

MANUAL DE MANTENCIÓN

Condominio "Arboleda de Koke"

Nota

: El documento que tiene en sus manos, ha sido elaborado exclusivamente para el condominio "Arboleda de Koke" y cuenta con información sobre el funcionamiento, mantención y especificaciones, tanto de las unidades del condominio, como de las áreas comunes y sistemas con los que cuenta esta construcción.

Hemos considerado importante que los propietarios estén al tanto de los mantenimientos no solo de sus casas, sino también del condominio del que son copropietarios, de ahí que este manual aborda también las áreas que supervisa la administración.

Porque un Manual de Mantenición

Este Manual de Mantenición y Garantía contiene información sobre todos los aspectos relacionados con la mantención general de las casas del Condominio ARBOLEDA DE KOKE, ubicado en Av. Federico Koke N° 257, comuna de Rancagua; así como las medidas preventivas que se deben considerar para mantenerlas en buenas condiciones y que así tengan la vida útil para la cual se proyectaron y mantener activas las garantías por terminaciones e instalaciones. Se recomienda leer este manual con mucha atención para comprender los procesos de construcción y funcionamiento del condominio, así como otros temas que, a nuestro juicio, son de relevancia como aspectos generales de la convivencia en comunidad y consejos útiles para resolver problemas de mantención y de seguridad del inmueble.

Una casa es un producto que necesariamente debe ser hecho a mano. Una vez que se arman los materiales naturales y los fabricados, los componentes interactúan entre sí y con el ambiente. El hecho que en las casas se hayan usado materiales y mano de obra de calidad, no significa que no va a requerir cuidados de mantención. Una vivienda requiere cuidados y atención desde el primer día. En consecuencia, el mantenimiento general por parte del propietario es esencial para prolongar la vida útil de los elementos e integridad de la casa misma.

Objetivo

El presente manual tiene la finalidad de entregar información y conocimiento del producto a sus clientes durante el período de post-venta. Este manual ha sido confeccionado por Inmobiliaria Koke S.A., para los efectos de ser utilizado **como guía para los propietarios y con el objeto de dar a conocer las características de la propiedad, el alcance de la garantía de la vivienda e indicar las ventajas de un mantenimiento correcto de aquellas que lo requieran y, a su vez, indicar las responsabilidades y deberes de los habitantes de las viviendas.**

Alcance

Este documento es aplicable a los proyectos construidos por **Inmobiliaria Koke S.A.** (Este punto se refiere al alcance o ámbito de aplicación, la garantía está señalada en el punto uno del Manual, donde se refiere al Objeto del mismo).

Normativa

La calidad de la vivienda está cubierta a través de una garantía, establecida en la Ley N° 19.472 publicada en el Diario Oficial el 16 de septiembre del año 1996, que modifica el D.F.L N° 458 del año 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo normas relativas a la **calidad de la construcción**, incluida modificación establecida por la Ley N° 20.016, publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de Mayo de 2005. (Modificando artículo 18 Ley 19.472).

Esta normativa se refiere a la responsabilidad del propietario primer vendedor, en relación con defectos o fallas en el inmueble durante su ejecución o después de terminado.

Introducción

De antemano agradecemos su compra de una vivienda construida por nuestra Empresa.

Nuestro objetivo es entregar un manual que señale aspectos relacionados con la mantención de su casa y recomendaciones generales que permitan dar un máximo bienestar y vida útil a la misma casa propia, ya que esta representa 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, una mayor duración, y menores costos de mantención y reparación.

Todos los materiales y mano de obra son de primera calidad, adquiridos de empresas distribuidoras que han merecido seriedad y cumplimiento a la empresa constructora, de acuerdo a lo indicado en las especificaciones técnicas de la propuesta de construcción. Esto no significa que la vivienda no va a requerir cuidados ni mantenciones,, es normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones, si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto.

Conscientes que los propietarios han hecho un gran esfuerzo en la adquisición de su vivienda, es que hemos considerado importante darles a conocer este Manual. En él, se indican las situaciones que pueden afectar la buena marcha de su casa, de manera de poder, entregarles no sólo un grato lugar donde vivir, sino que también proteger de manera detallada su inversión.

Una casa, al igual que un automóvil, requiere cuidado y atención desde el primer día. **El mantenimiento general por parte del propietario es esencial para proporcionar una casa de calidad para toda una vida.**

En este Manual, se muestra al propietario los cuidados que debe tener con su casa, las mantenciones que requieren los materiales, y qué se debe realizar y qué prácticas deben evitarse para no deteriorar la vida útil de la casa adquirida. Además, se le indica qué cosas se pueden hacer en cuanto a modificaciones y los requerimientos que debe cumplir antes de realizarlos.

Asimismo, se mencionan el origen y las causales de deterioro, las medidas preventivas y sugerencias prácticas para proteger la vida útil del inmueble y la solución de problemas simples en forma independiente.

Rogamos excusarnos si considera que alguna de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor, darlas a conocer, para así evitar futuros problemas en el uso de su casa.

De igual modo se recomienda que los sistemas de mantenimiento más sofisticados o técnicos los efectúen las empresas recomendadas por los fabricantes y/o representantes de los equipos de mantención.

Servicio de Post Venta

Los proyectos construidos por **Inmobiliaria Koke S.A.** han sido construidos siguiendo estrictos controles y utilizando materiales y mano de obra de calidad.

Como toda construcción, es única y de carácter artesanal, por lo que es posible que usted detecte algunas imperfecciones menores. Para estos casos, usted puede contar con que **Inmobiliaria Koke S.A.** le solucionará y/o aclarará su problema o inquietud en forma rápida y eficiente.

Además de la información respecto de las situaciones que están garantizadas por nuestra empresa, este manual incluye detalles sobre la garantía de materiales y estándares de obra de mano.

Nuestro propósito es hacerle saber cuál es nuestro estándar de calidad para las preocupaciones típicas al comprar una nueva vivienda y lo que haremos para remediar los ítems que no cumplan con ellos.

Nuestro criterio para calificar las reparaciones bajo garantía está basado en las especificaciones de los materiales entregados por los proveedores, en el uso dado a éstos y, en general, a prácticas típicas de la industria de la construcción de nuestro país, avaladas por la Cámara Chilena de la Construcción. Sin embargo, nos reservamos el derecho de sobrepasar estas pautas si el sentido común o las circunstancias individuales lo imponen, previa evaluación profesional y técnica dispuesta al efecto en cada caso, sin que ello constituya una obligación para la Empresa.

Procedimiento Solicitud Post Venta

Le recomendamos recurrir a este manual y leer el texto correspondiente ante cualquier eventualidad como primera medida. Esto le permitirá informarse más sobre el problema y determinar si resulta aplicable o no la garantía de "Constructora e Inmobiliaria Linderos Limitada".

En caso que requiera comunicarse con el Servicio Post-Venta, esto debe ser siempre de manera escrita para que tanto el solicitante como la Inmobiliaria cuente con registro de la solicitud. En la portería de su condominio existe un formulario que usted deberá llenar con todos los datos requeridos, dejando el original en el mesón y llevándose copia del mismo.

No prestamos servicios fuera de horarios normales, en fines de semana o en feriados, por tanto en caso de emergencia intente lograr una solución provisoria hasta que nosotros lo atendamos.

El equipo de Post-Venta de **Inmobiliaria Koke S.A.** se contactará con usted dentro de las 48 horas hábiles siguientes y generará una "Visita Evaluativa", que calificará el tipo de labores a realizar y si corresponden a problemas cubiertos por la garantía. Esta visita se realizará en días hábiles de lunes a viernes, de 9:00 a 17:00 horas. Una vez definidos los trabajos a realizar, se coordinará con UD. la fecha y hora en que se ejecutarán las labores, en caso de corresponder, de manera de permitirle planificarse y causarle las menores incomodidades posibles.

Siga esta pauta de procedimiento, lo que nos permitirá responderle eficientemente y satisfacerlo con la mejor calidad de servicio y compromiso de atención.

Procedimiento Pago Cuentas Post Entrega

Luego de la entrega de su vivienda, es probable que reciba cuentas de luz, agua, u otro suministro que no correspondan a su consumo, sino al realizado por **Inmobiliaria Koke S.A.** previo a la entrega de su vivienda.

El procedimiento de acción en estos casos es que usted debe enviar a **Inmobiliaria Koke S.A.**, correo a arboledadekoke257@gmail.com, adjuntando la siguiente información: una copia de la cuenta cancelada, con los datos de la propiedad, el nombre del propietario y medio de comunicación con él, en caso de que la empresa requiera hacer las consultas si las hubiere, y así realizarle el reembolso del valor correspondiente al consumo de la empresa, el cual podrá retirar en su respectiva sala de ventas, en horario de Lunes a Domingo de 10:30 a 19:00, luego de transcurridos 10 días hábiles desde la llegada de la copia de la cuenta a nuestras oficinas.

Son cargo del propietario todos los servicios desde el momento de la firma del acta de entrega.

Generalidades

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada vivienda, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que tener en cuenta.

