
- Cielo y Techumbre ..... pág. 18
- Humedad ..... pág. 23
- Circuitos eléctricos ..... pág. 29
- Red de gas ..... pág. 34
- Instalaciones Sanitarias ..... pág. 37
- Fisuras de viviendas ..... pág. 43
- Pinturas ..... pág. 46
- Puertas, ventanas y quincallerías ..... pág. 51
- Pisos ..... pág. 56
- Muebles ..... pág. 59
- Exterior de la vivienda ..... pág. 62

Área pública ..... pág. 65
- Áreas verdes ..... pág. 66
- Sistema de agua potable y alcantarillado ..... pág. 69
- Sistema de agua lluvia ..... pág. 75
- Instalaciones eléctricas ..... pág. 78
- Recolección de basura ..... pág. 81
- Prevención de incendio ..... pág. 83
- Cierros perimetrales ..... pág. 86
- Sedes ..... pág. 88

Recomendaciones generales ..... pág. 90
- Herramientas básicas ..... pág. 95
- Glosario ..... pág. 96

¿PARA QUÉ SIRVE ESTE MANUAL?

Para informarle sobre los cuidados de prevención y mantención oportunos y adecuados que necesita su vivienda.

Así podrá **habitar correcta y confortablemente,** respetando las funciones específicas de cada una de sus partes, prolongando su vida útil al prevenir daños y fallas menores, y evitará una desvalorización de la propiedad mayor que la que genera el uso y los factores medioambientales comunes (calor,frío, humedad, etc.).

ASPECTOS GENERALES

DE UNA COMUNIDAD

Diferencia entre

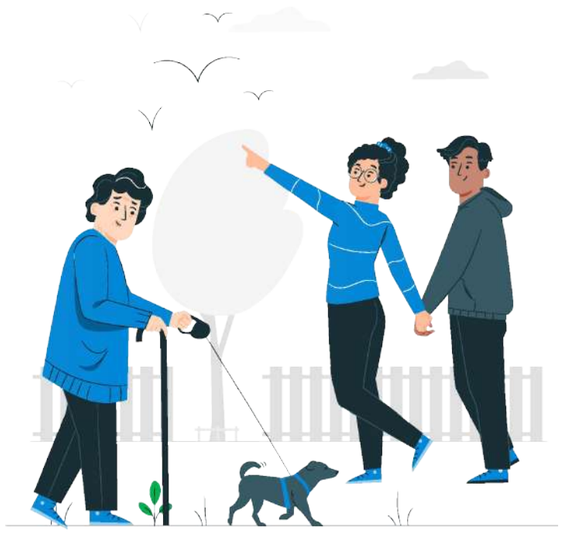
A. PRIVADA Y A. PÚBLICA

Los bienes de propiedad privada son los que le pertenecen por entero y en forma exclusiva a cada familia. Estos bienes son la casa o departamento donde se vive y sus patios, cuando existen. Los bienes o áreas públicas le pertenecen a todos los ciudadanos.

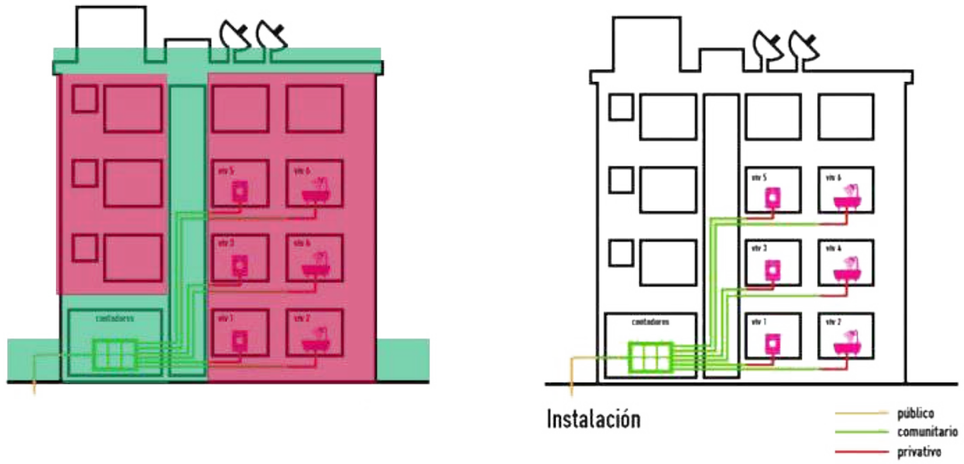
Las áreas públicas son todas aquellas áreas que son necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación y acceso del loteo:

- Zonas verdes, parques y zonas recreativas.
- Las sedes sociales.
- Calles y veredas.
- Las instalaciones destinadas al beneficio público.

ÁREA PRIVADA



ÁREA PÚBLICA



ÁREA PÚBLICA – ÁREA PRIVADA

MANTENIMIENTO

El mantenimiento abarca un conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que los espacios públicos, las instalaciones y las edificaciones de un conjunto, puedan seguir funcionando adecuadamente. Esto incluye desde la simple limpieza de canales de agua lluvia, hasta trabajos más complejos referidos a instalaciones.

Algunas tareas de mantenimiento, como por ejemplo la limpieza regular, no requieren de expertos ni especialistas y pueden ser ejecutadas rápida y fácilmente por alguno de los ocupantes. Sin embargo, otras tareas como la pintura, reposiciones de elementos o reparaciones menores, requieren una persona especializada.

BENEFICIOS DEL MANTENIMIENTO DE SU ESPACIO PÚBLICO

- Mantención del valor de su propiedad.
- Mejoramiento de la apariencia de su propiedad.
- Prevención de daños en partes del conjunto.
- Identificación y corrección de problemas menores, antes que se conviertan en problemas mayores.
- Aumento de la vida útil de las edificaciones.

CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE MANTENIMIENTO EN EL ESPACIO PÚBLICO

- Pérdida de funcionalidad de algún elemento y, por lo tanto, del incremento en los costos de las reparaciones posteriores.
- Daños generados por problemas no resueltos en su etapa inicial.
- Efectos negativos sobre el confort, seguridad y salud de los usuarios.
- Fallas prematuras o aceleradas en las edificaciones.

Garantía de vivienda

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

PROGRAMA DE GARANTÍA DEMO

a) **3 PRIMEROS AÑOS (a partir de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces):** Fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. Elementos de terminaciones, se refiere a todo elemento que se utiliza como revestimiento de la vivienda; ejemplo: pinturas, cerámicos, quincallería, puertas, vanitorio; es decir, elementos de primera vista. Estos elementos deben ser cuidados de la exposición a la luz solar permanente, ya que esto genera decoloración y pérdida de su consistencia, estas fallas no están cubiertas por la garantía.

a) **5 PRIMEROS AÑOS (a partir de la recepción municipal):** Fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. Elementos constructivos, corresponde a los que permiten dar un acabado a la vivienda y la instalación de elementos de terminación como marcos de ventanas, tabiques, cielos, pisos, marcos de puertas. Instalaciones, todo sistema que permite contar con agua, evacuación de aguas servidas, electricidad, dependiendo de lo especificado en cada proyecto. Cada proyecto de Instalaciones está aprobado y recepcionado por las empresas proveedoras de cada rubro y certificadas por personal autorizado.

a) **10 PRIMEROS AÑOS (a partir de la recepción municipal):** Fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. Elementos estructurales, se refiere a todo elemento que forma parte del soporte principal de la vivienda como muros estructurales, que pueden ser de hormigón, fierro. Por ejemplo losas, pilares, muros perimetrales. Estos elementos no pueden ser modificados ya que podrían alterar la estabilidad de la vivienda y se perdería la garantía vigente. El programa de garantía es exclusivo para la vivienda y no cubre en los siguientes casos:

1. Trabajos de transformación o ampliación de la vivienda.
2. Daños por abuso, mal uso o falta de mantención.
3. Daños por desgaste natural de los materiales menores a 3 ó 5 años, como sellos y siliconas que debe renovar cada año el propietario.
4. La constructora garantiza los sellos por un periodo de 6 meses desde la entrega de su vivienda.

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

Procedimiento de uso de

SU PROGRAMA DE GARANTÍA

¿Cuándo debe utilizar su programa de garantía?
Éste debe ser utilizado en caso que usted detecte fallas o defectos de la construcción.

Es importante señalar que todas las viviendas recién construidas necesitan un tiempo de ajuste y, por lo tanto, es muy probable que aparezcan pequeños defectos dentro o fuera de los estándares definidos. Nuestra labor es conocer estos defectos, pero es su responsabilidad informarnos de ellos siguiendo este procedimiento.

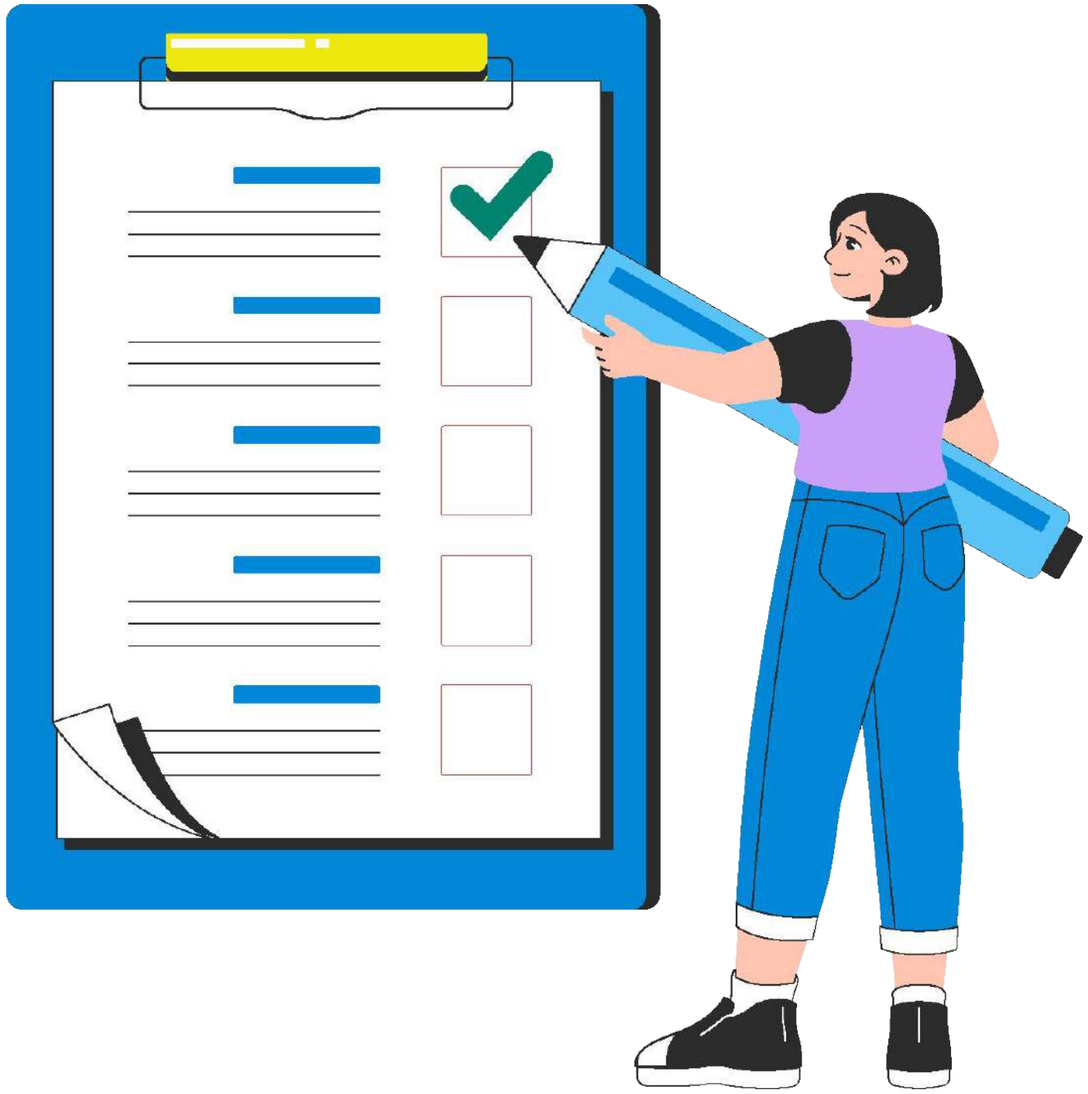
Procedimiento de uso de

SU PROGRAMA DE GARANTÍA

RECOMENDACIONES

El personal de reparación sólo realizará las reparaciones que estén estipuladas en la orden de trabajo. Si usted necesita realizar una nueva reparación, vuelva a contactarse con Servicio Post Venta.

Si usted o la persona responsable designada no están en la vivienda el día y la hora acordados para la visita o el inicio de los trabajos, le dejaremos un registro de la visita para recordarle que reprograme otra fecha. Si pierde el registro de la visita, contáctese al Servicio de Post Venta y pida otra reprogramación.



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

PASO 1

PÓNGASE EN CONTACTO CON NOSOTROS

Comuníquese con Servicio de Post Venta, escribiéndonos un email a: postventa@democorp.com, llamándonos o escribiéndonos un mensaje de Whatsapp al +56 9 7621 8284, **deberá indicarnos:**

- Su nombre, RUT, email y teléfono.
- Identificación de su vivienda.
- Postventa se comunicará con usted para coordinar el día y horario de visita.

Nuestro horario de atención es de lunes a viernes de 9:00 a 17:0 hrs.

PASO 2

VISITA DE DIAGNÓSTICO

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

PASO 3

REPARACIÓN DE LAS OBSERVACIONES

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

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

IMPORTANTE

Las visitas y reparaciones sólo se realizan de lunes a viernes de 9:00 a 17:00 hrs. Es su deber recibir a nuestro supervisor a la hora señalada en la orden de trabajo (ot) y así no retrasar las reparaciones. Cuando terminemos los trabajos, usted debe firmar un acta de conformidad con lo que se da por concluido el proceso.

Cuando se realicen los trabajos, no olvide:

• El equipo de post-venta sólo puede ser recibido por una persona mayor de edad.

• Revisar y despejar las zonas de reparación.

• Avisar de los trabajos hechos por terceros y que requieren más protección (por ejemplo: trabajos de pinturas de murallas, instalación, etc.).

• Es muy importante que usted se encuentre en su hogar en el momento en que se realicen los trabajos. En caso que usted no pueda estar presente, por favor designe una persona responsable que pueda reemplazarle en el momento de la reparación.

