



MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN



Etapas Barrio Sur I y II

¡BIENVENIDO A SU NUEVO HOGAR EN PORTAL DEL VALLE!

Felicitaciones, Inmobiliaria ESEPE le desea lo mejor para la nueva vida que está comenzando en su vivienda "Portal del Valle".

La vivienda propia es una de las compras más importantes que realizan las personas, y por lo tanto, debe ser cuidada y mantenida para lograr una buena calidad de vida y procurar su duración en el tiempo. Así evitamos acelerar el deterioro de esta, lo que nos lleva a prolongar su vida útil y a prevenir posibles accidentes y desperfectos por uso inadecuado y/o falta de revisiones.

Y para ayudarlo en la mantención de su nuevo hogar es que ponemos a su disposición este "MANUAL DE USO", el que contiene información relacionada con las instalaciones, equipos y mantenciones necesarias para que usted disfrute de la vivienda que acaba de recibir.

No olvide, desde el primer día debe preocuparse de la mantención de su nuevo hogar. Y si tiene problemas y/o fallas soluciónelas en el menor tiempo posible, ya sea consultando este "MANUAL DE USO" o llamando a un especialista en el tema.

El propietario primer vendedor es Inmobiliaria **ESEPE-VEME S.A.**, empresa filial de Inmobiliaria ESEPE.

ÍNDICE

	Página
1. Recomendaciones Generales	5
1.1 Conocer en detalle su hogar	5
1.2 Si va a salir de viaje	5
2. Preguntas Frecuentes	6
2.1 ¿Qué debo hacer para mantener mi vivienda en óptimas condiciones?	
2.2 ¿Qué garantía tiene mi vivienda?	
2.3 ¿Cuál es la garantía de los artefactos de mi vivienda?	
2.4 ¿Cómo se mantienen los calefontos?	
2.5 ¿Las viviendas cuentan con instalación de cable y teléfono?	
3. Mantenición y Cuidados: Un Nuevo Hogar	7
3.1 Mudanza y Decoración	7
3.2 Mantenición de Interiores	8
3.2.1 Ventilación	8
3.2.2 Humedad	9
3.2.3 Instalación de gas	10
3.2.4 Electricidad	10
3.2.5 Puertas y Ventanas	11
3.2.6 Instalaciones Sanitarias: Baños y Cocinas	12
3.2.7 Cerámicas	13
3.2.8 Alfombras	13
3.2.9 Pinturas e impermeabilización de muros	13
3.2.10 Papel Mural	14
3.2.11 Aparición de Fisuras	14
3.2.12 Muebles de baños y cocina	15
3.2.13 Equipamiento de la cocina	16
3.3 Mantenición de Exteriores	16
3.3.1 Jardín	16
3.3.2 Muros Exteriores	17
3.4 Lluvias, la amenaza del invierno	17

Prevención de incendios	18
5. Modificaciones al Inmueble	19
6. Equipamiento y Materiales	20
Los principales materiales utilizados en su vivienda y sus proveedores	20
7. Empresa que Intervinieron en el Diseño y Especificación del Proyecto	24
8. Servicio de Post Venta	25
Descripción del Procedimiento	25
9. Responsabilidad y resumen de garantías	26

RECOMENDACIONES GENERALES

Al llegar a un nuevo hogar muchas veces pasamos varias cosas por alto. Por ello es que a continuación mencionaremos algunos detalles fundamentales para el funcionamiento de su vivienda.

1.1 CONOCER EN DETALLE SU HOGAR

Al ser usted el responsable de los cuidados correspondientes en su vivienda, es de gran importancia que conozca muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas y tableros generales de electricidad. Así si ocurre algún problema relacionado con estas instalaciones el actuar será más eficiente y rápido.

Algunas medidas prácticas son siempre mantener un duplicado de cada una de las llaves de su vivienda en un lugar visible, guardar en un sólo lugar todos los antecedentes relacionados con su vivienda y **cambiar la chapa o combinación de la entrada principal tan pronto reciba la propiedad.**

Algunos ejemplos de documentos que deberían estar juntos son:

- Copia del Acta de Entrega
- Manual de Uso de su propiedad
- Garantías de la Campana, Cocina, Horno, calefont, etc.
- Facturas de Mantenciones Preventivas
- Correspondencia Pre y Post Entrega.

1.2 SI VA A SALIR DE VIAJE

Si va a ausentarse de su propiedad por períodos largos le recomendamos:

- Cierre las llaves de paso de agua potable, de red de gas y bajar los automáticos del tablero eléctrico.
- Si ha instalado sistema de riego exija que la instalación permita cortar el suministro de agua del interior de la propiedad, pero no del riego. De esta manera, evitará que se seque su jardín.
- Active la alarma ADT que trae instalada la vivienda.



PREGUNTAS FRECUENTES

¿QUÉ DEBO HACER PARA MANTENER MI PROPIEDAD EN ÓPTIMAS CONDICIONES?

Para mantener su propiedad en óptimas condiciones, usted debe realizar como mínimo todas las mantenencias correspondientes en forma periódica. Cuidados que se encuentran señaladas más adelante en este mismo "MANUAL DE USO".