Modificaciones

El Propietario que quiera realizar una modificación de su vivienda, debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rancagua, como de los organismos correspondientes y cuando corresponde a condominios, además por la Junta de Vigilancia. Adicionalmente, cualquier daño que se produzca a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.

Antes de hacer una modificación, ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones, contratados en forma particular, ya que se puede afectar la estabilidad de la vivienda, o causar daños a las instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad y gas.

Los muros interiores, que el calculista defina como no estructurales, contando con las respectivas aprobaciones, pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas que existan en el interior.

Si el propietario va a realizar un cambio de revestimiento de piso, debe hacerse planificando bien el tipo de material que se usará, pues este puede producir un cambio en el nivel del piso terminado, lo que afectará la apertura de puertas, permeabilidad de sonido y agua.

Las modificaciones efectuadas por un propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuentan todos los vecinos, por lo tanto, si así ocurriera, no es responsabilidad del propietario primer vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan. Si un inmueble es modificado en parte o en su totalidad, "Constructora e Inmobiliaria Linderos Limitada" no aplicará las garantías establecidas en este manual.

Procesos Naturales

Expansión y Contracción de los Materiales

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.

La mantención de los sellos es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o algún otro tipo de sello como acrílico, silicona, etc.

Las garantías estipuladas en este manual no cubren la manipulación de la propiedad, recinto y/o material que ha sido modificado, ni el mal uso de ellos.

Decoloración

Los efectos del smog, humedad, variaciones de temperaturas, rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que esto ocurra.

La garantía del propietario primer vendedor no cubre los daños de decoloración.

Efectos Sísmicos

Las viviendas han sido diseñadas cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico, puedan producirse fisuras similares a las descritas en el punto 6.2.1 *Expansión y contracción de materiales*. La garantía estipulada en este manual no cubre los daños o defectos derivados de movimientos sísmicos, considerándolos fuerza mayor.

Condensación

La condensación es un fenómeno natural que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura.

En toda vivienda esto ocurre y suele suceder cuando las partículas de agua, suspendidas en el aire, se encuentran con una superficie fría como son los vidrios, muros, interior de closet y esquinas, principalmente a nivel de piso.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a pudrirse; en el interior de los closet se deteriora la ropa; los elementos metálicos se oxidan.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero en el interior de una vivienda aumenta con el vapor que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos, el lavado de ropa, de las teteras sobre las estufas, de las estufas de parafina y gas licuado. Como resultado de la combustión de estas tecnologías se libera una gran cantidad de vapor de agua al ambiente, que se depositará en las zonas más frías (Ej. vidrios, interior de closet).

Si usted utiliza un vaporizador, se producirá mayor condensación, la cual se refleja principalmente en las ventanas y muros, por lo tanto preocúpese de secar más seguido la condensación en ellos y de prolongar el tiempo de ventilación del recinto cuando sea la ocasión.

La condensación en cielos y muros de zonas húmedas y más frías se origina inevitablemente (ej. cielos y muros en baños durante las duchas, producción de vapores en la cocina). Si estos recintos no se ventilan adecuadamente se produce una aceleración en la descomposición de las pinturas, crea mohos y la presencia de hongos. Las manchas de hongos pueden ser retirados con un paño con cloro diluido en agua.

Para evitar la humedad al interior de la vivienda se recomienda que al ducharse y al cocinar se mantengan cerradas las puertas de estos recintos y que estén las ventanas abiertas. Además, se debe ventilar diariamente a lo menos durante una hora, durante todo el año, para producir corrientes de aire. Las zonas que se humedezcan se deben secar con un paño, se deben ventilar los closet y en invierno usar una calefacción seca.

La garantía del propietario primer vendedor excluye los efectos de la humedad por condensación.

Efectos Electro-Magnéticos

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los golpes de corriente en la red pública etc., que escapan al control de la empresa y que pueden alterar el funcionamiento de los aparatos electrónicos.

La garantía del propietario primer vendedor excluye las consecuencias derivadas de efectos electromagnéticos, ni tampoco cubre cualquier desperfecto cuando el propietario ha alterado las condiciones de construcción, uso y diseño de la red eléctrica domiciliaria.

Oxidación

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro, que toman un color café. Cuando esto ocurre no solamente hay un deterioro estético, si no que, el material pierde su capacidad de resistencia.

Por esto es primordial que, apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico, éste se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de anticorrosivo para que, posteriormente, proceda a pintarla con esmalte sintético.

Seguros

Se recomienda que el Propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto y filtración de agua, para precaver las consecuencias que no son cubiertas por la garantía de la construcción. Si la casa es adquirida con crédito hipotecario averiguar con su ejecutivo las coberturas del seguro.

Efectos del Uso

En la vivienda ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura, en la zona donde se ha colocado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre la zona superior de un radiador, debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad; las marcas de las patas de los muebles sobre la alfombra; el aplastamiento de la lana de la alfombra por el tránsito, etc. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

La garantía primer vendedor excluye los efectos de uso.

Precauciones al decorar la vivienda

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, lámparas, apliqués, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, calefacción, desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

Junto con lo anterior, hay que evitar colgar objetos demasiado pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón o de albañilería en pandereta. Ante cualquier duda, se debe consultar con un especialista.

Finalmente, hay que tener presente que los pavimentos y muros son revisados por los especialistas y se entregan en óptimas condiciones. Además, están diseñados para el tránsito y uso normal de personas, de manera que cualquier acción como arrastrar un mueble u objeto pesado, la caída de un artefacto pesado o punzante, los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo, y el contacto de un elemento corrosivo, entre otros, pueden causar un daño de consideración, que no está cubierto por la garantía.

Descripción de las casas

Su casa está configurada por elementos estructurales como una losa y muros, y elementos no estructurales como los tabiques. El conjunto y la ubicación de ellos definen recintos destinados a un uso definido dentro de la vivienda.

Antes que todo, conviene saber que al interior de su vivienda hay muros o paredes de distinto grosor, los muros más delgados corresponden a tabiques de auto soportantes y los más gruesos corresponden a muros estructurales. Es importante tenerlo presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno.

Los muros o tabiques se encuentran revestidos con materiales como cerámica o pintura. En los puntos siguientes encontrará descripciones más detalladas al respecto.

LOSAS DE HORMIGÓN

Su vivienda tiene una losa, que divide el primer piso del segundo, está constituida por hormigón y fierro de dimensiones y características definidas por un Ingeniero Calculista. No debe ser alterada ni modificada por ningún propietario, ya que ello puede producir fallas en la resistencia de la casa.

La losa y el radier, están revestidos con algún tipo de revestimiento de piso al interior de la vivienda. El revestimiento es de cerámica o piso de PVC en el primer piso, y alfombra en el segundo piso.

Las losas de hormigón normalmente presentan fisuras principalmente por el fenómeno de retracción hidráulica de los hormigones. Esta retracción es un proceso normal de todos los hormigones, los que, como fenómeno natural e inevitable, al fraguar reducen su volumen. El fenómeno de la retracción se produce los tres primeros años de confeccionado el hormigón, aún cuando en el primer año se produce cerca del 80% del efecto. Estas fisuras típicas no significan ningún problema estructural para la vivienda y no deterioran en nada su resistencia para los esfuerzos estáticos y sísmicos, sólo presentan, en algunos casos, problemas estéticos.

Otra causa común de aparición de fisuras es el hecho que continuamente las estructuras están sometidas a sismos, muchas veces no perceptibles, y a bruscos cambios de temperatura, como los ocasionados por la calefacción.

Las estructuras (hormigón, fierro, madera) de las viviendas están calculadas para soportar terremotos y no colapsarse o producir riesgos mortales, tal como se señala en el punto *6.2.3 Efectos Sísmicos*, pero sí permiten agrietarse o fisurarse (incluso quiebre de vidrios), lo cual no es de responsabilidad de "Constructora e Inmobiliaria Linderos Limitada".

Las losas normalmente se encuentran con algún tipo de revestimiento, por lo que, si hay fisuras en ellas, se traducirán al revestimiento de piso. Estos efectos no son de responsabilidad de **Inmobiliaria Koke S.A.**

El tratamiento normal para eliminar el efecto estético es el recorrido de la fisura con pasta de muro y posteriormente pintura, quitando previamente el revestimiento existente. Existe también en el mercado pinturas especiales para superficies que están más expuestas a dilataciones (ejemplo: hormigón). Estas pinturas están fabricadas con componentes elastoméricos que brindan mayor elasticidad y durabilidad.

Si en la losa de su vivienda se detecta alguna fisura, el propietario deberá avisar a **Inmobiliaria Koke S.A.** para proceder a una inspección y, si fuera necesario, pedir un informe de un profesional, donde de acuerdo al resultado de la inspección y/o informe, se determinará el proceder de la **Inmobiliaria Koke S.A.**

MUROS ESTRUCTURALES

Son los muros más gruesos identificados en los planos y están constituidos por albañilería y hormigón en el primer y segundo piso, de dimensiones y características definidas por un Ingeniero Calculista.

Ellos no deben ser modificados por ningún propietario, de sufrir modificaciones se puede alterar la estabilidad y resistencia de la vivienda (ver punto *6.1 Modificaciones*).