• Firme la orden de trabajo (OT) cuando termine las reparaciones. Si no hay nadie que firme, el contacto que aparece en la orden revisará y firmará que todo esté limpio y en las condiciones originales, éste tomará las facultades que le entregó a la persona responsable designada.

CONSIDERACIONES PARA EL DIA DE LA REPARACIÓN

El día programado, personal experto visitará su vivienda para hacer las reparaciones indicadas.
Cuando terminen los trabajos, usted deberá:

• Revisar que estén bien hechos.
• Revisar que todo esté limpio y ordenado.
• Firmar la orden de trabajo (OT).

¿QUE ASPECTOS NO CUBREN **SU GARANTÍA?**

Su garantía no aplica para los siguientes puntos:

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

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

3.- Equipos de impulsión de agua, motobombas, estanques hidroneumáticos, equipos adicionales sólo están garantizados por sus propios fabricantes. Si necesita utilizar esas garantías, contáctese con sus servicios técnicos respectivos.

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

5.- Daños y/o deterioro ocasionado bajo los siguientes contextos:

- Deterioro en artefactos, tinas, pisos, vidrios, vanitorios, pintura de los muros, ventanas y terminaciones en general que no se declaren cuando recibió la vivienda.
- Daños causados en reparaciones, ampliaciones o modificaciones a su vivienda realizadas después de la entrega; o daños por abuso, negligencia o accidente.
- Daños por cambios o ampliaciones; o daños provocados por el trabajo de terceros en las propiedades colindantes, realizados después de recibir su vivienda.
- Daños provocados por peso excesivo para el diseño de su vivienda, impactos, desgastes por productos abrasivos o arrastre de muebles pesados.
- Daños por deterioro, desgaste natural o mal uso.
- Daños en las instalaciones sanitarias por raíces o excesiva presión en la red de agua potable.
- Daños por insectos, pájaros, parásitos, roedores y animales, tanto domésticos como salvajes.
- Daños en instalaciones eléctricas por variación de voltaje o por raíces.
- El deterioro de la pintura de las rejas es su responsabilidad.
- Daños por desastres naturales.

CUADRO DE MANTENCIÓN

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LA VIVIENDA?

Acción	¿Qué?, ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
HUMEDAD													
Limpiar	Drenajes y rieles de ventanas y aluminio			X									
Limpiar	Canaletas y piletas			X			X						
Limpiar	Extractores de baño (si existen)			X			X			X			
Limpiar	Celosías de ventilaciones			X						X			
Pintar	Muros de cielos y baños de cocina										X		
Pintar	Maderas	X											
Revisar	Inspeccionar perforaciones o desprendimientos de techumbres			X			X						
Revisar	Sellos de puertas y ventanas			X						X			
TECHUMBRE													
Pintar	Canales, bajadas de aguas lluvia.										X		
Revisar, limpiar y reparar	Canales, bajadas de aguas lluvia, fijaciones uniones, sumideros y rejillas			X			X						
Revisar / Reparar	Inspección visual de la cubierta (techumbre)			X			X						
CIRCUITOS ELÉCTRICOS													
Revisar	Vida útil de artefactos eléctricos			X									
Verificar	Estado de cables e instalación eléctrica, asesorándose por un especialista calificado			X						X			

Acción	¿Qué?, ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
INST. SANITARIAS													
Limpiar	Sifones de lavaplatos, tina, lavadero y lavamanos			X			X			X			
Limpiar	Filtros o alrededores de artefactos sanitarios	X			X			X			X		
Inspección visual	Calefon según recomendaciones de fabricante				X								
Limpiar	Challa de ducha	X			X			X			X		
Revisar	Flexibles (reemplazar inmediatamente si se oxida, rompe o estrangula)			X						X			
Revisar	Grifería (gomas de ajuste y prensa-estopa, sello salida, fijación, llaves de paso)			X						X			
PINTURAS Y PAPELES													
Fumigar	Interior y exterior de la vivienda											X	
Impermeabilizar	Murales de ladrillos a la vista	X											
Pintar	Muros exteriores										X		
Pintar	Puertas, ventanas y marcos exteriores										X		
Pintar	Canales, bajadas de aguas, elementos de fierro										X		
Pintar	Muros y cielos inferiores (cada dos años)										X		
Pintar	Maderas inferiores, pinturas y barnices (cada dos años)										X		
Pintar	Puertas, ventanas, aleros, tapacanes y marcos (cada dos años)										X		
Revisar	Muros exteriores (descascaramiento, englobamiento, manchas)			X							X		
Revisar	Sellos y fragues de cerámicos de muro			X							X		
Revisar	Sellos de puertas y ventanas			X							X		
Revisar	Manchas de óxido en elementos metálicos			X							X		

AREA PRIVADA

CIELO
Y TECHUMBRE

Techumbres

CUBIERTAS, HOJALATERÍA.
La techumbre es la parte más expuesta a las condiciones ambientales.

¿DE QUÉ SE COMPONE LA TECHUMBRE?

CUBIERTA

CANALETAS Y BAJADAS DE AGUAS LLUVIA

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

1.- ¿QUÉ OCURRE EN LA CUBIERTA?

Se rompen o desprenden planchas, lo que facilita filtraciones de agua, humedad y disminuye la aislación de la vivienda.

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

Se deteriora la hojalatería y/o PVC en sus uniones y en otoño se atoran de hojas produciendo rebalse de las canaletas, lo que afecta las paredes externas y los aleros, generando también humedad al interior de la vivienda. Las canaletas y bajadas de agua evitan el exceso de humedad en los muros que reciben las caídas de agua.

IMPORTANTE
Señales de alerta por falta de mantención en la techumbre:
• Rotura del tejado (cubierta) • Goteras al interior de la vivienda • Discontinuidad en la aislación térmica del entretecho • Rebalse de canaletas • Fijaciones sueltas en canales o bajadas de aguas lluvia.

Techumbre

- No circule por las planchas.
- No se deben tapar las ventilaciones presentes en los aleros o frontones de la vivienda, ya que estas contribuyen a mantener el flujo de aire, evitando la condensación de las planchas de la cubierta.
- Es necesario revisar el estado de la techumbre al menos una vez al año antes del período de invierno por personal especializado.
- No se debe utilizar el espacio de la cubierta por ningún propietario.
- No se deben tapar las tuberías de bajadas de aguas lluvias y tampoco las gárgolas o tuberías salientes.

Cielo

- Realizar las fijaciones empleando martillos produce desprendimientos y fisuras. Debe emplear taladro y tarugos de expansión.
- Evite colgar elementos en cielos falsos.
- Debe ventilar baños y cocinas para disminuir la presencia de condensación y así evitar que los cielos se deterioren y las pinturas se engloben.
- Para grietas y fisuras en cielos rasos mayores a 2 mm. llamar a un especialista.
- Manchas producto de humedad indican una posible filtración en la cubierta o en el piso superior.

Prevención y mantención

¿QUÉ DAÑA LA TECHUMBRE?

1.- CUBIERTA

- Viento, lluvia, sol, polvo (sequedad, humedad).
- Caminar sobre ella (no están diseñadas para eso).
- Perforar las tejas o planchas al insertar pernos o eliminar fijaciones existentes.
- Fuertes sismos.
- Colocar objetos pesados sobre la cubierta (ejemplo: antenas).
- Existencia de nidos de pájaros.
- Instalación de soluciones anti palomas.
- Objetos que caigan sobre la cubierta (acumulación de hojas, ramas, granizo, etc.).

2.- ENTRETECHO Y ALEROS

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

3. CANALETAS Y BAJADAS DE AGUA LLUVIA

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

IMPORTANTE

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

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER LA TECHUMBRE?

1.- CUBIERTA

- Inspección visual del tejado desde abajo o con una escalera (planchas sueltas, encorvadas, quebradas o despegadas). ¿Qué observar? Si hay fisuras, quebraduras, desprendimientos, roturas, desplazamientos, materiales sueltos, etc.
- Se recomienda podar los árboles muy cercanos a la cubierta de la vivienda y retirar nidos de pájaros.
- Al insertar pernos o sujeciones de alambre, cuidar que las perforaciones sean correctamente selladas, con el producto específico para ello, para evitar goteras.

2.- CANALETAS Y BAJADAS DE AGUAS LLUVIA

- Limpiar de hojas las canaletas y bajadas de agua lluvia antes de la temporada de lluvias y durante ella.
- Pintar o reemplazar según corresponda.
- Tener especial precaución al instalar ductos que atraviesen el techo. Es necesario traslapar la cubierta.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LA TECHUMBRE?

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

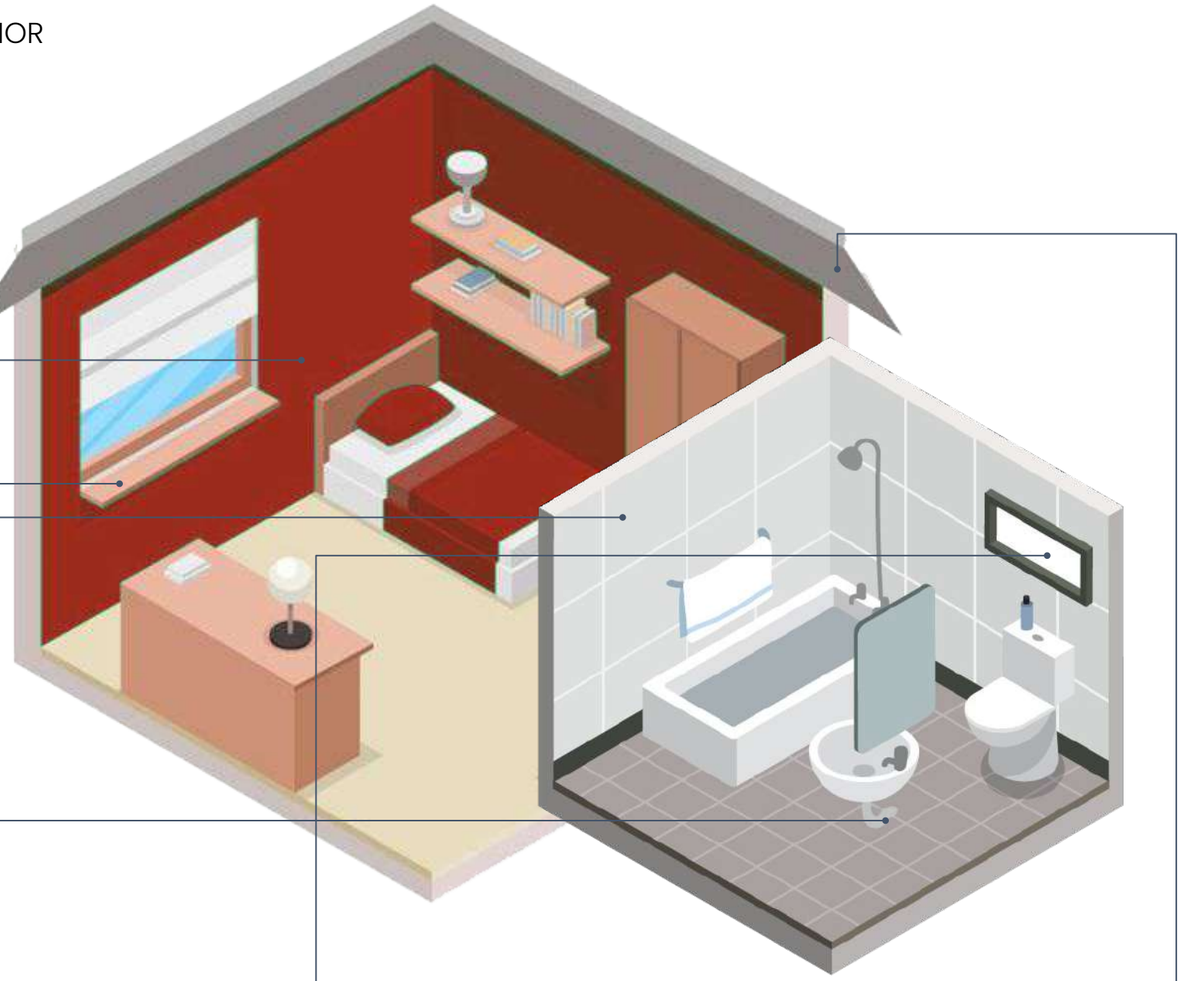
IMPORTANTE:
Para reparar la cubierta, llame a un especialista si es necesario. Evite caminar sobre ella. Si debe subirse, no lo haga nunca durante o después de una lluvia. Las planchas mojadas son frágiles y resbaladizas.

HUMEDAD

Humedad

¿QUÉ DAÑOS PRODUCE?
ESPECIALMENTE EN:

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



1.- CERÁMICAS:
Si se filtra humedad se puede producir desprendimiento

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

3.- MADERAS:
Se deforman y pueden aparecer hongos que podrían pudrirlas. Cuando están barnizadas se decoloran y descascaran.

4.- GRIFERÍA Y ELEMENTOS METÁLICOS
Se produce un envejecimiento temprano (se ponen oscuros y opacos)

5.- SELLOS DE VENTANAS, COCINA Y BAÑOS
Se producen hongos en los sellos de silicona dañados en las uniones entre murallas y muebles, entre ventanas y murallas, PVC y murallas, etc.

6.- CIELOS (TECHOS INTERIORES):
Se decolora y descascara la pintura por el vapor. En las casas con planchas de yeso se deterioran las uniones.

Humedad

No obstruir de ninguna forma los sistemas pasivos de ventilación incorporados en la vivienda, tales como celosías, rejillas y perforaciones, ya que esto interrumpe el flujo de aire.

Al menos dos veces al día y por un período de entre 10 a 15 minutos abra todas las ventanas de la vivienda, para permitir la renovación del aire y la entrada del sol.

Poner especial atención al hecho de ventilar los baños después de la ducha, y la cocina si trabaja con agua caliente.

Si por razón de fuerza mayor no pudiera ventilar como es requerido, se recomienda que utilice un sistema de extracción mecánico de aire en el área de la cocina y en el baño de la vivienda.

¿Por qué se produce la humedad?

la condensación al interior de la vivienda se debe a que la humedad del aire se vuelve agua al contacto con las superficies más frías de cielos, muros y vidrios. En el caso de los muros, la diferencia de temperatura entre interior y exterior de la vivienda condensará más intensamente la humedad, especialmente en los que tienen orientación sur en invierno (como en chile), ya que no les llega el sol. Este problema se debe, en parte, a una falta de ventilación, al tipo de calefacción usada y a los hábitos de uso de la vivienda.

¿Qué hacer para evitar daños por exceso de humedad?