¿QUÉ GARANTÍA TIENE MI VIVIENDA?

La ley establece los siguientes plazos diferenciados de las acciones por los daños y perjuicios provenientes de fallas, errores o defectos en la construcción:

- En el plazo de **10 años**, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.
- En el plazo de **5 años**, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- En el plazo de **3 años**, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Los plazos de prescripción anteriormente señalados se contarán desde la fecha de la recepción definitiva por parte del Dirección de Obras Municipales de Puente Alto, con excepción del plazo de 3 años por fallas o defectos que afecten las terminaciones o el acabado de las obras, caso en el cual el plazo se cuenta desde la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces.

¿CUÁL ES LA GARANTÍA DE LOS ARTEFACTOS DE MI VIVIENDA?

Los artefactos instalados en su hogar están garantizados por el fabricante, por lo que la duración y extensión de ésta depende de cada producto. Las pólizas de garantía correspondientes se entregan cuando usted recibe su vivienda siempre y cuando los artefactos sean parte del equipamiento original.

En caso de observar un problema en los artefactos, contáctese directamente con el servicio técnico del fabricante y haga valer su garantía en caso que corresponda.

¿CÓMO SE MANTIENEN LOS CALEFONTS?

Cada año se debe hacer una limpieza del artefacto y del ducto de ventilación para eliminar el hollín acumulado. Además debe mantener limpio el sector adyacente al calefont y piloto ya que el polvo puede interferir en el correcto funcionamiento de éste. Puede resultar peligroso para la salud no hacer un adecuado plan de mantención de éste. Jamás tape el ducto ni interfiera en la aspiración de aire para la combustión, o saque la tapa que protege al calefont.

En caso que su calefont use pila para el encendido procure reemplazarla cada 6 meses o cuando ésta se agote.

Deben usarse **sólo** pilas alcalinas.

¿LAS VIVIENDAS CUENTAN CON INSTALACIÓN DE CABLE Y TELÉFONO?

Las viviendas se entregan con enlanchado de cable y teléfono. El servicio debe solicitarse a la compañía correspondiente.

MANTENCIÓN Y CUIDADOS: UN NUEVO HOGAR

3.1 MUDANZA Y DECORACIÓN

Antes de mudarse solicite un salvo conducto en notaría.

Al instalar elementos colgantes, sea en cielos o muros, tenga en consideración tres elementos:

- El peso de lo que se colgará
- El tipo de construcción en que se colgará
- La selección del elemento de fijación



Los elementos de mucho peso deben evitar ser colgados en tabiques o cielos de volcanita, de preferencia hay que optar por losas o muros de albañilería. En su vivienda todos los muros exteriores y parte de los interiores son de albañilería y el cielo del primer piso es una losa, cosa que se repite en el segundo nivel de las viviendas de 3 pisos.

Cuando la perforación sea hecha en un tabique elija un tarugo tipo “paloma” o “murito”, el uso de un tarugo de albañilería tendrá como consecuencia un desprendimiento de este. Cuando la perforación sea hecha en losa u albañilería use una broca para concreto, de mayor diámetro mientras mayor sea el peso a colgar. El tarugo debe ser tipo “Fisher”.

Si el muro está revestido en cerámica coloque una cinta adhesiva sobre el lugar a perforar (para evitar que la broca “camine”), luego use una broca muy fina (para metal o vidrio) con el propósito de romper el revestimiento cerámico, y finalmente continúe con una para concreto de la medida del tarugo a utilizar.

Recuerde tener mucho cuidado al hacer los agujeros ya que su propiedad tiene redes de agua potable, de electricidad, de gas y de corrientes débiles. Un hoyo en el lugar equivocado puede producir daños especialmente peligrosos en las redes de gas.

Al trasladar objetos pesados dentro de su vivienda, especialmente metálicos, evite los golpes en los cerámicos de pisos y muros para evitar que se piquen, recuerde que la garantía opera sólo si este tipo de daño fue informado durante la recepción de su vivienda.

Se recomienda desde un comienzo poner una chapa de seguridad en su puerta de acceso de su propiedad o cambiar la combinación de la cerradura original, a objeto de no poner en riesgo su seguridad y la de sus bienes.

***SEGURIDAD ADT**

Una vez lista la mudanza e instalado en su hogar, recuerde contactar a la compañía ADT, la cual activará el servicio de alarma para su hogar con un contrato gratuito durante los 3 primeros años desde el inicio de éste. Este convenio es sólo vigente si usted cuenta con línea telefónica fija activa en el domicilio.

En caso de no tener línea telefónica fija activa usted puede contratar el servicio vía GPRS, (servicio inalámbrico) con una vigencia sin cargo de 11 meses.