Fisuras

Es probable que, con el tiempo, se puedan producir fisuras en los muros de albañilería de su vivienda debido a los efectos de la retracción, sismos o sobrecalentamientos. Las fisuras superficiales no son perjudiciales para la integridad estructural de su vivienda y se consideran como normales, por lo tanto no requieren reparación.

Eventualmente se podrían generar fisuras verticales en los materiales de su vivienda, las cuales no tienen importancia estructural. **Inmobiliaria Koke S.A.**, sólo reparará fisuras verticales, previo informe de nuestro calculista, que confirme la necesidad de reparación.

Además, se puede generar fisuras horizontales en un muro de su vivienda, en ese caso el propietario deberá avisar a Inmobiliaria Koke S.A., para proceder a una inspección y, si fuera necesario, pedir informe de un profesional.

Es normal que se produzcan fisuras en un muro de albañilería, las que son irrelevantes, las cuales deberán ser reparadas por el propietario en el momento de redecorar o pintar su vivienda.

Si en el muro de su vivienda se detecta alguna fisura, el propietario deberá avisar a **Inmobiliaria Koke S.A.** para proceder a una inspección y si fuera necesario pedir un informe de un profesional, y de acuerdo al resultado de la inspección y/o informe se determinará el proceder.

Humedad

Inmobiliaria Koke S.A. no reparará revestimientos de los muros perimetrales que estén dañados por una mala evacuación de aguas o debido a la excesiva humedad producto de la siembra de césped alrededor de la vivienda. Se recomienda dejar unos 60 centímetros libres de césped, jardineras o plantas, por el perímetro de la vivienda con el fin de evitar el ingreso de humedad por capilaridad hacia el interior. Estos dos aspectos son muy importantes para asegurar la durabilidad de los revestimientos interiores como exteriores.

Aplomados

Inmobiliaria Koke S.A. entrega su vivienda con muros aplomados en condiciones aceptables. Si los muros de su vivienda tuvieran un desaplomo menor o igual a un centímetro, en dos metros lineales, éste se considera como normal. Si el desaplomo es mayor se deberá corregir tal situación.

La Inmobiliaria no reparará ondulaciones de muros perceptibles bajo condiciones especiales de iluminación.

Filtraciones

Inmobiliaria Koke S.A. corregirá las condiciones de filtraciones de aguas, siempre que usted haya cumplido con las pautas de mantención señaladas en este manual, y no exista intervención de terceros que las produzcan.

Los pisos de los baños están impermeabilizados para la caída de agua propia del uso normal de estos recintos. En ningún caso la impermeabilización está prevista para impedir el paso del agua en caso de rebalse de WC, lavamanos, tinas, lavadoras, etcétera. Tampoco están diseñadas para impedir el paso del agua producto del baldeo y lavado de pisos con agua en exceso.

La impermeabilización está conformada por una lámina impermeable aplicada en fresco. En caso de reemplazar los pavimentos que la protegen dejará de funcionar. **Inmobiliaria Koke S.A.** no se hace responsable de los deterioros causados a la impermeabilización ni los problemas originados por el paso de agua o humedad cuando los propietarios han alterado, cambiado, o deteriorado los pavimentos producto de un mal uso, ya sea por el rebalse de artefactos sanitarios u otros, o por el lavado con exceso de agua y/o baldeo en los pisos. Esto incluye los deterioros en su propiedad o en la de algún vecino producto de lo ya estipulado.

ESTRUCTURA DE TECHUMBRE

Evite el tránsito de personas sobre el techo, para evitar romper las tejas y alterar las pendientes.

Los daños provocados por desastres naturales o inclemencias climáticas, no están incluidas en la garantía de la propiedad.

Si su propiedad cuenta con canaletas, gárgolas y/o bajadas de aguas lluvias, estas se deberán inspeccionar periódicamente, mantenerlas limpias y en perfecto estado para su buen funcionamiento y así evitar filtraciones.

Inmobiliaria Koke S.A. no se responsabiliza por daños a la vivienda o elementos personales, producto de filtraciones por falta de mantenimiento.

La mantención de la techumbre o de cualquier teja dañada con posterioridad al acta de entrega de su propiedad, es de responsabilidad del propietario.

Techumbre de tejas de hormigón

La estructura de techumbre de la vivienda está constituida por cerchas de madera, costaneras. La mantención, al igual que todos los elementos de hojalatería de una techumbre, debe ser periódica, durante todo el año.

Inmobiliaria Koke S.A., reparará una vez durante el primer año contado desde la recepción municipal, cualquier defecto de unión entre tejas, pendientes que presente la cubierta. La garantía no cubre los problemas causados por la falta de mantención, las modificaciones de pendientes ni la falta de limpieza de cubiertas, canaletas y bajadas de aguas lluvias.

Para la cubierta se consideró la teja de hormigón Modelo Venecia Serena arcilla de Grau o similar. Es importante que inspeccione las cubiertas antes de la temporada de invierno, ya que podría tener tejas sueltas, rotas o problemas con los morteros en sellos de cumbreras. En caso de detectar algún problema en la techumbre, póngase inmediatamente en contacto con un especialista, para así evitar daños al interior de su propiedad. Se recomienda no subirse a la techumbre durante o después de una lluvia, ya que las tejas mojadas son resbaladizas.

Durante la entrega, **Inmobiliaria Koke S.A.**, confirma que las tejas de hormigón se encuentren bien niveladas y asentadas. Cualquier deterioro posterior a las tejas es responsabilidad del propietario.

Entretechos

El entretecho no ha sido diseñado para resistir peso. Usted debe tener presente que ha sido diseñado con el sólo objetivo de permitir la inspección de las instalaciones de su propiedad. Deberá ser inspeccionado con cuidado al desplazarse debido que podría ocasionar daños al pisar el cielo falso. **Inmobiliaria Koke S.A.** no responderá por grietas o fisuras provocadas por elementos guardados en los entretechos.

RADIERES DE HORMIGÓN

Los radiers han sido colocados sobre una capa de ripio de 8 centímetros de espesor aproximadamente. Sobre la capa de ripio se colocó una membrana de polietileno. Estas precauciones se tomaron para prevenir humedades. Los radiers de hormigón de la vivienda no son un elemento estructural (que soporte carga) del proyecto y no están cubiertos por la garantía.

Vehículos Pesados

No permita que vehículos pesados como camiones de mudanza u hormigoneros pasen por sus pavimentos de pastelones de cemento comprimido u otro. La Inmobiliaria no se responsabiliza por deterioros provocados por el tránsito de vehículos pesados.

Pisos Nivelados

Los radiers de hormigón en las áreas habitables de la vivienda estarán nivelados hasta dentro de 8 milímetros, dentro de cualquier medición de 80 centímetros, con la excepción de un área específicamente designada para inclinarse hacia un desagüe.

TABIQUES Y CIELOS FALSOS

Los tabiques separadores de recintos, con algunas excepciones, se han construido en estructura metálica o madera con revestimiento de planchas de yeso/cartón de 10 milímetros por ambas caras. En las zonas donde el tabique está en presencia de zonas húmedas, la plancha es de fibrocemento o yeso/cartón resistente a la humedad. El tabique no lleva en su interior relleno alguno y se puede revestir con pintura, papel, cerámica, etc.

Los tabiques se han afianzado a muros, pisos y losas con elementos metálicos, siguiendo las instrucciones dadas por el fabricante.

En los tabiques verticales y en cielos falsos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves, clavos salidos o fisuras, causados por la contracción y expansión de los materiales que lo componen.

En los tabiques de volcanita no se pueden colgar objetos muy pesados. Al realizar perforaciones hay que cuidar de no dañar alguna instalación al interior del tabique. Para colocar una fijación en un tabique de volcanita se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como "tarugo mariposa o paloma", usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo.

Aplomados

Inmobiliaria Koke S.A., entrega su vivienda con tabiques aplomados en condiciones aceptables. Si los muros de su vivienda tuvieran un desaplomo menor o igual a un centímetros en dos metros lineales, se considera como normal. Si el desaplomo es mayor deberá corregir tal situación.

La Inmobiliaria no repara ondulaciones de muros que se ven bajo condiciones especiales de iluminación.

Reparaciones

La mantención de los tabiques y cielos falsos es responsabilidad del propietario. La mayoría de las reparaciones a los tabiques y cielos falsos se pueden hacer fácilmente. Este trabajo se hace mejor cuando usted redecore la habitación.

Repare las grietas superficiales con una capa de pintura. Las grietas un poco más grandes se pueden reparar con pasta de muro o sellador apto para recibir pintura. Las fisuras que se encuentran en los atraques de muros con tabiques siempre existirán producto de vibraciones, cambios de temperatura, diferencia de elasticidad de los

materiales. El propietario debe solucionar esto, aplicando un cordón de silicona. Para lograr más protección, a la cabeza de clavo hundido aplíquelo anticorrosivo de modo que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación del clavo. Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que éstas se hayan secado completamente. Cuando esté seco, lije la superficie con una lija fina y luego pinte. Los piquetes o saltaduras causadas por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera.