Acción	¿Qué?, ¿Dónde?	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Limpiar	Drenajes y rieles de ventanas			X									
Limpiar	Canaletas			X			X						
Limpiar	Extractores de baño (si existen)			X			X			X			
Limpiar	Celosías de ventilaciones			X						X			
Pintar	Muros de cielos y baños de cocina										X		
Pintar	Maderas	X											
Revisar	Inspeccionar perforaciones o desprendimientos de techumbres			X			X						
Revisar	Sellos de puertas y ventanas			X						X			

IMPORTANTE:
Señales de alerta de exceso de humedad en la vivienda: Presencia de agua y hongos en ventanas, cielo y paredes.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR LA HUMEDAD?

VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

1. Abrir las ventanas y/o rejillas diariamente durante 15 minutos, procurando crear corrientes de aire.
2. Ventilar los baños, sobre todo después de duchas calientes. En el caso de baños sin ventanas encender el extractor.
3. Ventilar la cocina si se hierve agua o alimentos.
4. Mantener siempre despejadas las celosías de ventilación.

USO DE ESTUFAS

Las estufas a gas o parafina liberan humedad.

1. Prender y apagar las estufas a parafina en el exterior.
2. Si hay estufas encendidas mantener una ventana entreabierta.
3. Ventilar bien mínimo cada 2 horas.
4. En lo posible, no prender estufas a gas o parafina durante la noche.
5. No colocar recipientes con agua o secar ropa sobre las estufas.

EVITAR LA CREACIÓN DE HUMEDAD

1. Evitar secar ropa al interior de la vivienda, utilizar logia o patio
2. No es recomendable tener plantas de interior.
3. Evitar plantas adosadas a los muros de la vivienda (la humedad sube por contacto, arrastrando sales del exterior).
4. Planchar en lugares ventilados.
5. Instalar las cortinas de manera que el género nunca esté en contacto con el vidrio (para evitar exceso de condensación).
6. Aprovechar la luz solar.

OTRAS PRECAUCIONES GENERALES

1. Si los vidrios amanecen empañados, secarlos a primera hora de la mañana. (también se deben secar murallas en el caso que sea necesario).
2. Mantener siempre limpios los canales de desagüe de la parte interior de las ventanas de aluminio, para que la humedad salga por esta vía.
3. No utilizar el entretecho como bodega, ya que podrían dañarse los materiales de aislación.
4. Mantener la techumbre en buen estado para evitar filtraciones.
5. Mantener despejadas las canaletas de la techumbre, para que no se acumule aguas lluvia en ellas.

IMPORTANTE

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

Vapor de agua

Evite el uso de artefactos que generen vapor excesivo o por periodos prolongados, por ejemplo hervir agua sobre estufas.

Evite secar ropa al interior de la vivienda. Se recomienda realizar esta acción en el patio, logia o recintos ventilados.

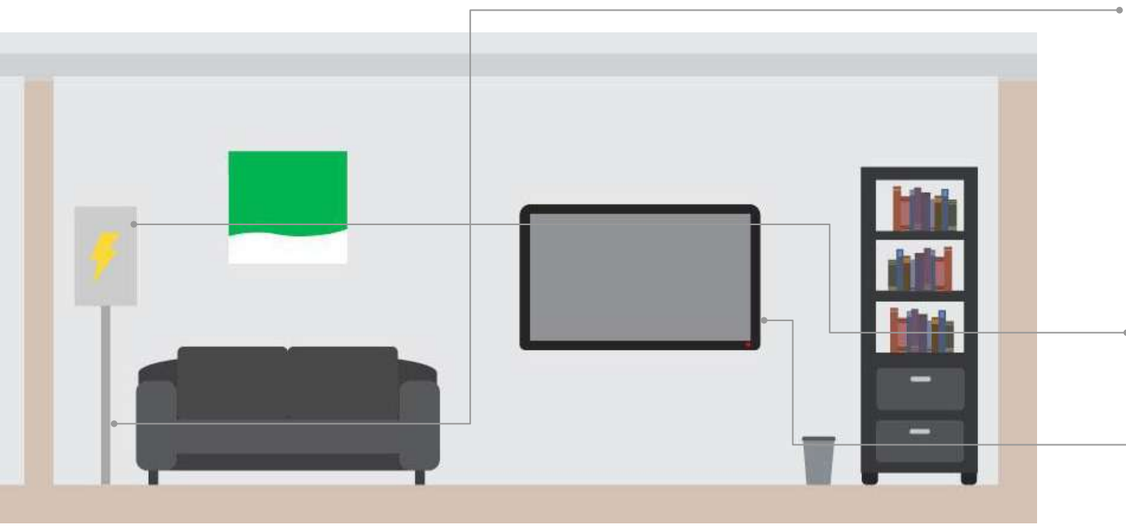
Evite planchar ropa en habitaciones sin ventilación y por períodos prolongados. Evite tener un número excesivo de plantas al interior de la vivienda, si las tiene no las riegue de manera excesiva.

CIRCUITOS ELÉCTRICOS

Circuitos eléctricos

El sistema eléctrico de su casa está diseñado y calculado para determinado uso y servicio seguro de acuerdo a normas de la SEC (superintendencia de electricidad y combustible).

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN AL CIRCUITO ELÉCTRICO EN LA VIVIENDA?
Se producen cortocircuitos y saltan los interruptores automáticos.



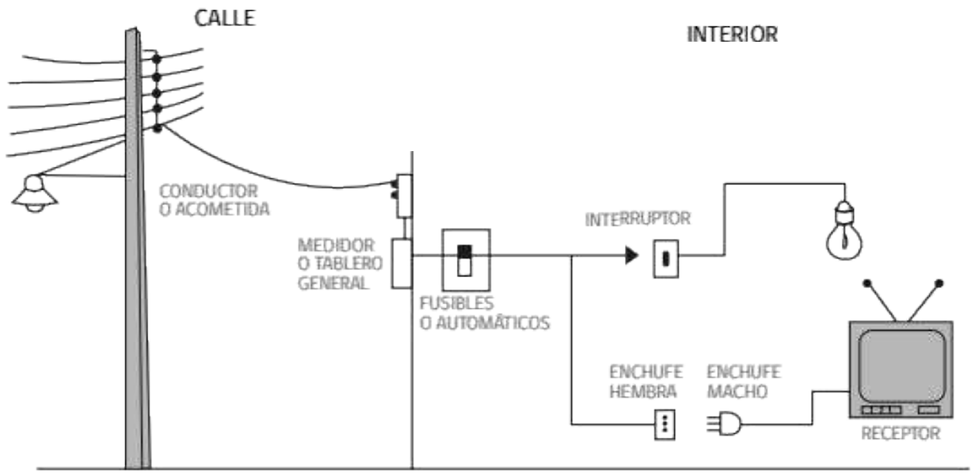
1.- INCENDIO Y/O ACCIDENTE
Por conexiones defectuosas post entrega de la vivienda. Toda modificación a la instalación original hace caducar las garantías existentes, a menos que la realice un electricista autorizado SEC o personal calificado de DEMO CONSTRUCCIONES.

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

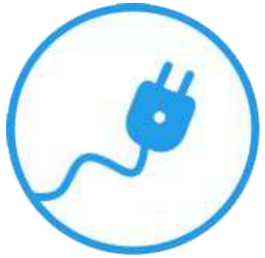
3.- DAÑO ARTEFACTOS
Se dañan los artefactos enchufados, al momento del corte eléctrico.

¿CÓMO ESTÁ INSTALADO EL SISTEMA ELÉCTRICO DE SU VIVIENDA?
Por circuitos y cada circuito con un interruptor automático que salta si hay problemas, protegiendo así a las personas y a los equipos enchufados.

Instalación Eléctrica



MANTENCIÓN



No desenchufar los artefactos tirando de su cable, esto puede causar un incendio.

Evite el uso de “triples” o adaptadores múltiples para no sobrecargar sus enchufes

RECOMENDACIONES

Evitar el contacto con niños

Evitar el contacto de la humedad con los aparatos eléctricos

Las reparaciones deben ser realizadas por personal calificado.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

1.- SISTEMA ELÉCTRICO Y ARTEFACTOS

- Evitar el uso de triples y alargadores porque se recalientan y constituyen riesgo de incendio al sobrecargar los circuitos.
- Tener a mano el número de teléfono de la compañía que suministra electricidad a su hogar.
- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos internos y externos de la vivienda.
- Revisar periódicamente enchufes y cables de los artefactos que usan electricidad (tv, refrigeradores, radios, plancha, etc.).
- Contratar un electricista autorizado para realizar las modificaciones en el sistema eléctrico y reapriete de elementos dentro del tablero eléctrico como mantención una vez al año.
- Contactar a la compañía si necesita aumentar la capacidad eléctrica o a un instalador capacitado (ej.: instalación de un horno eléctrico).
- Evitar usar al mismo tiempo artefactos de alto consumo (secadora de ropa, lavadora, secador de pelo, etc.).
- Mantener los tableros eléctricos con cubiertas de protección y cerrados.

2.- PREVENCIÓN PERSONAL

- Antes de realizar una reparación eléctrica o cambiar ampolletas o tubos fluorescentes, desconectar en el tablero el circuito correspondiente.
- Nunca hacer extensiones eléctricas subterráneas no protegidas en el patio o jardín. Toda modificación debe ser ejecutada por un profesional competente autorizado por la sec y debe registrar los cambios según normativa. Así se evitarán accidentes.

3.- AHORRO ENERGÉTICO

- Maximizar el uso de luz natural.
- Reemplazar ampolletas con filamentos por unas eficientes de bajo consumo.
- Preferir colores claros en paredes y cielos porque reflejan la luz.
- Ubicar correctamente las lámparas, especialmente en zonas de trabajo.
- Utilizar en forma eficiente los artefactos domésticos (ejemplo: lavadora con carga completa y agua fría).
- Apagar las luces al salir de la habitación.
- Hervir sólo el agua necesaria.
- Elegir artefactos domésticos con etiquetas de eficiencia energética.
- Preferir iluminar con luz natural.

IMPORTANTE

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

Prevención y mantención

¿QUÉ HACER ANTE UN CORTE DE SUMINISTRO ELÉCTRICO?

1.- REVISAR EL INTERIOR DE LA VIVIENDA

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

2.-AVERIGUAR EN EL ENTORNO

¿Sus vecinos tienen luz? Si no la tienen, llamar a la compañía y verificar junto a la administración los pasos a seguir respecto a la iluminación de emergencia y las bombas de agua.

3.-REVISAR TABLERO DE INTERRUPTORES AUTOMÁTICOS

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

Si no se restablece la electricidad, consulte a un eléctrico autorizado por la SEC, el cual realizará algunas de estas actividades:

- Examinar tablero eléctrico.
- Verificar posición interruptores.
- Revisar todo artefacto enchufado y ampolletas.
- Apagar luces.
- Apagar interruptores.
- Conectar sólo algunos artefactos y probar
- bajar completamente el interruptor y subirlo.
- Examinar red eléctrica interior para ubicar falla.
- Identificar si falla viene desde el exterior.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LOS CIRCUITOS ELÉCTRICOS?

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

RED DE GAS

Red de gas

DESCRIPCIÓN

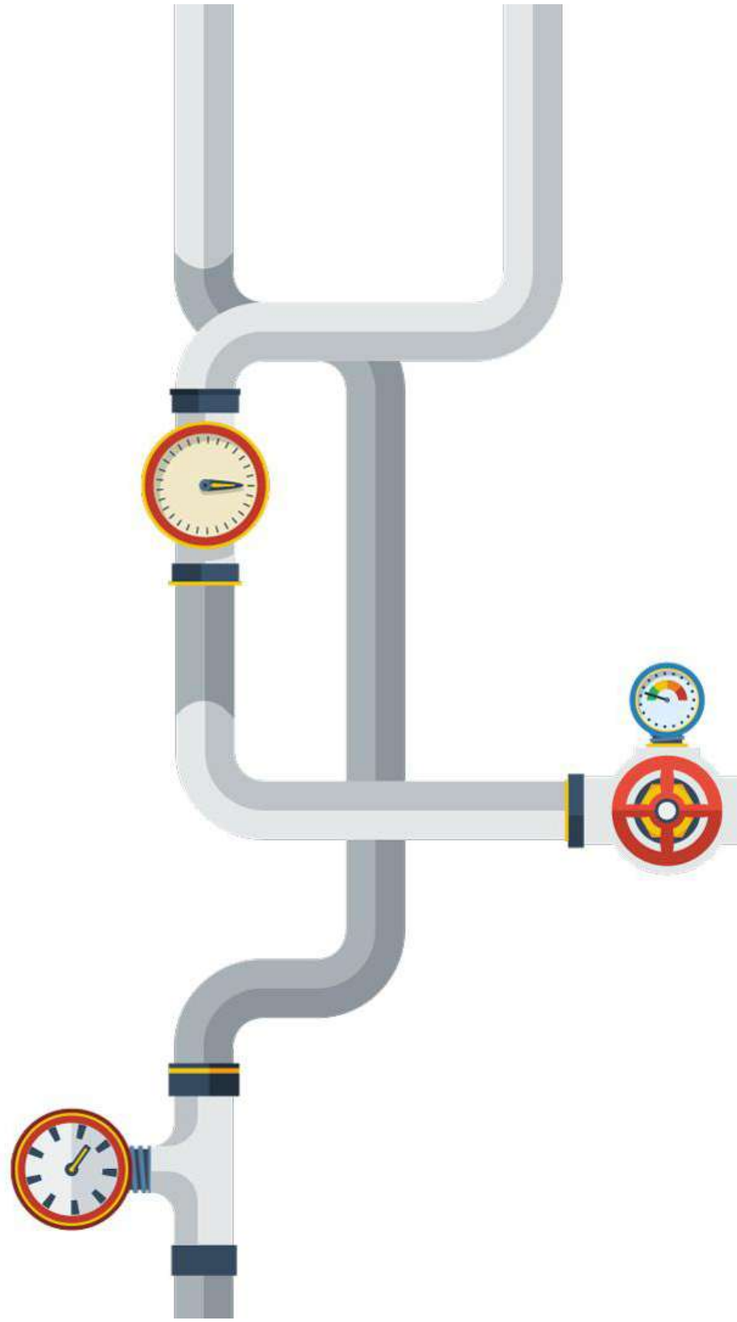
- La vivienda está abastecida por una red de gas compuesta por un regulador, cañerías de cobre y llaves de paso. El abastecimiento está dado por balones de gas ubicados en el patio.
- Existe una llave de paso general y una llave de paso por cada artefacto conectado.
- La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el regulador hacia el interior de la vivienda.
- Bajo ninguna circunstancia deben intervenirse las instalaciones de gas. Su vivienda cuenta con una certificación (Sello Verde), exigida y otorgada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles. El propietario deberá preocuparse de mantener vigente esta certificación.
- Asimismo, en caso de requerirse alguna modificación, ésta deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente.