Para realizar esto tiene 2 meses desde la firma de la escritura, trámite que se debe hacer con Francisco Usui, al celular 9-128-4976, o al correo fusui@tycoint.com

3.2 MANTENCIÓN DE INTERIORES

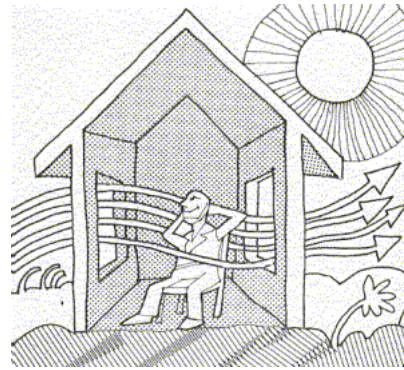
3.2.1 VENTILACIÓN

Una familia de 4 personas produce una cantidad de vapor equivalente a 10 litros de agua al día. Por lo tanto, al no existir una ventilación adecuada al interior de su vivienda, este vapor se condensará provocando humedad. Por ello una frecuente ventilación durante todo el año es una de las mayores preocupaciones que debe tenerse para la adecuada mantención de su propiedad..

Ventilar evitará malos olores, disipará los gases de combustión que se generan al quemar gas o cualquier combustible y protegerá su salud y la de su familia de las bacterias y virus que aparecen especialmente en los meses fríos. Una de las medidas más recomendadas por el Ministerio de Salud en sus campañas de prevención de enfermedades respiratorias es justamente una adecuada y frecuente ventilación de los recintos.

Algunas recomendaciones que debe tener presente:

- **Abra diariamente las ventanas, las cortinas y algunas puertas que permitan una adecuada circulación de aire desde y hacia el exterior.**
- **Use en la medida de lo posible calefactores secos (los eléctricos son una muy buena opción).**



3.2.2 HUMEDAD

HUMEDAD DEL PRIMER AÑO

Durante la fase de construcción de la vivienda se emplean materiales como el hormigón, el que requiere grandes cantidades de agua durante su aplicación. Esta humedad permanece por largo tiempo en los muros y es más notoria durante el primer año de vida en la propiedad, por ello es importante, especialmente en ese período, facilitar al máximo la ventilación de todos los recintos. Los daños de la humedad por condensación, evitables tomando estas simples precauciones, no están cubiertas por la garantía

HUMEDAD POR CONDENSACIÓN

¿Y qué es la condensación?

La condensación es vapor de agua que producto del frío se convierte en gotas de agua. Por ello cuando existe humedad ambiental al interior de la vivienda y baja la temperatura exterior, ésta se transforma en agua al entrar en contacto con las superficies frías de muros y ventanales. Y ojo, que no es una consecuencia de una mala construcción o diseño, sino que se produce por el uso normal de la vivienda unida a prácticas de calefacción y ventilación inadecuadas.

¿Y en que me afecta esta condensación?

El problema generado por la condensación tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de hongos, daños no cubiertos por la garantía. Por ello es que le recomendamos tomar las siguientes medidas:



- **Evite el uso de estufas a parafina, jamás coloqué teteras o recipientes con agua sobre ella**
- **Ventile diariamente toda la vivienda.**

- Mantenga cerradas las puertas de cocina y baños.
- Revise y seque los guardapolvos húmedos, si tienen hongos límpielos con agua clorada y déjelos secar.
- Idealmente use calefactores secos como los eléctricos
- Jamás tape celosías de ventilación en cielos, puertas ni ventanas.
 - Seque a primera hora todos los vidrios que amanecen mojados en el interior de su vivienda.
- Cuando cocine, hágalo con la campana extractora de aire funcionando.
 - No seque ropa al interior de la vivienda.
- Ventile los baños después de duchas con agua caliente

Nota: En todo Chile, los muros sur jamás reciben sol directo, por lo cual, son los más expuestos a sufrir problemas de condensación.

3.2.3 INSTALACIÓN DE GAS

El suministro para su red de gas es abastecido por la empresa Metrogas. Cualquier desperfecto en ésta desde el medidor a la calle corresponde a la empresa, y hacia el interior corresponde al propietario. Es importante que sepa que contiguo a su medidor hay una llave de paso que controla el flujo hacia la red interior. Ante cualquier sospecha de tener una pérdida corte inmediatamente el suministro y llame a un técnico especializado.

También si va a salir de viaje, como medida de precaución, corte la llave de paso.

Jamás intervenga la red sin la participación de un instalador certificado por el SEC. Recuerde que su vivienda cuenta con sello verde y al modificarla deberá revalidar su sello, arriesgando a recibir sello rojo de no hacerlo.

3.2.4 ELECTRICIDAD

La potencia eléctrica de su vivienda es suficiente para el uso normal de cualquier hogar. En caso de que necesite más por exceso de artefactos eléctricos funcionando simultáneamente (se reconoce por una repetida y constante desconexión automática de la corriente eléctrica) debe contactar a **EEPA** o en su defecto a un instalador autorizado para realizar el aumento de capacidad. Conexiones caseras pueden terminar en un corte eléctrico, artefactos quemados o incluso en un incendio.

Algunas recomendaciones:

- No usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.
- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, hervidores, tostadoras, etc.), deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto (alto amperaje). Ante cualquier duda consulte a un técnico calificado.
- No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.
- Jamás haga usted una intervención al sistema eléctrico.
- Enseñe a sus hijos a no tocar jamás las salidas de electricidad
- Conozca la ubicación del tablero de control y las zonas que controla cada automático.