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

Canterías

Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Este "rebaje", se deja para que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzca en ese sector las fisuras propias de este comportamiento, por lo tanto, cualquier fisura o grieta que se produzcan en ellas, **Inmobiliaria Koke S.A.**, no lo cubrirá con su garantía.

Condiciones de Iluminación

Inmobiliaria Koke S.A., no reparará imperfecciones en los tabiques que sólo son visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

Durante la entrega, nosotros verificamos que todas las superficies están en buenas condiciones. Sólo se reparará las grietas que sobrepasen los 3 milímetros de ancho una vez durante el primer año contado desde la recepción municipal. En tal caso se retocará el área reparada utilizando el mismo color de pintura, el cual su vivienda fue entregada. Los retoques serán visibles.

Volver a pintar o empapelar toda la pared o la habitación entera para corregir esto, es decisión y responsabilidad del propietario. Usted, también es responsable por los colores de pintura especiales que se haya puesto con posterioridad a la entrega. Debido a los efectos del tiempo sobre la pintura, así como posibles variaciones en el color de cada partida, es poco probable que un retoque sea igual al área circundante.

Inmobiliaria Koke S.A., no reparará piquetes o saltaduras producidas por golpes en los cantos de muros y tabiques.

FIJACIONES A MUROS Y CIELOS

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos. No obstante lo anterior, en algunos casos cuando se quiere fijar o colgar un elemento muy liviano se puede introducir en la superficie (estuco o albañilería) directamente un clavo de acero para concreto. Para esta situación se recomienda poner un trozo de tela adhesiva (o scotch) sobre el área, para evitar que la pintura y pasta se suelte alrededor del clavo.

Fijaciones en muros revestidos en cerámicas

Verifique de qué material está construido el muro revestido de cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques de volcanita, hormigones o albañilerías estucadas según sea el caso.

Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro utilizando primero una broca especial para cerámica, la cual es muy fina para lograr romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero se puede introducir una broca de mayor diámetro. El tipo de esta broca dependerá de las características del muro (hormigón o tabique) y el diámetro de ésta debe ser el mismo que el diámetro del

tarugo que va a utilizar. Nunca intente perforar con un clavo directamente la cerámica, ésta inevitablemente se fisurará.

Fijaciones en tabiques de volcanita (yeso-cartón)

Para perforar tabiques de volcanita se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volcanita son especiales, en el mercado se le denomina "tarugo murito" o "tarugo mariposa o paloma".

No fije los soportes de las cortinas en tabiques, prefiera fijar los soportes al cielo, si éste es una losa de hormigón. La vibración que produce la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.

Evite colgar elementos en los cielos falsos. Si usted persiste en colgar un elemento en el cielo falso, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metal de la estructuración del cielo. La estructuración de los cielos falsos está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de volcanita y no para lámparas u otros elementos pesados.

Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucados

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

Fijación a losas de hormigón

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

Además, verifique que el área donde usted desea perforar no coincida con el tendido de algún tipo de instalación existente. **Inmobiliaria Koke S.A.**, no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones.

PINTURA

Los cielos de baños y cocina van pintados con esmalte al agua y los cielos del resto de la vivienda van con látex. Los muros y tabiques van con esmalte al agua, al igual que los guardapolvos, las paredes de los baños, sector tina y en cocina en algunos sectores van con cerámica. Las puertas van con esmalte al agua. La fachada, en tanto, está pintada con pintura hidrorrepelente.

Limpieza

Debido a cambios en la fórmula para la pintura (tales como la eliminación del plomo, para hacer las pinturas más seguras), la limpieza de las pinturas sólo se debe realizar con un paño húmedo y un jabón suave. Evite los limpiadores y paños abrasivos, o los cepillos de fibras duras. La limpieza con cualquier producto de limpieza producirá la decoloración de la pintura. En todo caso se recomienda que, para evitar una aureola, siempre se limpie la superficie completa y que el trabajo sea hecho por un especialista. Además, si en los paños que se usan para limpiar se aprecia que queda parte del producto, esto se considera normal. Nunca las limpie con alcohol, pues puede ocasionar daños a la pintura.

Independiente de si se siguen las instrucciones descritas en el párrafo anterior los elementos pintados con látex siempre se mancharán y decolorarán al ser expuestas a cualquier grado de humedad, por lo cual se recomienda repintar estos elementos cuando se ensucien.

Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes. A menudo, los propietarios prefieren los resultados que se obtienen retocando la pintura. Considerando que la pintura además de tener un valor estético ayuda a proteger los materiales, se recomienda pintar nuevamente toda la casa cada dos años.

Retoques y Repintado

Cuando retoque pintura, use una brocha pequeña, aplicando pintura solamente en el punto dañado. El retoque puede no concordar exactamente con el área circundante, incluso si se usa la misma mezcla de pintura. Cuando sea tiempo de repintar una habitación, prepare primero las superficies de las paredes, limpiándolas con una mezcla de agua y jabón suave o un producto de limpieza confiable. Repare las hendiduras con pasta, espere que seque y luego lije con lija suave. Espere que seque bien la pintura, en caso contrario se corre el riesgo de englobar si la aplica sobre pasta húmeda.

Nosotros proporcionamos las especificaciones de todas las pinturas de su vivienda. Producto de la exposición a los rayos ultravioletas las pinturas que están en uso han sufrido modificaciones por lo que las nuevas pinturas, a pesar de tener las mismas especificaciones se verán diferentes. **Inmobiliaria Koke S.A.** no provee solución a esta situación.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros verificaremos que todas las superficies pintadas o barnizadas o selladas están en buenas condiciones. La Inmobiliaria retocará sólo la pintura de acuerdo a lo indicado en la lista de pre-entrega y entrega. Usted es responsable de todos los retoques subsecuentes, excepto la pintura que nosotros realicemos como parte de otra reparación bajo la garantía.

Decoloración

Es normal que la pintura interior o exterior se decolore debido a los efectos del sol y el clima. La garantía de **Inmobiliaria Koke S.A.** excluye esta ocurrencia.

Retoques Visibles

Los retoques de pintura son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación y son normales. **Inmobiliaria Koke S.A.** no provee solución a esta situación.

Pasamanos

Si su vivienda tiene más de un piso. El pasamano de la escala ha sido pintado con barniz si es de madera o con esmalte sintético, si es metálico.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que los pasamanos estén instalados, en buenas condiciones y que sus superficies se encuentren en buen estado. Por lo que cualquier observación referente a manchas, piquetes, rajaduras, roturas, rayas u otro desperfecto que no esté consignado en el acta de entrega de la vivienda no lo cubrirá la garantía.

Exterior

La pintura utilizada para fachadas de viviendas, generalmente está elaborada en base de resinas, lo que colabora a la impermeabilidad de su casa.

La atención periódica conservará la belleza y el valor de su casa. Revise anualmente las superficies pintadas del exterior de su casa. Cuando repinte, empiece por remover las partes de la pintura que estén englobadas o peladas con un cepillo de acero o una espátula. Lije lo mejor posible, reponga el texturado y pinte toda el área. Use una pintura para exteriores de buena calidad, formulada para las condiciones climáticas locales.

Evite que los regadores y el agua proveniente de las bajadas de aguas lluvias mojen los muros de su vivienda. Esto le puede producir englobamiento y peladuras en la pintura, moho y otros daños a la casa.

El granizo y el viento pueden causar mucho daño en frente de mal tiempo. Por lo tanto, inspecciones y repare los daños después de las lluvias.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros verificaremos que todas las superficies pintadas de la fachada de su vivienda están en buenas condiciones. **Inmobiliaria Koke S.A.**, sólo retocará la pintura de acuerdo a lo indicado en la lista de pre-entrega y entrega. Usted es responsable de todos los retoques subsecuentes, excepto la pintura que nosotros realicemos como parte de otra reparación bajo la garantía.

ALFOMBRAS

La alfombra de tipo boucle va de muro a muro en los recintos de dormitorios de segundo piso, pasillos y escalera.

Con un cuidado periódico, se le pueden agregar años a la vida útil del alfombrado. El alfombrado se desgasta debido al tráfico y a las partículas de suciedad que quedan atrapadas profundamente en el pelo, más allá de la succión de la aspiradora.

Limpieza

Las partículas de suciedad gastan las fibras como una lija, y destiñen el alfombrado. Lo más importante que usted puede hacer para proteger su alfombrado, es aspirarla diariamente; esto ayuda a mantenerlas limpias y mantiene la posición vertical de la fibra. Para una mejor mantención de la alfombra de la casa, es recomendable colocar un limpia pies en la puerta exterior.

Aspire ligeramente todos los días y minuciosamente una vez por semana. Las áreas de mucho tráfico pueden requerir limpieza más frecuente. Un aspirado ligero es de tres pasadas; un trabajo minucioso puede necesitar siete

pasadas. Una aspiradora con barra sacudidora que agita el pelo es más efectiva para atraer la suciedad a la superficie para una fácil remoción.

Seque los derramamientos y limpie las manchas inmediatamente. Para mejores resultados, seque los derrames o manchas con papel absorbente, con pequeños toques, evite frotar. Pruebe los desmanchadores en un área de la alfombra que quede oculta, por ejemplo en un closet, para verificar que no haya efectos indeseables. Haga limpiar su alfombrado por un servicio especializado cada vez que sea necesario.