MANTENCIÓN

- Se debe hacer mantención de los artefactos a gas de acuerdo a las exigencias reglamentarias.

RECOMENDACIONES

- Conocer la ubicación del regulador.
- Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, en caso de sismo, cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas y ventile el recinto.
- Nunca use fósforos para verificar la existencia de escapes.
- Las celosías de ventilación no deben obstruirse bajo ninguna circunstancia.



Calefón

DESCRIPCIÓN

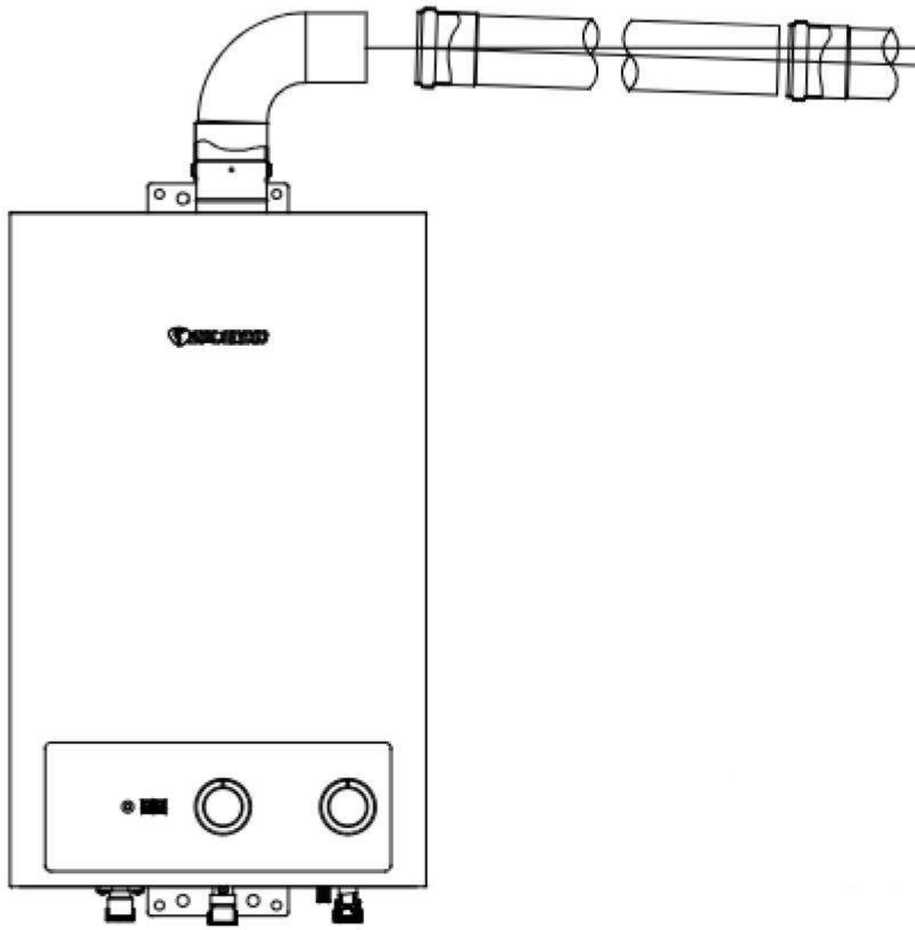
- Para la producción de agua caliente se ha instalado un calefón a gas, cumpliendo con todas las exigencias de ubicación, ventilación y evacuación de gases tóxicos.

MANTENCIÓN

- Se debe hacer una limpieza y mantención periódica preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

RECOMENDACIONES

- El calefón por ser un artefacto que puede llegar a constituir un peligro por mal funcionamiento requiere de una cuidadosa mantención, debiendo ser revisado y limpiado por lo menos una vez al año o de acuerdo a las instrucciones del fabricante.
- Si advierte olor a gas, cortar la llave de paso. Llamar inmediatamente a la compañía de gas o a un servicio técnico autorizado.
- No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.
- En caso de cambio o reemplazo de calefón, haga la instalación con un instalador autorizado. Verifique la capacidad y chimeneas de ventilación de acuerdo al nuevo artefacto.



INSTALACIONES SANITARIAS

Instalaciones sanitarias

Red de agua potable, red de alcantarillado, sellos y griferías.

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN A LAS INSTALACIONES SANITARIAS EN LA VIVIENDA?
Toda alteración, modificación o extensión a la instalación original del sistema de alcantarillado y agua potable hace caducar las garantías existentes.

1.- DETERIORO POR PASO DEL TIEMPO Y/O USO INDEBIDO

- Goteras manchan los artefactos (wc, lavaplatos, etc.).
- Obstrucción del alcantarillado por raíces y la falta de limpieza del sifón y/o artefactos genera devolución del agua, mal olor y los hace inutilizables.
- Crecimiento de raíces obstaculizan el alcantarillado.
- Rotura de los sellos de silicona.
- Manchado de grifería por la cal del agua.
- Rayado del vanitorio, tina, wc y lavaplatos por uso de limpiadores
- con polvo abrasivo, golpes con ollas, sartenes, etc.
- Quemado de los vanitorios por colillas de cigarros.
- Humedad por rejillas de aislación tapadas.

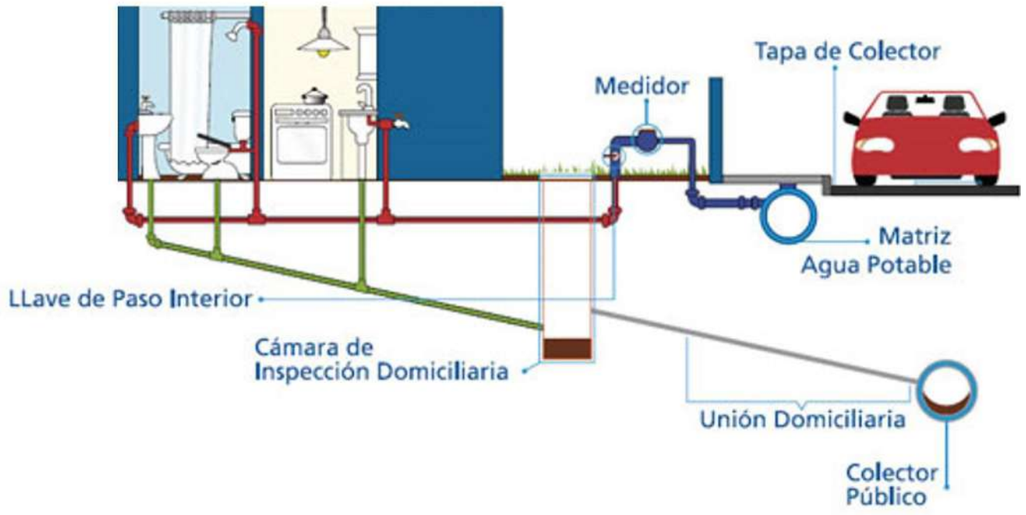
2.- EFECTOS POR MAL USO

- Saltado de esmalte en tina por meterse con zapatos y/o porque caen objetos pesados en ella

- Trizadura de la tapa del estanque del wc por exceso de peso en ella.

IMPORTANTE
Existe una válvula de seguridad junto al medidor de agua de su vivienda, cortar red de agua en caso de filtraciones y reparaciones

Instalación Sanitaria



SISTEMA DE AGUA POTABLE **SISTEMA DE ALCANTARILLADO**

Las instalaciones sanitarias de la vivienda están conformadas por la red de agua potable, la red de alcantarillado y los artefactos sanitarios con sus respectivos sellos y griferías. Todo lo anterior le permite a usted hacer un correcto uso del agua y una posterior evacuación de aguas servidas desde el interior de su vivienda

MANTENCIÓN

Realizar una revisión periódica de los sellos de tina, Lavamanos, WC y griferías, detectar si existe algún tipo de rotura o filtración

No eliminar residuos sólidos por la red de alcantarillado toallas higiénicas, papeles, algodón, hilos dentales, basura

RECOMENDACIONES

Utilizar productos químicos adecuados.

Para reparar la red , realizar reparaciones por personal calificado.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

1.-GENERALES

- Tener a mano el n° de teléfono de la compañía que suministra el agua potable a su vivienda.
- Conocer dónde están las llaves de paso del agua potable de su vivienda.
- Toda filtración de agua es importante detenerla y solucionarla a la brevedad, por pequeña que sea.
- Revisar periódicamente y/o cambiar las gomas de ajuste de las griferías. en el caso de no saber cómo realizarlo, asesorarse por un profesional.
- Cambiar periódicamente los sellos de silicona. se deterioran con el tiempo, la limpieza y los fuertes sismos. en el caso de no saber cómo realizarlo, asesorarse por un profesional.
- No utilizar la tina si está trizada. el peso del agua puede causar filtraciones y quiebres.
- No obstruir las cámaras del alcantarillado.
- Evitar plantar árboles grandes o de raíces invasoras cerca de la red de alcantarillado
- ya que pueden obstruir la evacuación o causar filtraciones.
- Revisión de fijación del desagüe.

2.- LIMPIEZA

- Usar limpiadores líquidos, una esponja y agua tibia y evitar los de polvo y los abrasivos porque rayan.
- Periódicamente limpiar sifón: acumulan residuos que obstruyen el agua y producen mal olor.
- Secar grifería después de usarla, porque se mancha.
- No es recomendable usar soda cáustica para destapar cañerías ni el sifón.
- Tener en cuenta que los productos con cloro, dentro del estanque del wc, deterioran las gomas y sellos existentes y dañan el sistema de descarga del estanque.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

3 . -MANIPULACIÓN DE SÓLIDOS

- Poner rejillas en desagües de artefactos para evitar que sólidos caigan en él.
- Evitar arrojar sólidos o grasas al lavamanos, lavaplatos, lavadero, wc o alcantarillado (restos de comida, cáscaras, polvo de la aspiradora, basura, pañales, toallas higiénicas, toallitas húmedas, etc.). grasas: aceites se solidifican y tapan las cañerías. botar a la basura empapando papel de diario.
- Evitar dejar sólidos (“sobras”) en el lavaplatos, pues se manchan.

4.- SEÑALES DE ALERTA

- Goteras o filtración en base, entrada o salida de los artefactos y las griferías es indicio de rotura de gomas (wc).
- Grifería suelta.
- Evacuación incorrecta del alcantarillado (wc, lavaplatos, lavamanos, etc.).
- Baja presión del agua potable.
- Manchas o filtraciones en pisos y muros.

IMPORTANTE

La grifería requiere de manipulación cuidadosa y revisión periódica de un especialista. Los sifones son barreras en forma de s”. Pasos a seguir:
1.- Cierre la llave de paso que corresponda.
2.-Consulte a un técnico de la compañía de agua que suministra.
3- Repare o haga reparar a la brevedad.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

1.- ARTEFACTOS, CAÑERÍAS Y GRIFERÍAS.

- No someter los artefactos sanitarios a fuerzas punzantes ni grandes pesos en la tapa y estanque del wc ni cerca de la tina porque se producen trizaduras.
- Evitar golpes y raspaduras en el lavaplatos (escobillas metálicas y virutas). No colocar cubiertas de goma: decoloran el lavaplatos y obstruyen el drenaje.
- No forzar la grifería (ni las cañerías) ni utilizar herramientas directamente sobre las zonas cromadas o de terminación.
- No dejar colillas de cigarro en el vanitorio porque se queman. (están hechos de melamina posformado, mármol o granito).
- No colgar ropa u objetos en las cañerías visibles, ni golpearlas ni sacudirla.

FLEXIBLES

- Cambiar frecuentemente los flexibles; tienen vida útil. Demo Construcciones garantiza solo 1 año desde la entrega de su vivienda. Evitar someterlos a carga (aplastarlos), curvarlos, retorcerlos, doblarlos, etc.
- Cuidar de no utilizar productos abrasivos en su limpieza.
- En caso de oxidación, rotura o estrangulamiento, cambiarlo inmediatamente.

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LAS INSTALACIONES SANITARIAS?

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

IMPORTANTE:
El agua dulce es un recurso vital y, en el mundo, muy escaso. Chile tiene el privilegio de una cordillera enorme que acumula hielo en invierno, que en primavera desprende lentamente. Ud. paga por ella, cuidemos este recurso.

FISURAS DE VIVIENDAS

Fisuras en su vivienda

Durante el primer año de uso de su vivienda, ésta presentará una serie de procesos perfectamente normales que son consecuencia del comportamiento de los materiales como retracción, expansión o contracción de éstos. En general estos comportamientos generan fisuras y grietas que son normales en una vivienda nueva y no revisten ningún riesgo estructural. es recomendable esperar que este proceso termine por completo para coordinar las reparaciones que se deben realizar, por parte del propietario, de acuerdo al programa de mantención de la vivienda.

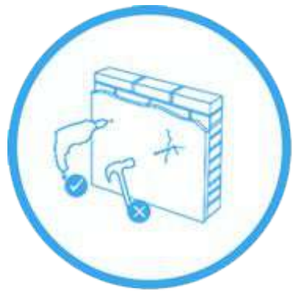
FISURAS POR RETRACCIÓN

El proceso de fraguado es un proceso natural y que se caracteriza por la disminución de volumen de morteros y hormigones, debido a la liberación de agua que se les agrega al ser confeccionados. Esta liberación de agua produce retracción del material, lo que se manifiesta en microfisuras y grietas en su superficie. Las fisuras no revisten riesgos estructurales y tampoco disminuyen la resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos, su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda.

FISURAS POR EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN

Todos los materiales que componen la vivienda se expanden o contraen por variación de temperatura y humedad, esta acción genera fisuras en los materiales y en unión de materiales diferentes, ya que cada uno se comporta en forma distinta. Estas fisuras, al igual que las de retracción, no constituyen riesgo estructural y tampoco disminuye su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Para disminuir la aparición de fisuras producida por expansión y contracción, se recomienda mantener la vivienda bien ventilada y evitar la humedad, con la intención de lograr una estabilización controlada de los materiales de la vivienda.

Muros / Tabiques

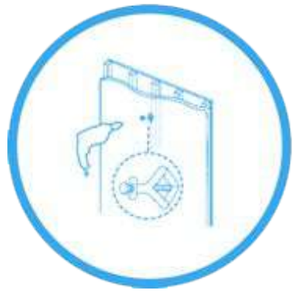


MUROS DE HORMIGÓN

Las fijaciones empleando martillos, produce desprendimientos y fisuras. Debe emplear taladro.