3.2.5 PUERTAS Y VENTANAS

Durante el 1º año de ocupación es posible que algunas puertas de madera se dilaten en el invierno producto de la absorción de humedad por parte de la madera. Por esto, transcurrido éste hay que decidir si conviene ajustarlas con algún carpintero especialista. Recomendaciones para sus cuidados son:

- Evite dar portazos que puedan dañar los marcos o tabiques que los soportan.
- Si va a ventilar, se recomienda cerrar puertas y ventanas para evitar que éstas se golpeen con alguna corriente. Si las debe dejar abiertas use una cuña para sujetarlas.
- Las puertas de los closets tampoco deben golpearse al cerrar, pues comprometen la estructura de los tabiques.
- Las ventanas de aluminio se entregan reguladas y por lo tanto pueden y deben cerrarse suavemente, pues de otra forma se dañan en su estructura y su cierre mecánico. Un mal uso tanto de las ventanas como de puertas de closets dará lugar a una pérdida de la garantía.
- Lubrique los rieles con WD-40 o similar, en forma periódica.
- Revise y reemplace anualmente los sellos de silicona.
- Mantenga limpios los perfiles para no dañar las correderas.
- Limpie las perforaciones de desagüe.



3.2.6 INSTALACIONES SANITARIAS: BAÑOS Y COCINAS

AGUA POTABLE: Es impulsada por presión a través de la red de Aguas Andinas hasta la red interna de su propiedad. Lo más importante es que conozca los lugares donde hay llaves de paso y que parte de la red controla, de modo de poder suspender el suministro a determinado sector cuando si es que se produjese alguna filtración hasta que un técnico pueda hacer la reparación.

ALCANTARILLADO: Las redes de alcantarillado se dirigen hacia una cámara en el antejardín de su propiedad, desde donde se desvían hacia un colector de aguas servidas. Ojo que cada desagüe tiene bajo sí un sifón, que con excepción del WC evita que elementos no líquidos entren a la red y que retornen malos olores.



Para evitar daños al sistema lea las siguientes recomendaciones:

- **No coloque elementos dentro de los muebles bajo desagües que puedan golpear o dañar los sifones.**
- **No ejecute modificaciones al sistema sin consultar a un especialista sanitario.**
- **Evite arrojar objetos al WC que pudiesen obstaculizar los ductos, especialmente papeles, pañales o toallas femeninas.**
- **Limpie periódicamente los sifones, dos veces al año es lo recomendable. Para los de más difícil acceso la soda cáustica es una solución, considerando las recomendaciones del fabricante.**
- **Jamás coloque nada sobre los sumideros que están en la calle, puede provocar graves inundaciones durante las lluvias.**

MANTENCIÓN DE SELLOS: Los encuentros de muro, las salas de baño y cocina, especialmente la tina y muebles de cocina, incluso lavaplatos, están sellados con silicona. Es indispensable mantenerla en buen estado – se recomienda revisar dos veces al año- y reponerla cuando sufra deterioros especialmente por la limpieza. La humedad que puede transmitir a los muros y tabiques ocasiona daños.

ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERIAS

Los baños están equipados con artefactos sanitarios de loza y la cocina con un lavaplatos de acero inoxidable. Se recomienda:

- **Cuide de no golpear los artefactos con elementos duros y pesados que pueden picar el enlozado.**



- No pise ni sobrecargue el estanque del WC, puede quebrarlo o producir filtraciones al exigir un esfuerzo anormal a los sellos. Mueva con cuidado la tapa del estanque, es fácil de quebrar si se cae
- No utilice pasta de gasfiter para sellar empaquetaduras ya que las daña.
- Limpie frecuentemente los aireadores de la grifería, ya que pueden taparse si no lo hace.
- Evite los goteos que además de aumentar inútilmente el monto de su cuenta de agua, manchan con sarro el enlozado.
- El lavaplatos de acero límpielo sin elementos abrasivos ya que quitan el brillo de éste.
- Limpie periódicamente el fitting del estanque del WC ya que se puede obstruir con arenisca o sarro.
- Cambie semestralmente los sellos perimetrales de la tina ya que se deterioran rápidamente. Use Silicona especial para sello de baños.

3.2.7 CERÁMICAS

Simplemente aspírelas cuando sea necesario y en ocasiones realice un trapeado húmedo con agua tibia. Si le parece que es necesario use un limpiador especializado o una solución ligera que no produzca demasiado espuma. Enjuague minuciosamente.