Una vez al año se recomienda una limpieza general hecha por una empresa especializada.

Se considera un desgaste normal la compresión que sufren las fibras debido a la carga de los muebles, y al alto tráfico. También es normal que el color empiece a desteñir en las zonas donde la luz del día da directamente. Para evitar esto último se recomienda cerrar las persianas o cortinas durante las horas de exposición al sol.

Se pueden presentar algunas condiciones problemáticas con su nuevo alfombrado, y a continuación le presentamos nuestras sugerencias para remediarlas.

Manchas

Ninguna alfombra es a prueba de manchas. Aunque el fabricante designe la alfombra como resistente a las manchas, de todas maneras algunas sustancias pueden causar manchas permanentes. Entre éstas se encuentran las tinturas para el cabello, el betún para zapatos, las pinturas y la tinta china, entre otros. Algunas sustancias destruyen o cambian el color de las alfombras, por ejemplo, los blanqueadores, cloro o productos con cloro incorporado, las lociones para el acné, los materiales para limpieza en seco, las vitaminas para plantas, los insecticidas y los alimentos o bebidas con colorantes naturales de colores fuertes, como los que se encuentran en algunas marcas de mostaza, bebidas de fantasía y té de hierbas.

Como procedimiento de limpieza, pruebe primero cualquier solución quita manchas en una parte poco visible de la alfombra (espere más de 24 horas para revisar si se produce algún efecto no deseado), antes de usarla en un área grande. Aplique varias gotas de la solución, sostenga un papel blanco absorbente sobre el área por algunos segundos y cuente hasta diez. Examine el papel para ver si se transfirió la tintura y vea si la alfombra está dañada.

Las manchas encontradas y registradas en el momento de la pre-entrega o entrega de la vivienda se solucionarán en ese momento mediante limpieza.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que las áreas cubiertas por alfombra estén instaladas, en buenas condiciones y que sus superficies se encuentren en buen estado, por lo que cualquier observación referente a manchas, piquetes, rajaduras, roturas, rayas u otro desperfecto que no esté consignado en el acta de entrega de la vivienda no lo cubrirá la garantía.

Quemaduras

Preocúpese inmediatamente de cualquier clase de quemadura. Primero, recorte las fibras oscurecidas. Luego use un limpiador sin jabón y una esponja con agua, hable con un profesional para reemplazar el área dañada.

Compresión

Los muebles y el tráfico pueden comprimir las fibras del pelo del alfombrado. Los aspirados frecuentes en las áreas de alto tráfico y las ruedas o soportes que aumenten el área de contacto bajo los muebles pesados, pueden ayudar a evitar esto. El rotar los muebles para cambiar el patrón de tráfico en una habitación promueve el desgaste más uniforme. Algunas alfombras resisten la compresión y el enmarañamiento debido a su nivel de fibra, pero esto no implica ni garantiza que esta situación no se producirá. Las áreas de alto tráfico, como pasillos, son los más susceptibles al desgaste y el enmarañamiento. Esto se considera desgaste normal, y no se comprende en la garantía del presente manual.

Desteñido

Todas las alfombras pierden lentamente su color, debido a fuerzas naturales y artificiales del medio ambiente. Usted puede retardar este proceso eliminando frecuentemente la suciedad con el aspirado, evitando que la humedad y la temperatura ambiental suban demasiado, y reduciendo la exposición a la luz solar con persianas o cortinajes.

Pelusas

En las alfombras enlazadas, tipo "bouclé", se puede cortar el exceso de fibra. Si continúa esta situación, pida consejo profesional. También es normal que inicialmente la alfombra "peleche" un poco, lo que irá desapareciendo con el tiempo y el uso.

Bolitas

En su alfombra pueden aparecer bolitas de fibra, dependiendo del tipo de fibra y del tipo de tráfico. Si ocurre esto, recorte las bolitas. Si éstas cubren un área grande, pida consejo profesional.

Ondulación

En el alfombrado de muro a muro, la alta humedad puede causar ondulación. Si la alfombra permanece ondulada después de que se ha ido la humedad, hágala estirar por un profesional.

Costuras (Uniones)

El alfombrado normalmente viene en anchos definidos, haciendo necesarias las costuras en la mayoría de las habitaciones. Las costuras serán visibles, lo cual no es un defecto. Mientras más densa y uniforme es la textura de la alfombra más visibles son las costuras. Las costuras nunca son más visibles que cuando la alfombra está recién instalada. Generalmente, con el tiempo, el uso y el aspirado, las uniones se vuelven menos visibles.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que las áreas de uniones de la alfombra estén instaladas en buenas condiciones y que se encuentren en buen estado. Por lo que cualquier observación referente a estado de las costuras, separaciones o bordes deshilachados u otro desperfecto que no esté consignado en el acta de entrega de la vivienda no lo cubrirá la garantía.

Fibra

El alfombrado nuevo, especialmente el de pelo largo, bota trocitos de fibra durante un tiempo. Eventualmente, estas fibras sueltas son removidas con el aspirado. La caída de fibras generalmente ocurre más en las alfombras de lana que en las de nylon u otras fibras sintéticas.

Enganches

Los objetos con bordes agudos pueden agarrar o enganchar la fibra de la alfombra. Cuando ocurra esto, corte el enganche. Si el enganche es especialmente largo, llame a un profesional.

Brotos

Ocasionalmente usted puede encontrar pequeños mechones de fibra que brotan sobre la superficie de la alfombra. Simplemente use un par de tijeras para cortar el brote. No trate de tirarlo, porque se saldrán otras fibras.

Bordes

Los bordes de las alfombras a lo largo de las molduras deben estar firmemente fijados en su lugar. En algunas áreas, se puede usar cubrejuntas metálicos o de otro material en los puntos donde la alfombra se junta con otro tipo de pavimento.

Reparaciones

Este material ha sido expuesto a smog, humedad, rayos ultravioleta, agentes químicos, roce, etc., desde su instalación. Estos agentes provocan la decoloración de la alfombra, lo cual no es perceptible porque le sucede a todo el conjunto y en forma muy gradual.

Inmobiliaria Koke S.A., entregará a los propietarios que lo soliciten, las especificaciones del material en caso que requiera hacer modificaciones y/o reparaciones por su cuenta. Sin embargo, a pesar de usar el mismo material al colocarlo junto a uno de igual especificación, pero que no ha estado expuesto a los agentes descritos se producirá

un evidente cambio de tono, situación sobre la cual “Constructora e Inmobiliaria Linderos Limitada” no otorga solución.

Lo mismo aplica cuando, producto de una observación de pre-entrega, se ha solucionado dicha observación dejando en evidencia un cambio en el tono. La Inmobiliaria sólo soluciona las observaciones de pre-entrega o entrega, y no responde por los cambio de tono que se verifiquen.

Si por algún motivo el propietario solicita una atención Post-Venta, y ésta se acoge, entregando por solución la reparación del material afectado, también se evidenciará la diferencia de tono entre el material nuevo y el antiguo, a pesar de que se use un material de igual especificación. **Inmobiliaria Koke S.A.** no otorga solución a esta situación.

CERÁMICA:

Limpieza

La cerámica es uno de los recubrimientos para pisos fácil de mantener. Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o a lo más pasarles un paño húmedo. Ocasionalmente, un trapeado húmedo con agua tibia puede ser apropiado. Evite agregarle detergente al agua. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un jabón suave diluido en agua, teniendo el cuidado de, una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.

La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañarlos como también al material de fragüe.

Considerando que las cerámicas se usan principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños, cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes. También es importante preocuparse de los sellos de silicona en el encuentro de los artefactos y tinajas con los muros, los que con el tiempo se cristalizan y desprenden. Tanto el fragüe como el sello de los artefactos debe reponerse a lo menos una vez al año, teniendo en cuenta que el material debe tener propiedades fungicidas.

La cerámica es un material frágil motivo por el cual hay que tener especial cuidado con los golpes de objetos pesados, como productos de aseo, frascos de vidrio de productos cosméticos, etc. Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica, ya que puede trizarse aún usando broca especial para cerámica.

Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

Si le parece que es necesario un agente limpiador, use una solución ligera de agua tibia y jabón para platos (éstos no producen una espuma pesada difícil de sacar del fragüe). Enjuague minuciosamente.

Decoloración del Fragüe

Si el fragüe se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina y una lavaza con detergente suave. No utilice detergentes o limpiadores de color (ejemplo: Vim líquido, Purex), los fragües se tiñen deteriorando el aspecto.

Separaciones

El fragüe es el material que sirve de sello entre las cerámicas y le provee de impermeabilidad al muro o piso en conjunto con la cerámica. El fragüe no sostiene a las cerámicas. En este material es esperable que se produzcan fisuras o se aprecien separaciones, producto de los movimientos sísmicos (perceptibles o no por el ser humano) u otro tipo de esfuerzo al que se somete el fragüe, como por ejemplo los cambios de temperatura entre una ducha y otra.