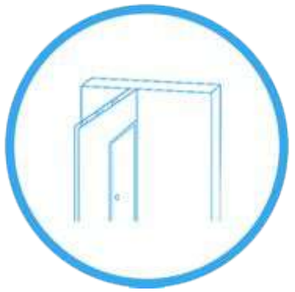
MUROS CON CERÁMICA

Para perforar la cerámica debe emplear un taladro sin percusión y utilizar una broca fina.



YESO CARTÓN

Debe usar un tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo especial para este tipo de material.



FISURAS

Los cambios de temperatura y humedad afectan a los materiales, los que se expanden o contraen, produciendo separación y generando fisuras.

Puertas / Ventanas

Evite los cierres bruscos de puertas y ventanas porque dañan tanto los marcos como las fijaciones.

Por humedad y falta de impermeabilización puede producirse hinchazón de la madera.

Las hojas de las puertas de madera en contacto con el exterior o recintos húmedos deben ser barnizadas o pintadas.

En el caso de marco de acero se debe hacer una mantención especial contra la corrosión de los perfiles, eliminando las manchas de óxido con un cepillo de acero.

PINTURAS

Pintura

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN A LA PINTURA?

La superficie de las paredes y el cielo, esté pintado, se descascara, engloba, agrieta o mancha.
Envejece y/o se humedece.

1.- DURACIÓN DEFINIDA

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

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

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

2.- TONOS DE LA PINTURA

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

IMPORTANTE:
Se recomienda: pintar completamente cada pared o muro, no parcharla, dado que los fabricantes no siempre repiten exactamente los colores.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

1.- PINTURA PAREDES Y CIELOS

PINTURA AL LÁTEX Y ÓLEO O ESMALTE AL AGUA.

- NO LIMPIAR
  Los muros interiores y cielos generalmente tienen pintura al látex. Al limpiar una mancha, ésta se extiende. Por eso se recomienda repintar, no lavar.
- PINTAR
  a. Cubrir con cinta adhesiva los zócalos y las molduras de las paredes, puertas y ventanas, el suelo con un plástico limpio.
  b. Pintar según indicación fabricante.
  Por la humedad de baños y cocina, se recomienda pintura al óleo o esmalte al agua y con repelente al agua.

2.- MADERAS Y METALES

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

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

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

PREVENCIÓN GENERAL

- Utilizar siempre pintura adecuada al tipo de uso y/o superficie.
- Realizar los procedimientos completos para pintar, según indicaciones del fabricante (no saltarse pasos).
- Evitar que las paredes exteriores reciban agua en exceso (riego).
- Separar los muebles de las paredes, para ventilar y evitar mancharlas.

PREVENCIÓN EXTERIOR

1.- PINTURA PAREDES

LÁTEX O ESMALTE AL AGUA LIMPIAR O PINTAR

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

2.- PINTURA MADERAS

BARNICES Y ÓLEOS LIMPIAR O PINTAR

- Si el barniz tiene la misma base (color), rebarnizar.
- Si el barniz no tiene la misma base (color):
  a. Raspar y pulir totalmente con lija para maderas.
  b. Aplicar impregnante.
- Aplicar 3 a 4 manos de barniz (con tinte para rayos UV). Para retoques menores de barniz, existen en el mercado embellecedores con tinte, fáciles de usar, que se mezclan con la veta de la madera.

3.- PINTURAS FIERROS

ÓLEOS O ESMALTES

- LIMPIAR manchas de óxido con Lija para metales y aplicando un decapador químico para remover.
- Pintar:
  a. Aplicación de un anticorrosivo (pintura antióxido).
  b. Pintar con óleo o esmalte.

IMPORTANTE

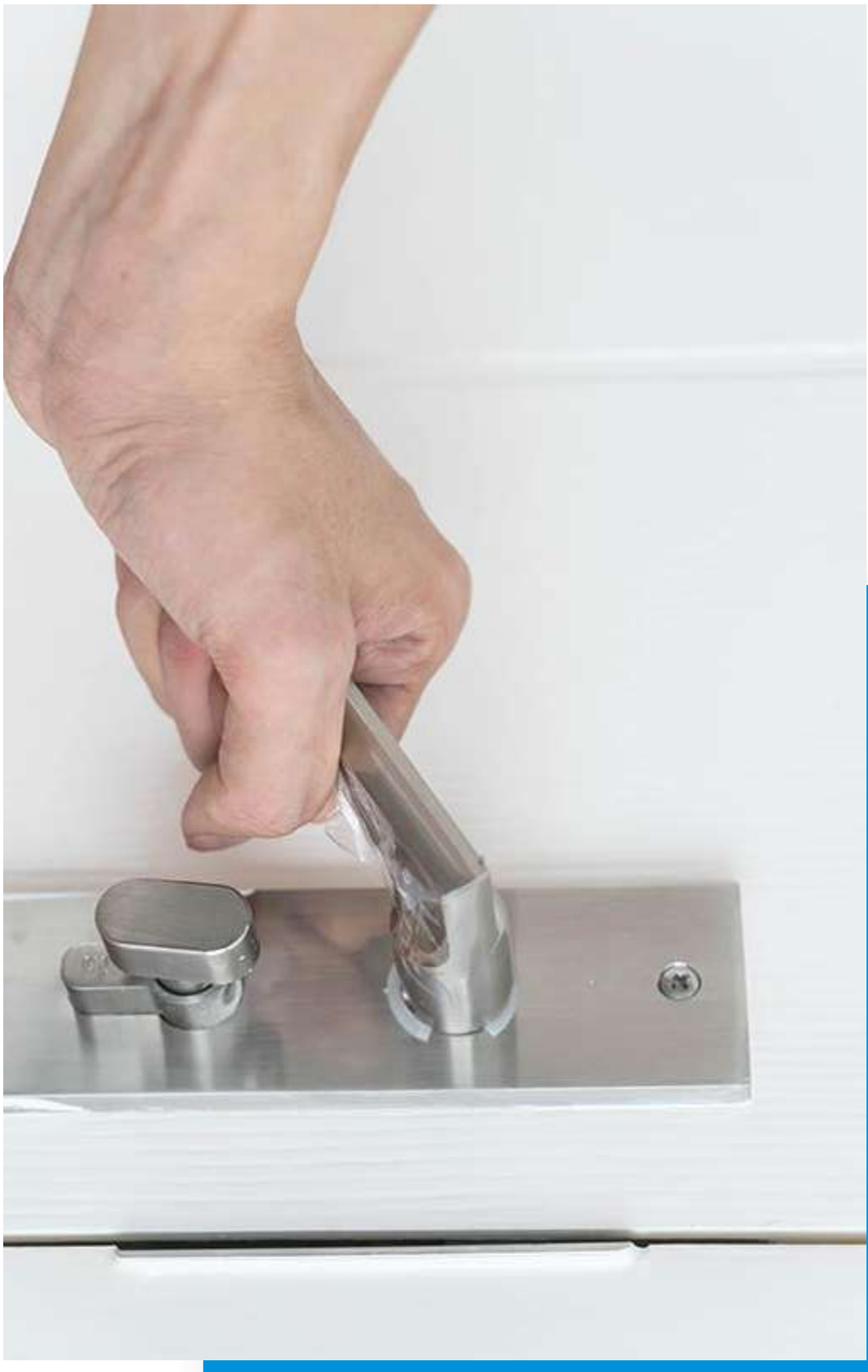
Al recibir su vivienda, infórmese por el tipo de pintura que tiene cada ítem de ésta, porque de eso depende la mantención y limpieza que deba hacerle.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

¿QUÉ HACER PARA EVITAR DAÑOS EN LA PINTURA?

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



PUERTAS VENTANAS Y QUINCALLERIAS

Puertas, ventanas y quincallería.

Las puertas y ventanas son parte del sistema aislante del exterior de su vivienda. son elementos móviles y de alto uso, por lo que se deterioran con facilidad.

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN?

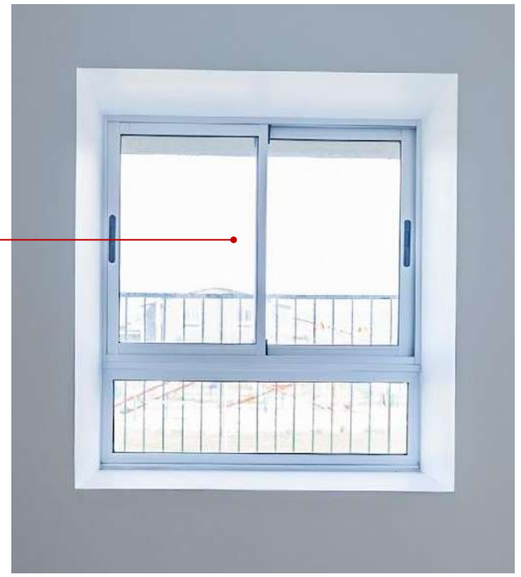
1.- SELLOS DE PUERTAS Y VENTANAS

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

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

2.- DESPRENDIMIENTOS Y FISURAS

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



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

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

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

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER PUERTAS Y VENTANAS?

1.- GENERAL

- Cerrar puertas y ventanas en forma suave; evitar que se golpeen por corrientes de aire.
- Accionar pestillos y cierres con suavidad. No forzarlos.
- Al limpiar puertas y ventanas, evitar herramientas cortantes que puedan dañar los sellos.
- Usar paños que no rayen y productos de limpieza no abrasivos.
- Para limpiar los cristales, echar el producto en el paño para evitar manchar los marcos.
- En caso de deterioro, reparar sellos con productos especiales para puertas y ventanas.
- Lubricar bisagras en forma frecuente.
- No clausurar ventanas, son importantes para ventilar la vivienda.
- Evitar colgar cosas en las puertas (no son de madera maciza).
- Evitar que los niños se cuelguen de las cerraduras.

2. – PUERTAS DE MADERA

- Son fabricadas con maderas secas y protegidas con barnices o pinturas especiales contra la lluvia, la humedad y el calor.
- Mantener barnizadas las puertas que dan al exterior y en contacto con zonas húmedas.
  No olvidar barnizar también los cantos superiores e inferiores.
- Evitar que el riego moje puertas y ventanas.
- Evitar regar o “baldear” las terrazas.
- La madera, especialmente, se expande en tiempos fríos y húmedos y se contrae con el clima cálido y seco.

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER LA QUINCALLERÍA?

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

- Revisar bisagras y comprobar si están apretadas (si se sueltan, se “descuelgan” las puertas y ventanas).
- Detectar cuál es el lugar que no ajusta.
- Si el problema persiste, detectar en la ventana o puerta la zona que no se ajusta y, sólo en caso muy necesario, lijar, volver a pintar o barnizar las áreas lijadas.
- En caso que la puerta o ventana esté torcida (a veces ocurre con maderas que no están totalmente secas), se sugiere llamar al Servicio de Post Venta de la constructora.

QUINCALLERIA

IMPORTANTE
Señales de alerta:

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

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER LAS VENTANAS?

1.- VENTANAS DE PVC

Este material también se ve influenciado por los cambios de temperatura, en menor medida que la madera.

- Limpiar y mantener los carriles libres de tierra acumulada y suciedad.
- Aceitar bisagras y carriles.

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

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

PISOS

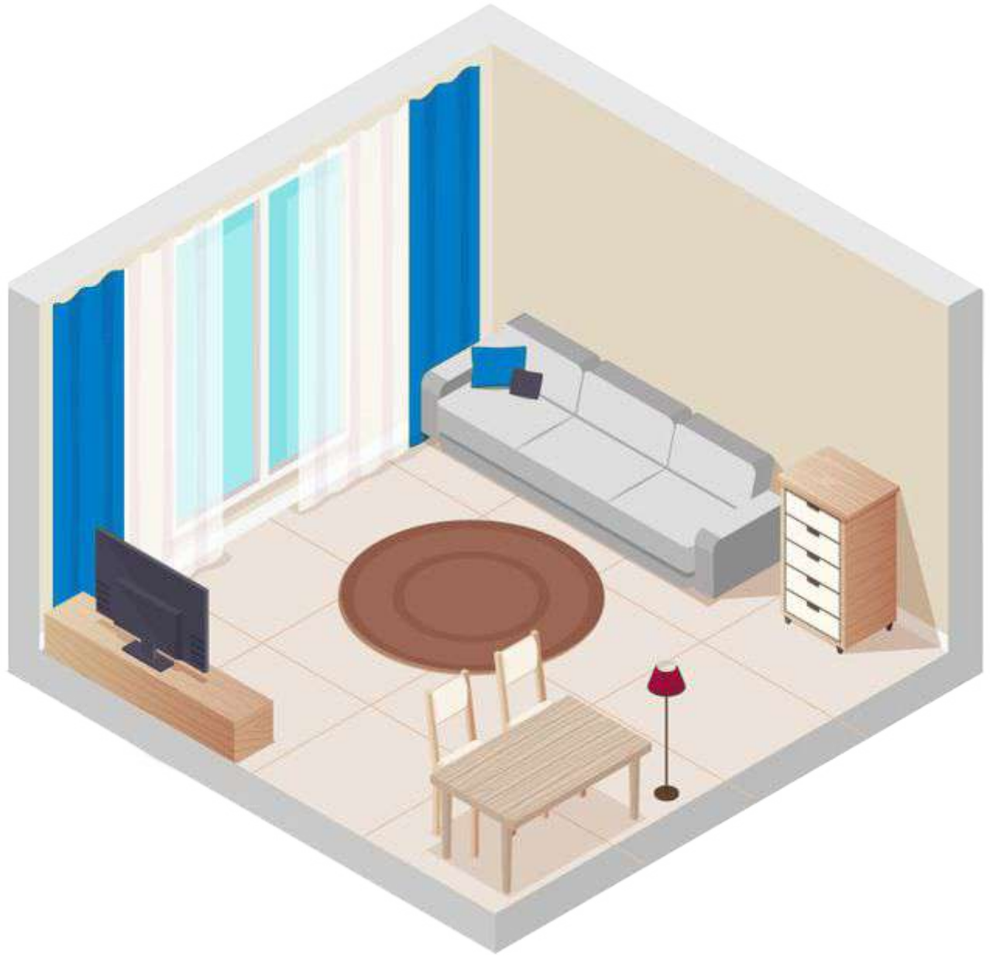
Revestimiento de pisos

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO PREVENCIÓN Y MANTENCIÓN DE CERÁMICAS?
Se rayan y se rompen.