- **La cerámica es un material frágil, que sometida a golpes provocados por objetos pesados (caída de ollas, botellas y herramientas) se pueden saltar o trizar.**

3.2.8 ALFOMBRAS

En todos los dormitorios, escalera y hall del segundo piso el suelo está recubierto por alfombras

- **Aspirarlas regularmente, desmancharlas tan frecuentemente como sea necesario y lavarlas una vez al año.**
- **Recuerde que este lavado no sólo la mantiene limpia si no que también elimina ácaros presentes.**

3.2.9 PINTURAS E IMPERMEABILIZACION DE MUROS

En su propiedad se han utilizado pinturas de primera calidad, sin embargo éstas no son eternas. Las principales causas de deterioro son muebles pegados al muro y humedad por condensación que produce hongos y desprendimiento de ésta. En los muros externos hay decoloración por la exposición a rayos UV y el smog. También la humedad del jardín (especialmente cuando está pegado al muro) puede producir soplado de la pintura. En los muros exteriores que tienen ladrillo arenado a la vista se ha aplicado un impermeabilizante cuya duración es de 3 años. Para su mantención y cuidado se recomienda:

- Repinte los cielos y muros de espacios húmedos como baños y cocina) cada 1 a 2 años, recordando remover el polvo y grasa antes de aplicar la pintura.
- Repinte cielos y muros de recintos interiores y dormitorios cada 3 años.
- Repinte los muros exteriores cada dos años
- Impermeabilice cada 3 años los muros con ladrillo arenado a la vista y jamás coloque plantas o pasto pegados a estos.



3.2.10 PAPEL MURAL

Su propiedad tiene instalada un papel mural Aconcagua beige de 240grs dap Ducasse (ex Colowall), para su mantención recomendamos:

- **Mantener los muebles con una pequeña separación del muro y pegar de inmediato cualquier esquina o unión suelta. No es necesario un especialista para ello basta con usar pegamento para papel mural que se encuentra disponible en cualquier Ferretería. Para su limpieza se recomienda el uso de un paño húmedo.**

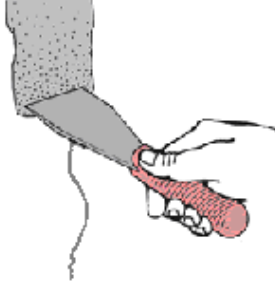


3.2.11 APARICIÓN DE FISURAS

Todas las viviendas, especialmente cuando son nuevas, sufren asentamientos fruto de acomodados de la estructura, de variaciones de temperatura y de humedad que producen cambios de volumen. Este fenómeno que dura un tiempo relativamente largo puede dar origen a pequeñas fisuras, las cuales suelen aparecer en los hogares. No se preocupe, es normal.

Cuando se trata de las uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, ya sean prefabricados, cielos o uniones de elementos de madera como marcos de puerta y pilastras, suelen proyectarse canterías (pequeños surcos en el muro) que esconden estas fisuras.

En caso de que la fisura tenga un efecto estético muy importante, **PUEDE PROCEDER A DISIMULAR LA FISURA** al cabo de un tiempo prudente de que aparezca, usando el siguiente procedimiento:



- Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 o 3 mm. en profundidad y ancho.
- Repare la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él, luego vuelva a pintar.

Nota: En atención a que este efecto es esperable y de ocurrencia normal, que no implica un daño a la estructura y no constituye signo de mala construcción, su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.

3.2.12 MUEBLES DE BAÑOS Y COCINAS

Para el limpiado de los muebles utilice paños húmedos y detergentes suaves. No utilice ni esponjas ni limpiadores abrasivos.

Revise periódicamente los sellos, estos tienen una vida limitada y deben ser reemplazados cuando se vean en mal estado o cuando acusen alguna filtración. Esto con el propósito de evitar que la madera que forma la estructura del mueble se moje, originando malos olores (la filtración de agua habitualmente va acompañada de restos de comida y/o detergentes), deformaciones o pudrición de esta.

Revise periódicamente las bisagras de las puertas, apretando los tornillos cuando estos se aflojen. No se cargue sobre las puertas, las bisagras están diseñadas para recibir el peso de la puerta, nada más.

Lubrique cuando sea necesario los rieles de las cajoneras.

Respecto de las cubiertas de los muebles

- No corte directamente sobre ella, utilice una tabla de corte.
- No coloque cigarrillos encendidos sobre ellas.
- No coloque ollas calientes directamente sobre su superficie ni menos aun la utilice como tabla de planchar.
- Evite los limpiadores abrasivos.

3.2.13 EQUIPAMIENTO DE LA COCINA

Para el correcto uso y cuidado tanto de la cocina encimera como del horno y la campana, refiérase a los manuales específicos de cada uno de ellos donde encontrará toda la información técnica necesaria.



3.3 MANTENCIÓN DE EXTERIORES

La parte interna de la vivienda no es lo único que debemos tomar en cuenta.

Los exteriores también requieren de mantención, una casa bien limpia aportará a la belleza y orden de todo el barrio.



3.3.1 JARDÍN

- Al hacer el jardín de su propiedad no olvide dejar una franja seca alrededor de su vivienda, la cual debe tener pendiente hacia fuera, especialmente en los muros sur. Así evitará que el agua, ya sea de riego o lluvia, llegue a su vivienda.
- Si pone riego automático preocúpese de que ningún aspersor quede pegado a los muros. Además no olvide instalarlos mirando desde la vivienda hacia el jardín, así no los mojará.
- Instale una llave de paso especial para el riego, así podrá aislarlo para cuando sea necesario.
- Evite plantar árboles de raíces muy grandes cerca de las fundaciones de su vivienda, alcantarillado y/o pavimento.
- No ponga plantas que requieran mucho riego cerca de los muros de su hogar.
- Si ejecuta extensiones eléctricas subterráneas en su patio o jardín, éstas deben estar convenientemente protegidas.