Para evitar la pérdida de impermeabilidad del conjunto (cerámica-fragüe), debe revisarse cada tres meses la calidad de los fragües y al momento de detectar la presencia de fisuras y/o separaciones realizar su reparación. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas. Siga las instrucciones del envase. Es recomendable producir el resellado de los fragües cada vez que se fracturen o agrieten, para ello debe revisarse cada tres meses a lo menos. Esta operación se considera como medida de mantención de la vivienda y es responsabilidad del propietario desde la entrega de la vivienda.

Saltaduras o trizaduras

La cerámica es un material frágil, que, sometida a golpes provocados por objetos pesados, se puede saltar o trizar, por ejemplo la caída de ollas, botellas y herramientas. Si va a trabajar con herramientas u otros objetos pesados, proteja la superficie con un material que amortigüe los posibles golpes.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que las áreas de cerámicos y fragües están en buenas condiciones. Repararemos o reemplazaremos las cerámicas trizadas, saltadas o sueltas registradas en el acta de entrega. El color del fragüe o las nuevas cerámicas utilizado en la reparación puede variar respecto del original.

La reposición de los fragües y sellos durante el tiempo es parte de la mantención de la vivienda, por lo tanto es responsabilidad del propietario revisarlos y mantenerlos periódicamente.

Reparaciones

Este material ha sido expuesto a smog, humedad, rayos ultravioleta, agentes químicos, roce etc., desde su instalación. Estos agentes provocan la decoloración de éste, la cual no es perceptible porque le sucede a todo el conjunto y en forma muy gradual.

Inmobiliaria Koke S.A., entregará a los propietarios que lo soliciten, las especificaciones del material en caso que requiera hacer modificaciones y/o reparaciones por su cuenta, sin embargo, a pesar de usar el mismo material al colocarlo junto a uno de igual especificación, pero que no ha estado expuesto a los agentes descritos se producirá un evidente cambio de tono, situación sobre la cual **Inmobiliaria Koke S.A.** no otorga solución.

Lo mismo aplica cuando, producto de una observación de pre-entrega, se ha solucionado dicha observación dejando en evidencia un cambio en el tono. La Inmobiliaria sólo soluciona las observaciones de pre-entrega o entrega, y no responderá por los cambio de tono que se verifiquen.

Si por algún motivo el propietario solicita una atención Post-Venta, y ésta se acoge, entregando por solución la reparación del material afectado, también se evidenciará la diferencia de tono entre el material nuevo y el antiguo, a pesar de que se use un material de igual especificación. La Inmobiliaria no otorga solución a esta situación.

PISO PVC

Este piso es de fácil mantención y limpieza. Tiene una gran estabilidad dimensional y comportamiento antiestático. Dentro de sus componentes, es posible mencionar: PVC, rellenos, plastificantes y pigmentos.

Para su limpieza hay que evitar cualquier sustancia capaz de atacar al PVC (ej.: acetona) ya que puede alterar la superficie. Si por algún motivo el propietario solicita una atención Post-Venta, y ésta se acoge, entregando por

solución la reparación del material afectado, también se evidenciará la diferencia de tono entre el material nuevo y el antiguo, a pesar de que se use un material de igual especificación. **Inmobiliaria Koke S.A.** no otorga solución a esta situación.

QUINCALLERÍA

Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca atención. Con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura. Ocasionalmente puede ser necesario apretar tornillos.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que todos los ítems de cerrajería están en buenas condiciones. La garantía excluye reparaciones por daños cosméticos que no estén incluidos en la lista del acta de entrega.

La cerrajería que no funcione debidamente durante el primer año de uso, a contar desde la entrega de la vivienda será revisada por **Inmobiliaria Koke S.A.** y procederá a solicitar una visita al fabricante para que le cubra la garantía. Luego del primer año, si la quincallería sufre problemas, deberá contactar al proveedor directamente. En la carpeta del manual del propietario está la garantía que entrega directamente a sus productos. **Inmobiliaria Koke S.A.** no entrega garantía de ningún tipo a la quincallería. Tampoco se garantizan las reparaciones de cerrajería cuya instalación ha sido modificada o tengan evidencia de un mal uso. (Ejemplo: portazos).

Bisagras

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras. Usted puede evitarlo realizando una mantención una vez al año. La mantención consiste en sacar el pasador de la bisagra y aplicarle un lubricante apropiado (tipo WD-40 o similar). Evite usar aceite ya que éste se puede volver gomoso o atraer la tierra.

No limpie las bisagras con diluyente o productos de limpieza con solventes (ejemplo: lustra muebles), ya que éstos dañan su recubrimiento, lo mismo ocurre con los productos de aseo que pulen como por ejemplo Cif crema.

Chapas

Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte, las cerraduras y las partes móviles de las chapas con un lubricante apropiado (tipo WD-40 o similar). Evite usar aceite, ya que éste se puede volver gomoso o atraer la tierra. La limpieza de las manillas niqueladas debe hacerse con un paño suave seco.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que toda la quincallería está en buenas condiciones.

Inmobiliaria Koke S.A. reparará o reemplazará las que presenten daños registrados en la lista de observaciones del acta de entrega o aquella cerrajería que no funcione debidamente durante el primer año de uso, a contar desde la recepción municipal, a través de la garantía del fabricante. Se excluyen las reparaciones de cerrajería, cuya instalación ha sido modificada o tengan evidencia de un mal uso.

La garantía excluye reparaciones por daños cosméticos que no estén incluidos en la lista del acta de entrega.

PUERTAS

Las puertas de maderas instaladas en su vivienda están fabricadas con productos de madera sujetos a las características de ella, como son la contracción y la combadura. Ocasionalmente las puertas interiores pueden requerir ajustes menores por parte del propietario debido a las fluctuaciones naturales de humedad.

Las puertas son de placa aglomerada con batiente pino finger y están sujetas a un marco de pino finger con tres bisagras.

Las puertas han sido pintadas con esmalte al agua y para su limpieza basta un paño seco. Si se manchan, puede usarse un paño húmedo cuidando de secarla bien a continuación, pues la madera se deforma con la humedad. (Ver retoques y repintados).

Debe evitarse dar portazos, ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos. En este sentido, hay que tener precaución, tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las perillas y se balancean.

Puerta de acceso, baños

Para asegurar la larga vida de su puerta exterior de madera, planifique reparar su sello por lo menos una vez al año. No olvide pintar los cantos superiores e inferiores de la puerta para evitar más absorción de humedad por estos lados. Las puertas exteriores protegidas con sellos tienden a deteriorarse más rápido que las puertas pintadas. Vuelva a sellar la puerta exterior cada vez que el acabado se empiece a agrietar.

Puerta de Cocina

Las puertas de su cocina son metálica vidriada y de madera. Las puertas metálicas están sujetas a un marco metálico con pomeles y las puertas de madera están sujetas a un marco de madera con bisagras.

Para asegurar la larga vida de su puerta, planifique reparar su pintura por lo menos una vez al año. No olvide pintar los cantos superiores e inferiores de la puerta.

Vuelva a pintar la puerta exterior cada vez que el acabado se empiece a agrietar.

Puertas que no “Enganchan”

Si una puerta no cierra debido a un asentamiento menor, nosotros arreglaremos los descansos de la puerta durante el primer año, a contar de la recepción municipal. Posterior a eso, será responsabilidad suya la mantención de la puerta para su correcto funcionamiento.

Portazos

Los portazos pueden dañar tanto las puertas, como las bisagras y los marcos. Producen grietas en las uniones de marcos con paredes y con las pilastras. Enséñeles a los niños a no colgarse de las perillas de las puertas y columpiarse, esto afloja los herrajes y hace que las puertas se arrastren. **Inmobiliaria Koke S.A.**, no entrega solución a los problemas derivados de esta situación.

Contracción

Los paneles de las puertas de madera se contraen y expanden en respuesta a los cambios de temperatura y humedad. Use sellador acrílico para sellar cualquier separación menor que se forme en las juntas en el contramarco de la puerta y luego pinte. El retoque de la pintura o el teñido en las áreas expuestas sin acabado, es una de sus responsabilidades de mantenimiento.

Puertas que se trancan

La causa más común de que una puerta se tranque, es la expansión natural de la madera debido a cambios de humedad. Cuando se deba a hinchazón durante la temporada húmeda, no cepille la puerta a menos que se continúe trancando después de una temporada.

Antes de cepillar una puerta que se tranca, pruebe otras dos medidas: primero, aplíquese cera en pasta o cera de vela a la superficie que se tranca; o segundo, apriete los tornillos que sujetan el quicio o marco de la puerta. Si incluso después de estas medidas, es necesario cepillar, use lija para suavizar la puerta y pinte o barnice el área lijada para sellarla contra la humedad.

Nosotros verificamos que todas las puertas están en buenas condiciones y correctamente ajustadas durante la entrega de su vivienda.

Ajustes

Debido al asentamiento normal de la vivienda, las puertas pueden requerir ajuste para calzar correctamente. **Inmobiliaria Koke S.A.** hará dichos ajustes durante el primer año, a contar de la recepción municipal. Se excluyen las reparaciones de puertas cuya instalación ha sido modificada o el piso sobre la cual se instaló o tengan evidencia de un mal uso.