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

¿QUÉ ES LA CERÁMICA?
Son piezas manufacturadas, normalmente horneadas y son generalmente usadas para cubrir pisos y paredes.

Al RECIBIR LA VIVIENDA
Si la cerámica se encuentra rayada y solicita cambiarla. es requisito que esta observación haya quedado escrita en el acta de la pre- entrega o entrega de la vivienda.



Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

GENERAL

Evitar la caída de herramientas u objetos punzantes; dañan la superficie.
Revestir con protectores las patas de los muebles. Los pisos se rayan y las alfombra se marcan.
No arrastrar los muebles, es mejor levantarlos.

CERÁMICOS

- Barrer o limpiar a diario con paño húmedo. Si es necesario, con un limpiador especial de cerámicos.
- Evitar rasparlos con cuchillo o viruta de acero porque se rayan. Usar viruta de nylon de ser necesario.
- Usar limpiapiés en puertas exteriores para evitar entrada de arena y tierra.
- Evitar limpiadores abrasivos, deslustran el acabado y pueden manchar la cerámica.
- Reparar el fragüe desprendido; la cerámica es impermeable, pero el fragüe no.
- Impermeabilizar las junturas contiguas a las palmetas con material en base a silicona no transparente.
- En lugares donde hay humedad (baño y cocina):
  - Mantener la ventana abierta y/o colocar el extractor al producir vapor (cocinar, ducharse).
  - Si aparece moho, aplicar un producto especializado, siguiendo las instrucciones del fabricante.
  - Si hay manchas de oxidación, indagar por qué se provocaron para evitar que continúe ocurriendo y limpiar con producto desoxidante, siguiendo las instrucciones del fabricante.

REVESTIMIENTO DE PISOS		En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Revisar	Sellos y fragues de cerámicos de pisos			X						X			
Sellar	Junturas contiguas a la cerámica			X						X			

MUEBLES

Muebles de cocina

¿QUÉ OCURRE SI NO HAGO MANTENCION AL MUEBLE DE COCINA?

MELAMINAS
Melaminas se levantan por calor.

SELLOS
Los sellos (silicona) se rompen.

MUEBLES DE COCINA:
Pueden tener:

CUBIERTAS DE MADERA AGLOMERADA

- Enchapadas en melamina.
- Pintadas.
- Lacadas.
- Postformadas.
- Laminadas.

HUMEDAD Y AGUA
Cubiertas de postformados laminados o melamina, el peor enemigo o peligro es la humedad y el agua.

También los cambios de temperatura afectan los materiales generando contracción y expansión en ellos.

Esto produce separación entre los diferentes elementos, generando fisuras y grietas.

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

CUBIERTAS DE MADERA AGLOMERADA

ENCHAPADAS EN MELAMINA, PINTADAS O LACADAS. (COCINA)

GENERAL

- Usar un paño o esponja y producto especial para limpieza de melamina. No usar productos abrasivos ni virutillas.
- Evitar el exceso de agua al limpiar, ya que hincha la madera aglomerada.
- Mantener sellos en buen estado.
- No dejar cigarrillos encendidos sobre los muebles, ya que se queman.

CUBIERTAS DE MADERA AGLOMERADA

Postformadas o Laminadas

Evitar:

- Apoyar ollas calientes.
- Planchar sobre la cubierta.
- Picar alimentos sobre ella.
- Sobrecargarlas.

IMPORTANTE

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

EXTERIOR DE LA VIVIENDA

Exterior de la vivienda

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

HUMEDAD

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

CÁMARAS OBSTRUIDAS

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

ROTURAS EN PAREDES, PISOS O MEDIANEROS

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

PLAGAS DE INSECTOS

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

OXIDACIÓN DE REJAS EXTERIORES

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

ACCIDENTES

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

IMPORTANTE

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

Prevención y mantención

¿CÓMO PREVENIR Y MANTENER?

HUMEDAD Y RIEGO

- Evitar plantar pasto y/o plantas pegadas a los muros porque guardan humedad.
- Es recomendable una franja de hormigón tipo radier alrededor de la vivienda.
- Regar con la cantidad justa para evitar humedad excesiva y pozas innecesarias.
- Orientar el riego automático cuidando no mojar la casa ni el medianero.
- Revisar frecuentemente llaves y regadores del jardín y reparar de inmediato las filtraciones y goteras.
- Evitar problemas de apozamiento, desagüe o filtraciones hacia su vivienda o la de los vecinos.
- Al pintar el exterior de su vivienda, prefiera productos con hidrorrepelente.
- Mantener siempre en muy buen estado la techumbre.
- Mantener las canaletas y bajadas de lluvia en muy buen estado.

OTRAS RECOMENDACIONES

- Para evitar roturas en pisos, paredes y medianeros, se recomienda no plantar árboles de raíces extensas y reptantes, ya que presionan y dañan.
- Mantener las tapas de alcantarillado siempre despejadas de objetos, de manera de poder hacer mantenciones regulares.
- Se recomienda fumigar la vivienda por fuera para controlar plagas de insectos.
- Proteger correctamente toda extensión de cable eléctrico con tubos de pvc correspondiente e instalarlo en profundidad en la tierra; evitará accidentes al pasarlo a llevar (por ejemplo al cortar el pasto).
- Mantener las rejas exteriores de fierro libres de óxido y en buen estado.

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

MUEBLES		En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Apretar	Tornillos de fijaciones			X						X			
Revisar	Sellos de muebles de lavaplatos.			X						X			
Revisar	Bisagras de puertas			X						X			

IMPORTANTE:
Las pendientes del terreno alrededor de la vivienda están diseñadas para que las aguas lluvia y riego evacúen hacia los extremos del terreno. Mantener estas pendientes para evitar estancamiento de aguas y humedad.

AREA COMUN

ÁREAS VERDES

Jardines y patios

Los jardines y patios son áreas de esparcimiento y recreación formadas por una combinación de zonas de césped, plantas, árboles, equipamientos y elementos decorativos.

RECOMENDACIONES

Respetar las medidas determinadas por el municipio para su mantención.

Alertar al municipio en caso de apreciar daños a las instalaciones de riego.

Alertar al municipio en caso de fugas de agua o filtraciones.

Programar el riego en función de la época del año.

Intervención sólo puede ser realizada por personal municipal. Autorizado.

Equipamentos

Son la serie de juegos infantiles, escaños, basureros y máquinas de ejercicio insertos en las áreas de recreación del proyecto.

RECOMENDACIONES

Realizar una revisión permanente del estado de los basureros y juegos.

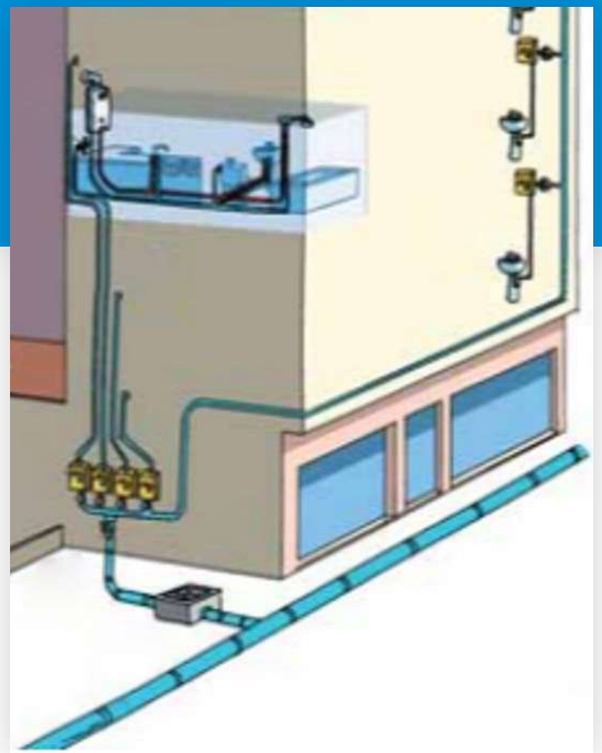
Alertar al municipio en caso de detectar daño en el equipamiento.

Las reparaciones y mantenciones deben ser realizadas sólo por personal autorizado por el municipio. .

Utilizar de manera adecuada los juegos infantiles. Se han elaborado para soportar un peso suficiente, por lo que solo deben ser utilizados por niños de manera de prolongar su vida útil.

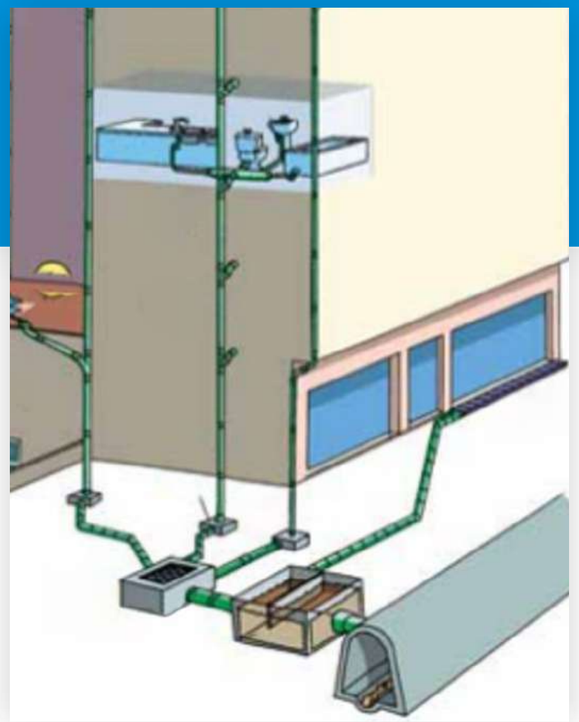
SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Sistema de agua potable



ESTANQUES
SISTEMA DE IMPULSIÓN
REMARCADORES REDES.

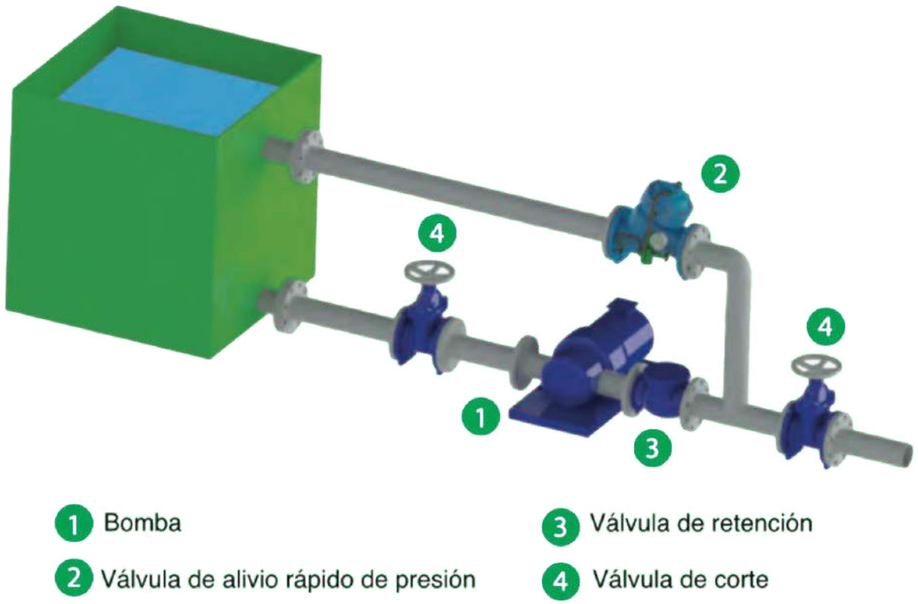
Sistema de alcantarillado



REDES DE
ALCANTARILLADO
CÁMARAS.

SISTEMA DE AGUA POTABLE

Estanques de agua y salas de bomba



1 Bomba
2 Válvula de alivio rápido de presión
3 Válvula de retención
4 Válvula de corte

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

Hacer mantenciones solo con la empresa previamente contratada.
Programa de mantención al día con empresa contratada.

MANTENCIÓN

Limpiar y desinfectar (instalador).

Revisión de válvulas de corte automático.

RECOMENDACIONES

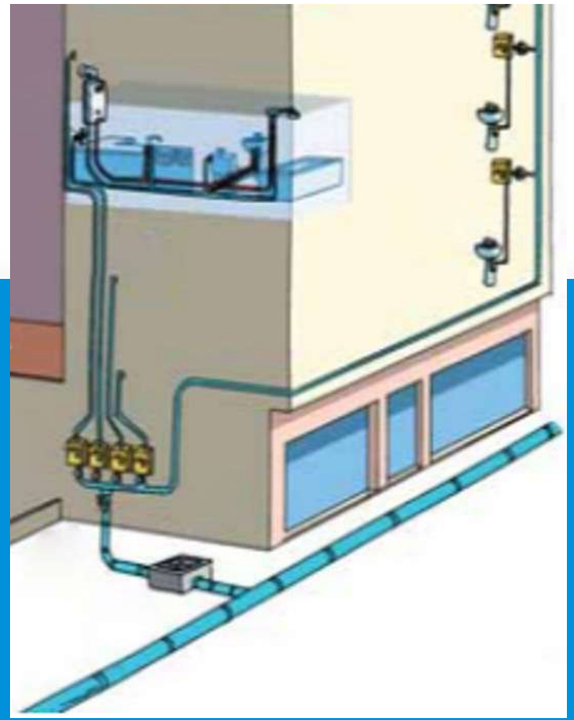
Mantener cerrado el recinto de estanques.

Leer los consumos diariamente, con el fin de detectar pérdidas de agua por filtraciones o roturas.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
Estanque de Agua	Cada 2 años	limpiar	x											
Sistema de impulsión	Cada mes	mantención	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Alternado de bombas	Cada 2 semanas	alternar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Red de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x											

SISTEMA DE AGUA POTABLE

Red de agua y remarcadores



El edificio cuenta con una red que abastece desde el estanque de acumulación a cada departamento, esto se hace por medio de una matriz vertical que se encuentra a la vista en la sala de medidores, desde esta matriz se alimenta a cada departamento previo paso por un remarcador, se encuentran en las salas de medidores en los pasillos de cada piso.

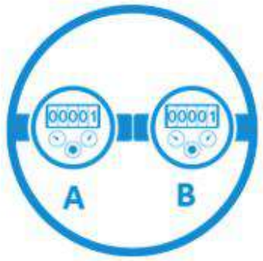
MANTENCIÓN

Revisar existencia de fugas.

Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos limpiar y observar, si persiste reparar.

RECOMENDACIONES

Cortar el suministro de agua antes de reparar.