- **Cuide sus rejas o portones de hierro, estos no han sido diseñados para soportar peso adicional como entablados o similares.**

3.3.2 MUROS EXTERIORES

- **Si con el tiempo ve que la pintura comienza a resquebrajarse le recomendamos volver a pintar. La pintura original es látex acrílico con textura Granolat.**
 - **Pinte con un impermeabilizante. El original usado en la construcción es del tipo Grace Flex en las canterías. También se aplicó látex hidrorrepelente con textura Granolat, a excepción de los muros con ladrillo arenado en que se impermeabilizó el muro completo con QHC transparente.**
- **Repinte rejas y portones de hierro cada 2 años. Para esto use óleo semi-brillo.**

3.4 LLUVIAS, LA AMENAZA DEL INVIERNO

Comienza el invierno y con él las inundaciones, por ello es que para prevenir ser víctima de una de ellas es que le recomendamos lo siguiente (especialmente en otoño):

- **Revise anualmente el estado general de sus techos. Las tejas deben estar limpias de nidos y hojas. Estas se quiebran si se pisan sin cuidados especiales y jamás se suba después de una lluvia ya que se ponen más resbalosas pudiendo ocasionar un accidente incluso fatal.**
- **Examine el sellado de los marcos de sus ventanales.**
- **Inspeccione que los desagües de los rieles (perforaciones) de los ventanales estén despejados.**
- **Despeje y limpie quincenalmente canales, bajadas, gárgolas y desagües de agua lluvias, asegurándose que queden libres de hojas u otros obstáculos.**
- **Jamás altere la pendiente original de las canaletas.**



PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Con el propósito de evitar la desgracia de ser víctima de un incendio entregamos a Ud, las siguientes recomendaciones:

- Disponga de un extintor de polvo químico seco, idealmente cerca de la cocina, en un lugar visible y de rápido acceso.
- Verifique periódicamente que tenga la suficiente carga.
- Instruya a su familia respecto de cómo utilizarlo.
- Mucho cuidado con las estufas a parafina, **¡evítelas!**, además de ser muy peligrosas por la posibilidad de generar un incendio por volcamiento, su combustión genera gran cantidad de vapor (ver capítulo humedad y condensación).
- Si detecta el más mínimo olor a gas, corte la llave de paso y ventile abundantemente.
- Los equipos eléctricos de alto consumo se deben conectar a los enchufes que lo soportan (alto amperaje).
- No use adaptadores.
- No haga intervenciones al sistema eléctrico sin el concurso de un técnico calificado. Jamás haga conexiones irregulares.



MODIFICACIONES AL INMUEBLE



Su vivienda fue diseñada desde el principio como una unidad armónica que cumple con todos los estándares de seguridad, de ordenanza municipal y estéticos necesarios para vivir confortablemente en él.

Es importante que al efectuar una modificación o reparación que signifique alteración de algún tabique o muro, por pequeño que sea, consulte los planos de las instalaciones. Así también siempre debería consultar a un profesional del tema, idealmente un arquitecto, el cual:

- Podrá evaluar responsablemente la factibilidad técnica de cualquier modificación.
- Podrá diseñar las modificaciones según los requerimientos de su cliente.
- Se preocupará de cumplir con las normas municipales y otros organismos reguladores como la SEC
- Y se encargará de regularizar estos trabajos en el municipio correspondiente. Estos trámites son obligatorios ante cualquier intervención a su hogar

IMPORTANTE

- Su vivienda está formada por una estructura resistente y por tabiques no estructurales. Los elementos estructurales tales como pilares, vigas, losas y muros, no pueden ser eliminados o modificados sin la intervención de un profesional calificado.
- Es común durante las modificaciones acumular arena, escombros o áridos en la calle, jamás tape un sumidero ya que puede durante las lluvias ocasionar **GRAVES INUNDACIONES**.
- Jamás arroje nada sobre los canales de los terrenos aun no construidos. Son canales de aguas lluvia y pueden producir inundaciones.
- Toda intervención a su vivienda no está cubierta por la garantía.

EQUIPAMIENTO Y MATERIALES

Cada vivienda cuenta con el siguiente equipamiento

- Sistema de alarma conectada a la empresa de seguridad ADT, libre de pago durante los 3 primeros años para las telefónica u 11 meses para las propiedades sin línea telefónica y que se conecten vía inalámbrica
- Sistema eléctrico: Las viviendas están dotados de 2 diferenciales de 25 amperes los cuales están debidamente rotulados en el interior del tablero eléctrico, el que está ubicado en el acceso de cada una de las viviendas. La instalación eléctrica la ejecutó el instalador individualizado en el tablero eléctrico de acuerdo a su proyecto. La canalización eléctrica de iluminación, fuerza y corrientes débiles está ejecutada con tubería de PVC eléctrico color naranja.
- El suministro de servicios básicos está provisto por:
 - Electricidad: EEPA, medidor en el antejardín de la vivienda.
 - Agua: Aguas Andinas, medidor en el antejardín de la vivienda.
 - Gas: Metrogas, medidor en el antejardín de la vivienda.
 - Teléfono: La vivienda sólo cuenta con la canalización necesaria para la instalación del cableado, por lo que cada propietario debe contactar a la empresa que sea más de su agrado para que así ésta haga los trabajos correspondientes.