Combadura

Inmobiliaria Koke S.A., reparará las puertas que se comben más de 6 milímetros durante la primera temporada invernal, a contar de la recepción municipal.

Ventanas y Ventanales

Las ventanas son de PVC. Las ventanas, chapas, cerraduras y sus vidrios deben operar con razonable facilidad, y de acuerdo a su diseño.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que todas las ventanas, chapas, cerraduras y sus vidrios están en buenas condiciones. **Inmobiliaria Koke S.A.**, no reparará o reemplazará ventanas, chapas, cerraduras y/o sus vidrios o daños no registrados en el acta de entrega.

Vidrios

Los espesores de vidrios los entrega el fabricante de vidrios o vidriería en función del uso y dimensión de ellos. Póngase en contacto con una vidriería para reponer los vidrios que se quiebren. Los vidrios son difíciles de instalar sin herramientas especiales.

Limpieza

Los vidrios deben limpiarse con agua o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente.

Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura.

Condensación

La condensación en las superficies interiores de las ventanas y marcos es resultado de la alta humedad dentro de la vivienda, las bajas temperaturas exteriores, y una ventilación inadecuada. El estilo de vida de su familia influye significativamente en el nivel de humedad dentro de su vivienda. Es recomendable secar la humedad de condensación de los vidrios diariamente. **Inmobiliaria Koke S.A.**, no proporciona medidas correctivas para esta condición.

Previendo este efecto, los fabricantes de ventanas de aluminio incorporan desagües (perforaciones) a los perfiles de modo de facilitar la evacuación del agua que escurre por los ventanales. No obstante lo anterior es necesario secar el agua en los vidrios y perfiles. Mantenga limpio los rieles de las ventanas y verifique especialmente que las perforaciones no estén obstruidas.

Cerrajería de las ventanas y puertas correderas

Para una máxima de seguridad, familiarícese con la operación de la cerrajería de los ventanales. Cierre las ventanas y puertas correderas en forma suave, ya que las chapas y pestillos son los elementos que más sufren con el maltrato. (No tirarlas ni golpearlas).

En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan con el fin de evitar que se dañe el marco del ventanal, es por esto que la limpieza debe hacerse trimestralmente. Si se dificulta su apertura, debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada, puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar.

No golpee las puertas o ventanales al cerrarlos, ya que esto deteriora el muro o tabique de donde cuelgan. Hay que familiarizarse con la cerrajería para mayor seguridad.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que las ventanas y ventanales con su cerrajería estén instaladas en buenas condiciones, que sus superficies y funcionamiento se encuentren en buen estado. Por lo que cualquier observación referente a manchas, piquetes, rajaduras, roturas, rayas, problemas de funcionamiento u otro desperfecto que no esté consignado en el acta de entrega de la vivienda no lo cubrirá la garantía.

Los cierres de las ventanas y ventanales siempre se desajustan producto del uso. Es responsabilidad del propietario realizar los ajustes necesarios como medida para mantener en buen estado estos elementos. **Inmobiliaria Koke S.A.** proporcionará una garantía durante los primeros tres meses, luego de la recepción municipal, en lo que respecta a la reparación de cierres y pestillos de las ventanas. Después de transcurrido este tiempo cualquier observación al respecto se considerará propia de la mantención que debe realizar el propietario.

Ventanas que se trancan o no cierran

La mayoría de las ventanas corredizas están diseñadas para moverse con un leve tirón. Si una ventana se tranca o se requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, aplíquese lubricante, el que puede adquirir en ferreterías (evite los productos a base de petróleo) y, al mismo tiempo, chequear que la hoja esté correctamente sobre el riel. Los cierres de las ventanas y/o ventanales se desajustan con el uso, por lo que éstos deben ser mantenidos por el propietario cada vez que se requiera.

Inmobiliaria Koke S.A., proporcionará una garantía durante los primeros tres meses luego de la recepción municipal, en lo que respecta al funcionamiento y ajuste de cierres y pestillos de ventanas y ventanales.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que las ventanas y ventanales y su cerrajería estén instaladas en buenas condiciones, y que sus superficies y funcionamiento se encuentren en buen estado.

Inmobiliaria Koke S.A. proporcionará una garantía durante los primeros tres meses, luego de la recepción municipal en lo que respecta a cierres, cerrajería y pestillos de las ventanas. Después de transcurrido este tiempo, cualquier observación al respecto se considerará propia de la mantención que debe realizar el propietario.

Perfiles con cámara de agua

Cuando llueve fuerte se puede acumular agua en el canal inferior de los marcos de las ventanas. Se proporcionan perfiles perforados para permitir la salida del exceso de agua al exterior. Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad, para una correcta operación

Filtración de Aire y Polvo

Por el contorno de las ventanas se filtrará un poco de aire y polvo, especialmente antes de la instalación de los jardines en todo el área. La garantía de **Inmobiliaria Koke S.A.** excluye esta situación.

Rayas

Durante la entrega, confirmamos que los vidrios y marcos de todas las ventanas están en buenas condiciones. Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de la mudanza, manipulación y otras actividades de construcción. **Inmobiliaria Koke S.A.**, corregirá las ventanas que tengan rayas claramente visibles desde una distancia de un metro, siempre que estén consignadas en el acta de entrega o pre-entrega. **Inmobiliaria Koke S.A.** no corrige ventanas que tengan rayas visibles sólo bajo ciertas condiciones de iluminación.

SELLOS (SELLOS EN BASE A SILICONAS Y COMPONENTES ACRÍLICOS)

El tiempo y el clima contraerán y secarán los sellos de manera que dejarán de proporcionar una buena protección, como por ejemplo, el sello de artefactos de baño y cocina, ventanas, marcos y molduras de maderas y en hojalaterías. Como mantenimiento rutinario, verifique el sellado y reemplácelos a lo menos una vez al año, además haga las reparaciones necesarias cuando detecte que ellos se han deteriorado con anterioridad a la fecha de mantención. En las ferreterías se encuentran compuestos para el sellado y pistolas dispensadoras. Lea cuidadosamente las instrucciones del fabricante, para asegurarse de seleccionar el material apropiado para cada uso.

Antes de aplicar el nuevo sello, retire completamente los sellos sueltos y dañados. Preocúpese que el área a sellar esté completamente limpia y seca (seque con un paño). Mantenga seca el área reparada algunas horas.

Compuesto de Látex ó acrílicos

Los compuestos de látex o acrílicos para el sellado son apropiados para áreas que requieren pintura, por ejemplo, a lo largo de la unión de molduras de madera o poliuretano a muros pintados.

Compuesto de Silicona

Los compuestos para el sellado que contienen silicona no aceptan pintura; funciona mejor donde hay agua, por ejemplo, donde la tina de baño se une a los cerámicos, en la unión del lavamanos y la cubierta del sanitario o en la unión del lavaplatos con la cubierta.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que las áreas correspondientes están correctamente selladas. La mantención de los sellos debe realizarse en forma anual. Y es parte de la manutención el reemplazo de estos. Revise y repase periódicamente los sellos. **Inmobiliaria Koke S.A.** no se responsabiliza por los daños en muebles y otros materiales que se originen por deficiencias en el sellado.

Moho

El moho es una planta pequeña de la familia de los hongos cuyas esporas microscópicas se diseminan a través del aire y que aparece especialmente cuando existe humedad en el ambiente, en sectores con falta de aseo, con poca luz y con temperatura (ejemplo: esquinas detrás de las cortinas, sellos de artefactos, interior de closet). Sobre los muros, aparece una capa de suciedad. Es responsabilidad del propietario limpiar su casa de moho. En ferreterías o locales de pintura se encuentran soluciones que remueven el moho. Estas, por contener sustancias químicas, lea con atención las instrucciones de aplicación. **Inmobiliaria Koke S.A.**, no se responsabiliza por la aparición de moho, ni por los daños ocasionados por acción de la limpieza de él en muebles u otros materiales.

Muebles de Cocina

Los muebles de cocina son de masisa enchapada en melamina, las puertas de muebles de cocina están revestidas en laminado de alta presión post-formados y al igual que la cubierta de los muebles de cocina. Las bisagras son de extensión, cromadas, para abrir en 90°.

El peso de los elementos colocados en las repisas de los muebles de cocina puede curvarlas, por ello se deben rotar de posición cada seis meses como parte de la mantención.

Los muebles de cocina deben operar correctamente bajo uso normal. Las puertas y las manillas deben estar niveladas y aplomadas. Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas, ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas. El reapretar los tornillos y, eventualmente, regular las bisagras es parte de la mantención de su vivienda, por ende es responsabilidad del propietario.

Limpieza

Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente y se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta, como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente. Evite los limpiadores abrasivos y virutillas que dañan el lustre de la superficie. Use un paño húmedo con algún limpiador no abrasivo. Evite lavar los muebles de cocina con agua, ya que se daña el brillo del acabado.

Bisagras

Si las bisagras se truncan o está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento.

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas apretando los tornillos si éstos se empiezan a soltar. Al reapretar periódicamente los tornillos va a evitar que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra. Así, evitará que las perforaciones se agranden y podrá reapretar los tornillos sin problemas.