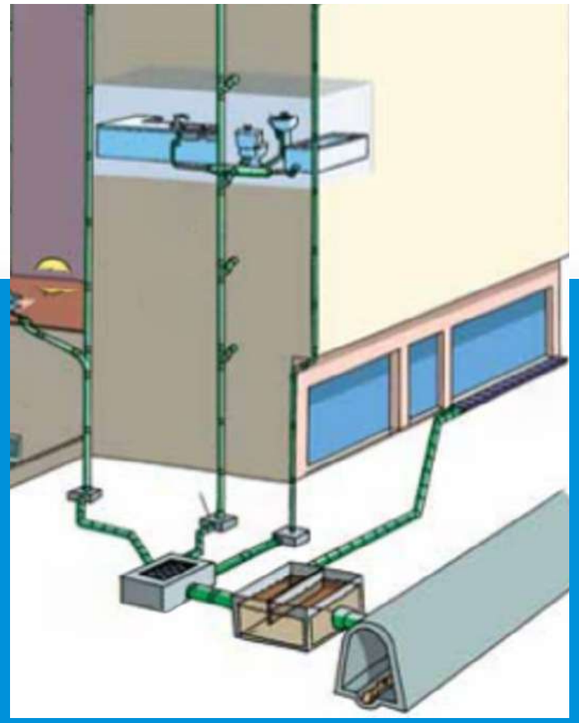
Mantener clara la identificación del departamento.

Realizar reparaciones por personal calificado.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
Estanque de Agua	Cada 2 años	limpiar	x											
Sistema de impulsión	Cada mes	mantención	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Alternado de bombas	Cada 2 semanas	alternar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Red de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x											

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

Red de alcantarillado



El edificio cuenta con una red de aguas servidas que las recolecta de los departamentos y los entrega al colector de la empresa sanitaria de la red pública correspondiente.

MANTENCIÓN

Revisar si existe fuga de agua.

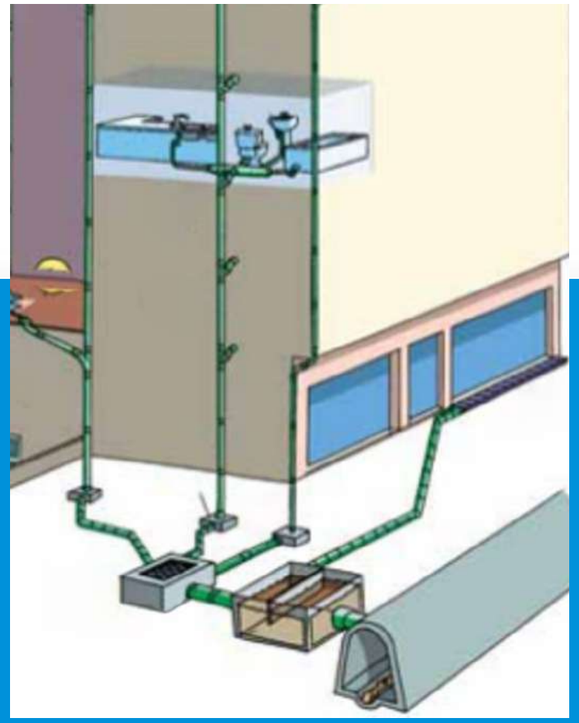
RECOMENDACIONES

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

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x											
Cámaras	Cada año	limpiar	x											

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

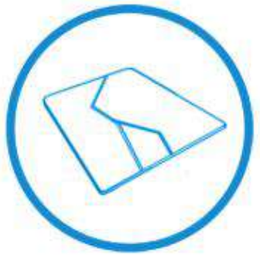
Cámaras



El edificio cuenta con una red de aguas servidas que las recolecta de los departamentos y los entrega al colector de la empresa sanitaria de la red pública correspondiente.

MANTENCIÓN

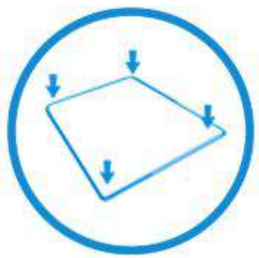
Realizar limpieza constante de modo de mantener limpio el interior de la cámara.



Revisar las tapas de cámaras; si se encuentran quebradas reemplazar por nuevas.

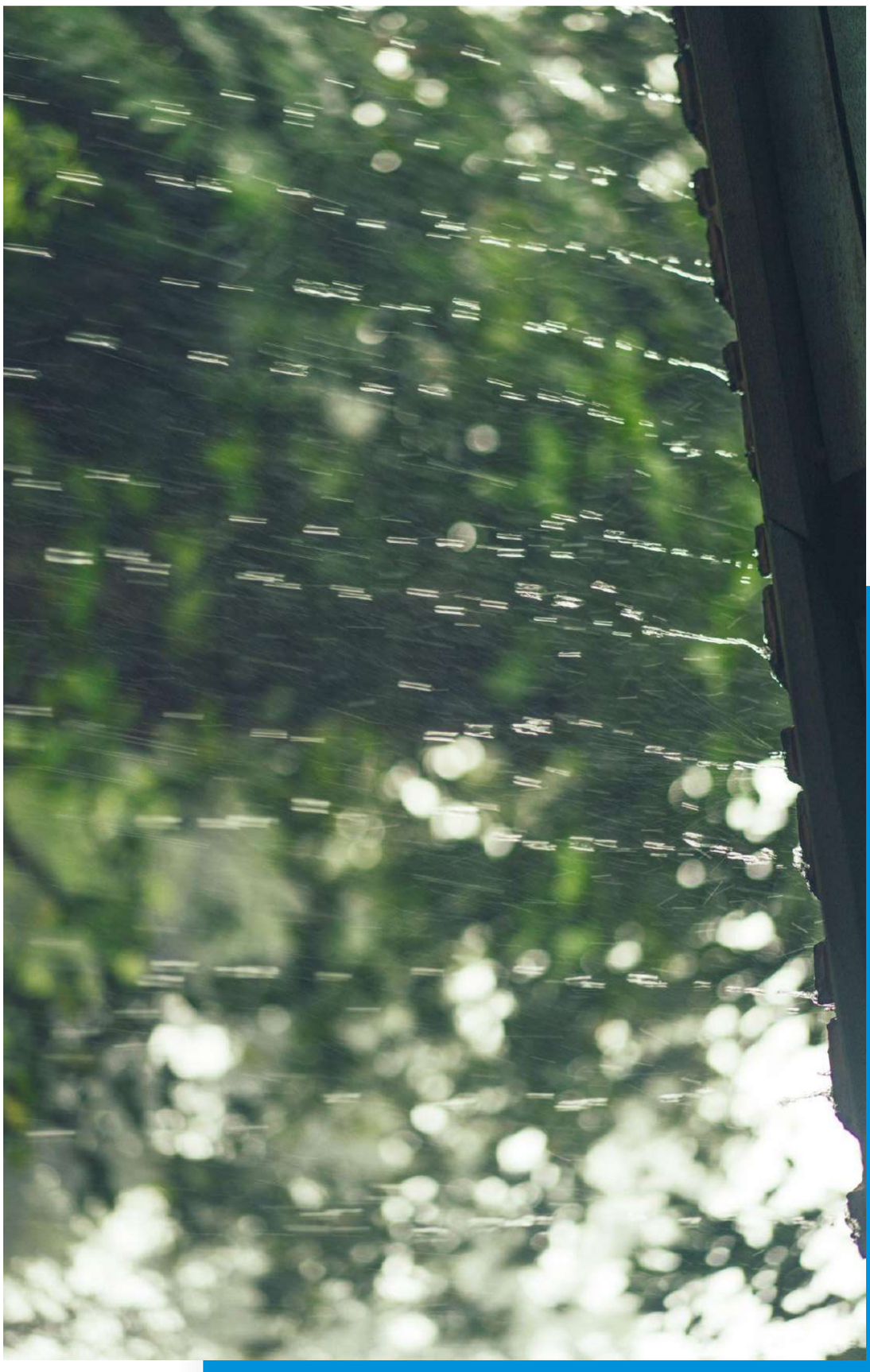
RECOMENDACIONES

No permitir el tránsito o estacionamiento sobre cámaras que tengan tapas simples.



Mantener las tapas selladas en sus bordes para evitar la salida de malos olores.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x											
Cámaras	Cada año	limpiar	x											



SISTEMA DE AGUA LLUVIA

SISTEMA DE AGUA LLUVIA

Bajadas de agua

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

MANTENCIÓN

Limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella.

Revisión de soldaduras, sello de pernos si se trata de plancha onduladas y estado de las planchas.

RECOMENDACIONES

Evitar que las personas que suban a los techos dañen planchas al caminar sobre ellas.

Revisar los sellos y uniones periódicamente.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
AGUAS DE LLUVIA														
Bajadas de Agua	permanente	limpiar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Canaletas y sumideros	permanente	limpiar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

SISTEMA DE AGUA LLUVIA

Rejillas y sumideros

Los sistemas de recolección de aguas lluvias tienen canaletas o pendientes de terreno que llevan a puntos con rejillas de recolección para ser incorporadas a las tuberías del sistema. Además, existe la red de cañerías que recolecta las aguas por medio de sumideros y les entrega a una red pública o las infiltra en el terreno.

MANTENCIÓN

Limpiar piletas y sumideros para mantener rejillas libres de hojas o basuras que impidan el ingreso de las aguas.

Revisar y Reemplazar rejillas de sumideros que se encuentren en malas condiciones.

RECOMENDACIONES

No botar a canaletas la tierra o basura resultante de barrer la superficie o del corte de pasto.

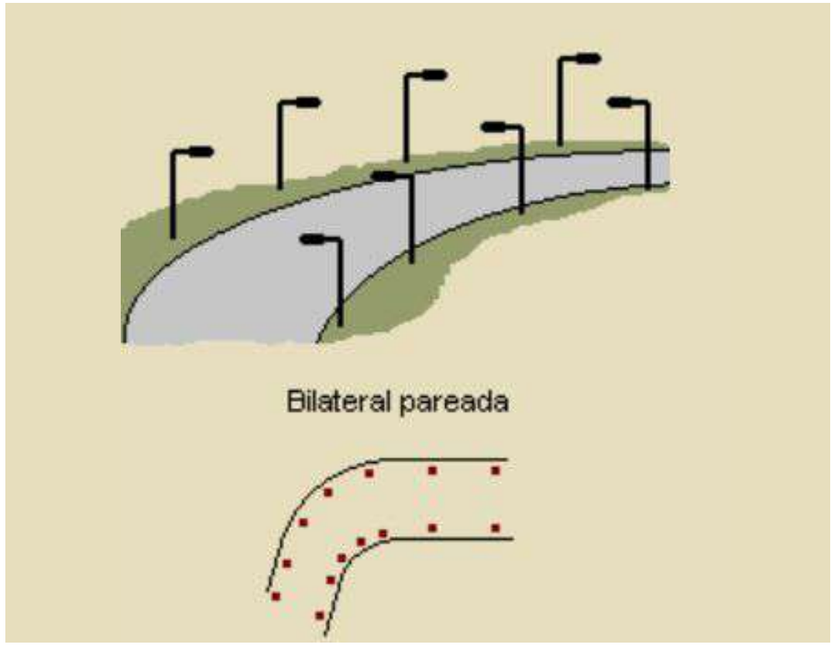
Mantener en buen estado las rejillas para evitar accidentes a los peatones y automóviles.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x											
Cámaras	Cada año	limpiar	x											

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Iluminación



Los condominios cuentan con un sistema de iluminación de calles y pasajes que son construidos según un proyecto, las luminarias pueden estar en postes de hormigón, madera, metálicos. Las luminarias normalmente se encienden en forma automática, accionadas por la instrucción de una fotocelda.

MANTENCIÓN

Revisar periódicamente que las ampolletas estén en buen estado.

Revisar los interruptores.

Revisar efectos de la corrosión, pintar o galvanizar en frío si es necesario.

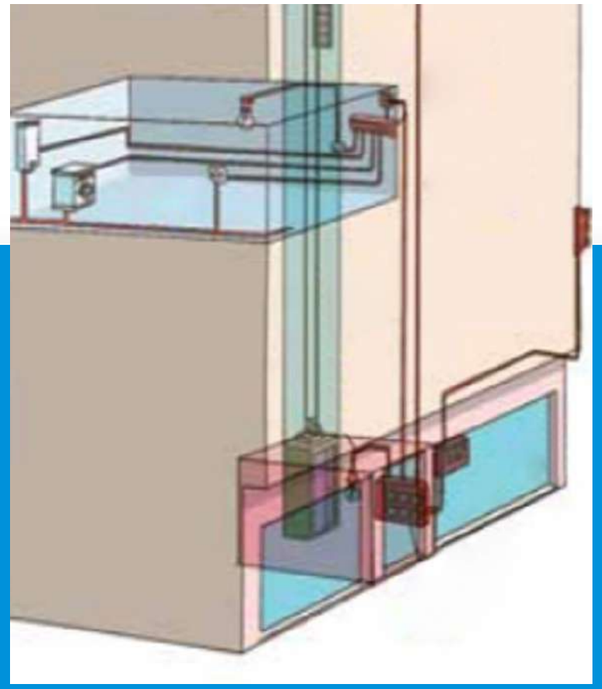
RECOMENDACIONES

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

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES ELÉCTRICA														
Iluminación	semanal	revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tableros	cada 2 años	reapretar	x											

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Tableros



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

MANTENCIÓN

Limpiar, reapretar conexiones de los elementos.

Sustituir aquellos en mal estado y/o dañados.

RECOMENDACIONES

Mantener los tableros cerrados.

Intervenir solo por personal especializado y con los elementos de seguridad adecuados.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES ELÉCTRICA														
Iluminación	semanal	revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tableros	cada 2 años	reapretar	x											

RECOLECCIÓN DE BASURA

SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURA

Salas de basura

Cada edificio cuenta con salas para almacenamiento de basuras a la cual llegan los ductos que las recolectan desde cada piso. La sala cuenta con contenedores con ruedas para su traslado, repisas para almacenar papeles y botellas que en muchos casos se entrega por separado para su reciclaje. La sala de basura cuenta con una llave de agua y manguera.

MANTENCIÓN

Revisar posibles daños en los contenedores que signifiquen fuga de líquidos o sólidos desde su interior.

Revisar y mantener limpios los contenedores para evitar malos olores y la generación de gérmenes.

Mantener la Zona de acopio de contenedores limpia y libre. No acumular basura fuera de estos.

RECOMENDACIONES

Retirar cada vez que pase el camión recolector, la basura acumulada en bolsa y con los contenedores cerrados.

El personal que manipula los contenedores debe tomar las precauciones sanitarias necesarias.