LOS PRINCIPALES MATERIALES UTILIZADOS EN SU VIVIENDA Y SUS PROVEEDORES:

- Las cerámicas según el detalle siguiente:
 - Piso living comedor modelo Atenas marfil, formato 44 x 44, de Cordillera.
 - Piso cocina baños modelo Atenas marfil, formato 33 x 33, de Cordillera.
 - Muro cocina baños modelo blanco brillante formato 20 x 30, de Verona.
- Pinturas interiores de marcos de puertas, guardapolvos, molduras interiores, mamparas y puertas de cocina son pintura al óleo.

- En todas las caras interiores de muros de albañilería perimetrales, en cielos de volcanita y cornisas de recintos interiores (excepto baños), la pintura es de látex.
- Pinturas de todos los muros exterior son en látex acrílico con textura Granolat.
- Todas las rejas y elementos metálicos van con anticorrosivo y oleo semi brillo.
 - Todas las canterías de la vivienda van con impermeabilizante del tipo GRACE FLEX, luego se aplicó látex hidrorrepelente con textura Granolat. Los muros con ladrillo arenado se impermeabilizaran e irán con QHC transparente.
- Todas las tabiquerías interiores contemplan papel mural Vinicolor Aconcagua beige de 240 grs Dap Ducasse (Ex Colowall).
- Las alfombras de los dormitorios, escalera y hall del segundo piso son tipo Boucle 680 gramos arrayán 106 línea Atenas Etersol.
 - * En el caso de las viviendas Puyehue y Panguipulli las alfombras son Boucle 380 gramos beige 100 línea optima Etersol.
- Los guardapolvos son de de pino finger-joint cepillado y pintado de 3/4" x 3", en recintos alfombrados y en tabiquería de 1º piso.
- Los marcos de las puertas interiores son de pino tratado con juntas finger-joint. En el caso de la cocina es en perfil Cintac.
- Puertas interiores son tipo cholguan h=200. Puerta de acceso MDF de 45mm lisa con bastidor de pino e imposta vidriada. Puerta exterior cocina es puerta MDF resistente a la humedad (HR), 1/2 cuerpo vidriado.
- Las cerraduras son de de pomo cromo satinado modelo Ball de Homax para las puertas de acceso, cocina, baños y dormitorios.
- Por cada hoja de puerta se considerarán 3 bisagras de cromo satinado de 3.1/2" x 3".
- Topes de cromo satinado en todas las puertas, excepto aquellas que abren hacia afuera.
- Las ventanas son de aluminio anodinado natural.
- Los vidrios son doble monolítico transparente. Sólo la ventana de baños consulta vidrio tipo semilla.
- Todos los baños llevan artefactos de color blanco según el siguiente detalle:
 - 1 WC: Olmos Rodhas en el baño principal.(en casas Ranco y Calafquén)
 - Olmos Alpina en baño secundario.(en casas Puyehue y Panguipulli)
 - Olmos Nórdico en baños con descarga horizontal (en casas Rupanco)
 - Todos con tapa asiento de plástico blanco.
 - 1 Tina marca Metalamerica. Largo 120 cms y 140 cms.
 - 1 Lavamanos Olmos Nórdico mediano color blanco o;
 - 1 Mueble vanitorio con lavamanos (en las viviendas Calafquén, Rupanco y Ranco) o;
 - 1 Lavamanos empotrado esquina línea Aqua Duomo

- 1 portarrollo
- 1 toallero
- 1 jabonera
- 1 gancho

Incluye los siguientes artefactos de cocinas:

- 1 Lavaplatos acero inoxidable de dos tazas con escurridor FDV (en las casas Calafquén, Rupanco y Ranco).
- 1 Lavaplatos acero inoxidable con 1 taza y 1 escurridor de 0,80 x 0,50m., marca FdV (en las casas Puyehue y Panguipulli)
- 1 Calefón: De 13 lts. marca Splendid (en las casas Calafquén, Ranco, Panguipulli, Puyehue).
- 1 Calefón: De 16 lts. marca Splendid (en las casas Rupanco)

Equipamiento especial para viviendas Calafquén, Rupanco y Ranco

- 1 Cocina encimera Desing 4g. FDV.
- 1 Horno de empotrar H2-1101B FDV.
- 1 Campana new elegante 2.0 con kit de recirculación.
- Grifería, todos los artefactos sanitarios son línea Mf-2 Forum de Teka en las viviendas Calafquén, Rupanco y Ranco.
- Y grifería de la línea jazz de Fanaloza en las viviendas Puyehue y Panguipulli.