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
CONTENEDORES RECOLECTORES DE BASURA														
Contenedores	cada mes	aseo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Red húmeda

El edificio cuenta con una red húmeda. Esta consiste en mangueras conectadas a la matriz de agua potable en cada piso y accionadas por una válvula de apertura y corte rápido. Este sistema funciona con la presión del sistema de agua potable del edificio.

MANTENCIÓN

Revisar estado de las mangueras y pitones.

Revisar enrollado de la manguera, este debe estar como lo indica el fabricante para su fácil desenrollado.

RECOMENDACIONES

Instruir al personal del edificio en su uso.

Proteger la manguera de eventuales roturas.

EMERGENCIAS EN LA VIVIENDA

¿Qué es una emergencia? Una emergencia es una situación que presenta un riesgo inmediato para la salud, vida o daños graves a la vivienda.

CORTE ELÉCTRICO

Esta falla se puede originar por conexiones defectuosas, exceso de artefactos conectados o con desperfectos, generando una sobrecarga en el circuito eléctrico. En estos casos, debe desconectar todos los artefactos y subir los automáticos del tablero eléctrico, en caso que el problema eléctrico afecte a su condominio o es un problema generalizado, debe ponerse en contacto con la compañía que suministra el servicio, en caso que el problema continúe debe llamar al área de Post Venta.

FILTRACIONES AGUA POTABLE

Se considera emergencia sólo en los casos que se registre una inundación de algún recinto de la vivienda, sea ésta por rotura de cañerías o flexibles, sólo si se han realizado las mantenciones correspondientes. En caso que se presente una filtración, hay que identificar la llave de paso del sector y cortar hasta reparar el origen del problema, en caso que el problema continúe, debe llamar al área de Post Venta.

¿Cómo comunicarse con Servicio de Post Venta?

- Escríbenos un mail a: postventa@democorp.Com o llamándonos al +56 9 7621 8284. Los horarios de atención son de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hrs.
- Es importante destacar que el llamado de emergencia será diagnosticado para dar indicaciones y evaluar si se requiere asistir a la vivienda. En caso de asistir a la vivienda, el equipo de emergencia dará una solución primaria y al día hábil siguiente serán programados los trabajos.

IMPORTANTE

Antes de contactarse con Post Venta, debe verificar que el problema a comunicar corresponde efectivamente a una emergencia. Además, destacar que las garantías no consideran compensaciones por gastos incurridos a consecuencia de un desperfecto, por ejemplo reparaciones de terceros o arreglos no autorizados por el área de Post Venta.

CIERROS PERIMETRALES

Cierros perimetrales

El terreno correspondiente a la vivienda está delimitado cierres perimetrales. Esto quiere decir que la reja que da hacia la calle, constituye una línea imaginaria que limita al espacio público del espacio privado de la edificación.

Así mismo, los deslindes hacia los predios vecinos también se materializan mediante los muros de la propia edificación o panderetas.

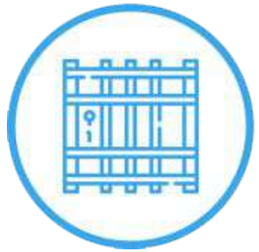
MANTENCIÓN

Verificar que no se acumule humedad de forma excesiva entre muros vecinos.

Verificar que no se acumule basura entre el muro de la edificación y el muro vecino.

Fisuras que no signifiquen riesgos estructurales reparar con materiales flexibles y pintar.

RECOMENDACIONES



Revisar constantemente el estado de las rejas de acceso desde la calle.

No botar basura en el espacio entre el muro de la edificación y el muro medianero.

Mantener copias de llaves para administrar el acceso desde la calle para cada reja, ya sea vehicular o peatonal.

SEDES

Sede social

Se trata de un espacio comunitario
que debe mantenerse de manera permanente
en buen estado.

MANTENCIÓN

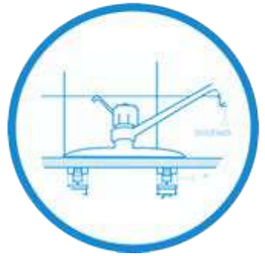
Cuidado en las
puertas y ventanas
y evitar los golpes
de estos elementos

Mantenciones
y limpiezas
de manera
permanente.

Revisar
el estado de puertas
chapas bisagras
y marcos.

RECOMENDACIONES

Limpieza
de superficie
y cristales.



Mantención
y limpieza de los
artefactos del baño.

Muros y paredes en
buen estado y pintarlas
cuando sea necesario.

RECOMENDACIONES GENERALES

Recomendaciones generales

- No se pueden subir autos por veredas y soleras, ya que producirá la rotura de árboles, monolitos, rejas y soleras.
- No se pueden eliminar las ventilaciones (rejillas) existentes.
- No modificar escaleras.
- No se puede hacer baños en 2º piso.

PROGRAMA DE MANTENCIÓN
DE LA VIVIENDA

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
FUNDACIONES Y PAVIMENTOS														
Fundaciones y sobrecimientos	cada 2 años	Impermeabilizar	x											
Pisos Cerámicos	semanal	Limpieza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
MUROS Y TABIQUES														
Grietas entre uniones de molduras o unión con marcos, puertas y ventanas	cada 6 meses	rellenar						x						x
Pintura de muros y tabiques interiores	cada 2 años	repintar			x									
PUERTAS Y VENTANAS														
Funcionamiento	cada año	Revisar y lubricar	x											
Quincalleria	cada 6 meses	Revisar	x					x						
Pintura de puertas y ventanas	cada 2 años	repintar			x									
CIELOS														
Pintura de cielo en recintos húmedos	cada año	repintar			x									
Pintura de cielo en recintos secos	cada 2 años	repintar			x									
Cielo en recintos húmedos	cada 2 meses	limpiar	x		x		x		x		x		x	
Cielo en recintos secos	cada 2 meses	limpiar	x		x		x		x		x		x	
TECHUMBRE														
Cubierta	cada año	limpiar	x											
Canaletas y bajadas	cada 6 meses	limpiar			x						x			

FACHADA															
Pintura muros exteriores	cada 3 años	repintar			x										
Pintura de puertas y ventanas	cada 2 años	repintar	X												
INSTALACIONES SANITARIAS															
Fijación llaves de paso	cada año	revisar	x												
Red de Agua Potable	cada 2 año	revisar	x												
Red de alcantarillado	cada año	revisar y limpiar	x												
Artefactos	cada año	revisar	x												
Griferías y sifones	cada año	revisar y limpiar	x												
INSTALACIONES ELÉCTRICAS															
Red eléctrica, enchufes e interruptores	cada año	reapretar	x												
Tablero eléctrico	cada año	reapretar	x												
HABILITACIÓN DE LA VIVIENDA															
Ventilar la vivienda en especial recintos húmedos	permanente	ventilar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Revisar aislación cielos	cada año	revisar	x												
Rejillas de ventilación	cada 6 meses	limpiar	x					x							
Sellos Puertas y ventanas	cada año	revisar y cambiar			X										

PROGRAMA DE MANTENCIÓN
DE ESPACIOS COMUNES

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
INSTALACIONES SANITARIAS														
Estanque de Agua	Cada 2 años	limpiar	x											
Sistema de impulsión	Cada mes	mantención	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Alternado de bombas	Cada 2 semanas	alternar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Red de agua potable	Cada 2 años	revisar	x											
Remarcadores (conexiones)	Cada 2 años	revisar	x											
INSTALACIONES SANITARIAS														
Red de alcantarillado	Cada 2 años	revisar	x											
Cámaras	Cada año	limpiar	x											
INSTALACIONES ELÉCTRICA														
Iluminación	semanal	revisar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tableros	cada 2 años	reapretar	x											

PREVENCIÓN DE INCENDIOS														
Red Húmeda	cada 2 años	revisar	x											
SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURA														
Sala de basura	cada mes	aseo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
AGUAS DE LLUVIA														
Bajadas de Agua	permanente	limpiar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Canaletas y sumideros	permanente	limpiar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
JARDINES														
Bajadas de Agua	permanente	limpiar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Exclusiones Post Venta

- El servicio de Postventa cubre solamente problemas que tienen origen en el proceso constructivo como terminaciones, instalaciones u obra gruesa. No se consideran aquellos problemas generados por el uso cotidiano o desgaste natural de la vivienda.

- Es de responsabilidad de cada propietario realizar la mantención de sus artefactos. Las fallas de estos, corresponden ser reparadas por personal del servicio técnico de los equipos y no por el área de Postventa.

- La garantía de post venta excluye los daños o desprendimiento que se pudiesen producir en los muros empapelados, por efecto de la humedad o la condensación o daños provocados por terceros, en cuyo caso se debe pegar inmediatamente con adhesivos para papeles murales.

- La garantía excluye los daños provocados por terceros, como quiebre, fisuras o rayaduras, en revestimientos, pintura, guardapolvos, puertas y ventanas.

- Las instalaciones sanitarias tienen garantía de 5 años, de esto se excluye mantención de los artefactos sanitarios y griferías por mal uso o falta de limpieza y mantención de los mismos.

- Las instalaciones eléctricas tienen garantía de 5 años, de esto se excluye los daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación.

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

- La constructora garantiza los sellos por un periodo de 6 meses desde la entrega de la propiedad.

- Al recambiar los sellos, se debe remover totalmente la silicona anterior y proceder a la aplicación, usando silicona nueva. Esta mantención corresponde exclusivamente al propietario.

HERRAMIENTAS BÁSICAS

Para realizar prevención y mantención en su vivienda

Antiparras

Guantes

Taladro

Huincha medir

Alicate

Llave francesa

Tipos de brocas
(cemento, madera y vidrio)

Cinta teflón

Martillo

Llave inglesa

Tarugos para tornillos

Huincha aisladora

Destornillador paleta y cruz

Llave gásfiter o loro

Tarugos tabique paloma
(especial para volcanita o internit)

Lubricante
(para cerradura, ventanas, bisagras, etc)

Probador eléctrico

Nivelador
(horizontalidad en los muebles e instalaciones)

Pistola para tubos de silicona

Productos de Limpieza
(grifería, cerámicas y vidrios)

GLOSARIO

A.
ABRASIVO
Producto que sirve para desgastar o pulir, por fricción, sustancias duras como metales, vidrios, etc.

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

ALCANTARILLADO
Sistema de evacuación de las aguas servidas.

ALEROS
Cubierta que sobresale de las paredes de la vivienda.

ANTICORROSIVO/ ANTIÓXIDO
Sustancia que se añade a otra para evitar que corroa aquellas con las que se pone en contacto.

B.
BARNIZ
Disolución de sustancias resinosas en un líquido volátil al aire. Con ella se da un baño a las maderas y otras cosas, con objeto de preservarlas del clima, del polvo, etc., y para darles lustre.

BISAGRA
Herraje articulado. Cuenta con dos piezas, una de las cuales va unida a la hoja y gira sobre su eje permitiendo su movimiento circular.

C.
CÁMARAS
Accesos al sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos.

CELOSÍAS DE VENTILACIÓN
Enrejado de metal o madera por donde circula el aire.

CIRCUITO ELÉCTRICO
Es el sistema por donde circula la corriente eléctrica, controlada desde una fuente de energía externa.

CONDENSACIÓN
Fenómeno en que el vapor se vuelve líquido al entrar en contacto con una superficie que está a menor temperatura.

CUBIERTA
La parte externa de la techumbre (tejas, el pizarreño, etc.).

D.
DRENAJE
Sistema que canaliza flujos de agua u otros líquidos.

E.
ENTRETECHO
Espacio de la techumbre que queda entre la cubierta y el cielo raso.

EXTRACTOR
sistema que sirve para liberar vapores al exterior de la vivienda.

F.
FLEXIBLES
Manguera con capacidad para doblarse fácilmente. Se usa para unir aparatos al sistema de agua potable.

FRAGÜE
Pasta que une las palmetas de cerámica.

G.
GANCHOS DE SUJECIÓN O FIJACIONES
Son los ganchos que afirman las canaletas y bajadas de agua.

GRIFERÍA
Conjunto de grifos y llaves que regulan el paso del agua.

H.
HOJALATERÍA
Elementos de la techumbre confeccionados con hojalata (bajadas de aguas lluvia, canaletas, etc.).

HUMEDAD
Presencia de agua en los materiales. Con el calor se vaporiza y se mezcla con el aire.

GLOSARIO

I.
INSTALACIONES SANITARIAS
Red de agua potable, red de alcantarillado, sellos y griferías.

INTERRUPTOR
Dispositivo de control que permite o interrumpe el paso de la corriente eléctrica por el circuito.

INYECTORES
Dispositivo que utiliza presión para inyectar fluidos.

L.
LACADO
Es el barnizado de una superficie con resina vegetal transparente (laca).

M.
MADERA AGLOMERADA
Trozos pequeños de madera prensada a la que se agrega un aditivo para dar solidez y forma.

MEDIANERO
Muro que separa 2 casas. Es compartido por ambos.

MELAMINA
Es una resina sintética, utilizada para cubiertas de muebles. Protege eficientemente de la humedad.

MOLDURAS
En las paredes es un perfil que sobresale, uniformemente, y que adorna y refuerza uniones entre éstas.

P.
PALMETAS
Azulejos de cerámica que cubren paredes de baños y cocina. En el suelo se llaman baldosas.

PERFILES O MARCOS
Son los canales de puertas correderas y ventanas correderas de PVC o metal.

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

PREVENIR
Acción que se adelanta a posibles daños en los materiales y funcionamientos, preparándolos y protegiéndolos con anticipación.

PVC
Policloruro de vinilo, es un plástico muy versátil. En la construcción tiene un uso extenso como PVC sanitario: tubos, perfiles, etc.

Q.
QUINCALLERÍA
Objetos de metal utilizados en puertas y ventanas como picaportes y cerrojos.

S.
SEC
Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

SELLO
Aislante (silicona o similar) utilizado en las uniones de muros y cornisas, de cornisas y cielo, muebles y paredes, etc.

SIFÓN
Tubo que retiene agua para impedir que emanen los olores del interior de las cañerías. Se construye con dos codos o dobleces, como la taza del WC.

SILICONA
Polímero (variación de plástico) adhesivo y aislante, utilizado fundamentalmente como sellador.

T.
TECHUMBRE
El conjunto de la estructura y elementos de cierre de los techos: cubierta, hojalatería, entretecho y aleros.

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

V.
VANITORIO
Mueble sobre el que se fija el lavatorio, que lleva uniones a la pared.

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

DEMO
CONSTRUCCIONES

UNA EMPRESA DEMOCORP