Cocinas Viviendas Calafquén, Rupanco y Ranco:


- Cubierta: Postformado 90° color galaxia grafito.
- Puertas: Melamina 18mm color raulí con cantos de pvc color raulí.
- Tiradores: acero satinado o bruñido de 400mm y 300mm.
- Todas las puertas llevaran 2 bisagras de extensión.

Cocinas Viviendas Puyehue y Panguipulli:

- Cubierta: Postformado color tamarindo.
- Puertas: Melamina 15mm blanca con cantos de pvc color blanco.
- Tiradores: acero satinado.
- Todas las puertas llevaran 2 bisagras de extensión.

Agua potable

- Red exterior en pex
 - Red interior agua fría cañería tipo pex
 - Red interior agua caliente cañería tipo pex

 - Los módulos de enchufe e interruptores son marca Marisio modelo Schneider Electric.
 - Todas las viviendas cuentan con gas natural por lo que un inspector autorizado del SEC las ha aprobado con un certificado de SELLO VERDE.
 - La cubierta del techo son tejas de cemento tipo Venecia Arcilla de Grau. Van sobre costaneras de pino de 2 x 2 impregnado, dispuestas a aproximadamente 32 cm.
 - Aislación. Para esto se colocó sobre los cielos de volcanita, lana de vidrio de 80 mm. de espesor.
 - Las escaleras son de una estructura metálica y gradas de cemento revestidas con alfombra similar a la del segundo piso.
 - La tabiquería interior se ejecutó en Volcometal con estructura de acero galvanizado de 38 mm. Revestidos con plancha de yeso cartón de 10mm.
 - En los tabiques de baños y cocina hay planchas HR de 10 mm. de espesor
- 
- Muros:
 - Muros perimetrales. Para delimitar los lotes entre sí, se ha colocado un cierre de planchas de hormigón vibrado entre postes prefabricados.
 - Muros de antejardín. A partir de la línea de edificación entre los lotes y en el frente de la calle se construirá una reja de fierro de 1.50 mt de alto. Ésta irá con un portón de 2.50 metros de ancho.
 - Muros que dan a la calle. Estos son de albañilería con ladrillos tipo princesa pintados.

EMPRESAS QUE INTERVINIERON EN EL DISEÑO Y ESPECIFICACIÓN DEL PROYECTO



- Proyecto Arquitectura, B Schneider Arquitectos e Ingenieros. Teléfono: 2371-2969.
- Proyecto de Cálculo Estructural: Ingeniero Sr. Oscar Mehech.
- Proyecto Instalaciones Sanitarias: Maihue
- Proyecto Eléctrico y Corrientes Débiles: Instelecsa S.A. Teléfono:2369-0216.
- Proyecto de Gas: Metrogas Teléfono: 2337-86 33.

SERVICIO DE POST VENTA

En una vivienda nueva es normal que se produzcan algunos problemas menores en su operación inicial, tales como humedad, llaves o artefactos sanitarios de baños y cocina que goteen, puertas apretadas, etc. Si usted tiene observaciones, posteriores a la entrega de la vivienda, le recomendamos consultar este manual ya que es posible que la solución esté ahí. De no ser así, le agradeceremos que haga presente **por escrito su problema. Los reclamos verbales no serán considerados.**

Para estos efectos se ha implementado un sistema de comunicación con nuestros clientes, a través de email a postventas@esepe.cl

El horario de atención es de Lunes a Viernes de 8:30 a 12:00 y de 14:00 a 17:00 Hrs.

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Los requerimientos deben ser solicitados por el propietario detallando claramente las observaciones e indicando los datos necesarios para procesar la información como:

- Dirección de la propiedad.
- Nombre del propietario.
- Teléfono y e-mail de contacto.
- Descripción de la consulta.

RESPONSABILIDAD DE LA INMOBILIARIA Y RESUMEN DE GARANTÍAS

Tal como señala la ley, la Inmobiliaria responde por defectos o fallas de construcción y no lo hace por fallas atribuibles a mala mantenimiento o desgaste natural de los elementos.



Todos los defectos, fallas y perjuicios que se produzcan por el desgaste natural de los objetos, por mal o inadecuado uso de ellos y/o por falta de mantenimiento, no están cubiertos por esta garantía.

Para hacerla válida debe tener en consideración lo siguiente

- **Que se respeten las indicaciones de operación y mantención del fabricante proveedor.**
- **Que el uso de la vivienda se realice teniendo en cuenta las diversas recomendaciones contenidas en este manual**
- **Los defectos o fallas que se produzcan no sean producto del desgaste natural, de un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.**

Existen 3 tipos de garantías, las que corren desde el primer día de la recepción municipal. La primera tiene una duración de 10 años, y cubre todo lo que es la estructura de la vivienda, la obra gruesa.

La segunda garantía es de 5 años y abarca lo que respecta a los elementos constructivos o de las instalaciones

La última garantía, con una extensión de 3 años desde la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces responde por fallas o defectos en las terminaciones, con excepción de los productos de requieren mantención, que tienen una garantía diferente impuesta por su fabricante o que simplemente tienen una vida menor.

Recuerde que la responsabilidad por la mantención de la propiedad es suya.