La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o la puerta hacia arriba o abajo, evitando el desajuste de las bisagras.

El reapretar los tornillos y eventualmente regular las bisagras es parte de la mantención de su vivienda.

Humedad

Daños a las superficies y combadura de los muebles de cocina pueden resultar de operar artefactos que generan grandes cantidades de humedad demasiado cerca del mueble. Cerciórese del estado de los sellos de silicona, seque los muebles, como también el piso cada vez que se mojan. Cuando opere tales artefactos, póngalos en un lugar que no esté directamente bajo un mueble.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que todas las partes de los muebles de cocina están instaladas y que sus superficies se encuentran en buen estado.

Inmobiliaria Koke S.A. no se hará responsable por detalles, rajaduras, piquetes o curvaturas que se aprecien en las superficies que no estén registradas en el acta de entrega, tampoco se hará responsable de aquellas que se produzcan posteriores a la entrega de la vivienda.

Combadura

Sí las puertas se comban más de 6 milímetros dentro de 60 centímetros, durante la primera temporada invernal, corregiremos esto mediante ajuste o reemplazo.

Cubiertas de muebles de cocina

Use una tabla de cortar para proteger sus cubiertas cuando corte o pique alimentos. Proteja la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes, advirtiéndose esto si no puede poner su mano sobre ella. No use las cubiertas como tablas de planchar y no ponga cigarrillos encendidos en el borde del mesón o vanitorio, ya que se mancharán, quebrarán o englobarán.

Sellado

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

Cera

La cera no es necesaria, pero se puede usar para hacer brillar los mesones.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que las cubiertas de todos los muebles estén en buenas condiciones. Reparamos los daños notorios de las superficies, tales como saltaduras, grietas y rayas registradas en acta de entrega. La reparación de daños que puedan ocurrir durante o después de su mudanza, es de su responsabilidad.

Reparaciones

Los materiales del mobiliario incluidos en la vivienda están expuestos al smog, humedad, rayos ultravioleta, agentes químicos, roce, etc., desde su instalación. Estos agentes provocan la decoloración de éstos, la cual no es perceptible, porque le sucede a todo el conjunto y en forma muy gradual.

Inmobiliaria Koke S.A., entregará a los propietarios que lo soliciten, las especificaciones del material en caso que requiera hacer modificaciones y/o reparaciones por su cuenta, sin embargo, a pesar de usar el mismo material, al colocarlo junto a uno de igual especificación, pero que no ha estado expuesto a los agentes descritos, se producirá un evidente cambio de tono, situación sobre la cual **Inmobiliaria Koke S.A.** no otorga solución.

Lo mismo aplica cuando, producto de una observación de pre-entrega, se ha solucionado dicha observación dejando en evidencia un cambio en el tono. **Inmobiliaria Koke S.A.** sólo soluciona las observaciones de pre-entrega o entrega, y no da respuesta a los cambio de tono que se verifiquen.

Si por algún motivo el propietario solicita una atención Post-Venta, y ésta se acoge, entregando por solución la reparación del material afectado, también se evidenciará la diferencia de tono entre el material nuevo y el antiguo, a pesar de que se use un material de igual especificación. **Inmobiliaria Koke S.A.** no otorga solución a esta situación.

MUEBLES DE CLOSET

Las repisas de los closet, son de maciza enchapada en melamina, las puertas revestidas en laminado de alta presión post-formados.

El peso de los elementos colocados en las repisas de los closet cocina puede curvarlas, por ello se deben rotar de posición cada seis meses como parte de la mantención.

Se debe revisar cada 6 meses que las bisagras de las puertas de los closet no estén sueltas, y si es necesario, se deben reapretar los tornillos.

Esta operación de mantención es responsabilidad del propietario desde la entrega de vivienda. El no realizar esta mantención puede causar que las puertas no funcionen bien, causando deterioro en ellas. **Inmobiliaria Koke S.A.** no otorga solución a esta situación.

La limpieza de los interiores de los closet y los cuidados de mantención, especialmente de las puertas, con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente, debido que la humedad las daña.

Reparaciones

Los materiales componentes de los closet están expuestos al smog, humedad, rayos ultravioleta, agentes químicos, roce, etc., desde su instalación. Estos agentes provocan la decoloración de éste, la cual no es perceptible porque le sucede a todo el conjunto y en forma muy gradual.

Inmobiliaria Koke S.A., entregará a los propietarios que lo soliciten, las especificaciones del material en caso que requiera hacer modificaciones y/o reparaciones por su cuenta, sin embargo, a pesar de usar el mismo material, al

colocarlo junto a uno de igual especificación, pero que no ha estado expuesto a los agentes descritos, se producirá un evidente cambio de tono, situación sobre la cual **Inmobiliaria Koke S.A.** no otorga solución. Lo mismo aplica cuando, producto de una observación de pre-entrega, se ha solucionado dicha observación dejando en evidencia un cambio en el tono. **Inmobiliaria Koke S.A.** sólo soluciona las observaciones de pre-entrega o entrega, y no da respuesta a los cambios de tono que se verifiquen.

Si por algún motivo el propietario solicita una atención Post-Venta, y ésta se acoge, entregando por solución la reparación del material afectado, también se evidenciará la diferencia de tono entre el material nuevo y el antiguo, a pesar de que se use un material de igual especificación. La Inmobiliaria no otorga solución a esta situación

CIELOS

En el caso de los cielos de losa, hay que cerciorarse antes de colgar algo, para no dañar alguna instalación eléctrica, de agua u otra. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.

Los cielos van pintados con látex. Es normal que la pintura del cielo se descolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos. Cada dos años se recomienda pintar los cielos.

En el caso de los cielos falsos o de volcánita. Eventualmente se pueden producir fisuras leves o la soltura de tornillos, causados por la contracción y expansión de los materiales que los componen o incluso por pequeños sismos. Estas fisuras son de carácter normal y su reparación es responsabilidad del propietario de la vivienda.

Al momento de la entrega de su propiedad, verificamos que todas las superficies estén en buenas condiciones. Repararemos los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega de su propiedad.

Inmobiliaria Koke S.A., no reparará aquellos piquetes o saltaduras que sean producto de golpes, ni las imperfecciones en los cielos que sólo sean visibles bajo condiciones específicas de iluminación

JARDINES

Antes de hacer su jardín hágase asesorar por expertos para que le indiquen la cantidad, dimensión y ubicación de los drenes de aguas lluvias que deba colocar en su jardín, para absorber las aguas provenientes de las lluvias y/o piscinas.

Debe considerar la totalidad de elementos que ubicará en su patio, ya sea en la actualidad o a futuro (ejemplo: terrazas, piscinas, incluso aquellas que no son permanentes), ya que de esta información dependen las dimensiones de los drenes.

El no dejar drenes puede ocasionar hundimientos de terreno y/o humedad por capilaridad en el perímetro de la vivienda. Esta condición no será cubierta por la garantía del propietario primer vendedor.

Los especialistas en jardín le podrían informar en detalle del tratamiento previo a realizar en su terreno, antes de la construcción de su jardín.

Además, asegúrese que el terreno alrededor de su propiedad tenga las pendientes necesarias para ello, de tal manera que las aguas lluvias puedan evacuar gravitacionalmente y en forma adecuada, para así evitar que se produzcan zonas estancas, especialmente en el perímetro de la propiedad, de este modo evitará posibles afloramientos de humedad hacia el interior de la propiedad.

Recomendamos no plantar árboles de raíces grandes donde pudieran dañar su propiedad.

A fin de evitar la penetración de humedad por la parte exterior de su vivienda, no es aconsejable ubicar flores, arbustos ni pasto que requieran mucho riego muy a menos de 60cm de la casa. Su instalación de riego nunca deberá proyectar las aguas del riego hacia las paredes de su propiedad, esto evitará humedades en el interior

Inmobiliaria Koke S.A., no se responsabiliza por humedades de este tipo.

Limpieza

Es responsabilidad del propietario mantener su propiedad, y el exterior de ella, libres de escombros. No es responsabilidad de **Inmobiliaria Koke S.A.** el aseo de pasajes, calles y veredas.

CIERROS

Las rejas, como todo elemento pintado, requieren una mantención periódica por parte del propietario. Los goznes por medio de los cuales las puertas giran, deben ser engrasados y aceitados en forma regular para permitir un giro suave. Cabe mencionar que ni las rejas ni los marcos están calculados para resistir otra carga que su peso propio.

Los cierros perimetrales de su vivienda son del tipo placa de cemento vibrada, los que no están diseñados para soportar cargas de relleno de tierra, empujes debidos al crecimiento de plantas o árboles y en general cargas laterales.

Inmobiliaria Koke S.A. se asegura del buen estado de las rejas y cierros perimetrales de su vivienda, por lo que no se realizarán reparaciones de observaciones que no estén registradas en la pre-entrega y entrega.

Se considera normal y propio del uso las fisuras que se pueden producir en las uniones de placas y de éstas con sus pilares. Asimismo se pueden fisurar las placas si se producen cargas sobre ellas (ejemplo: jardineras) o asentamientos de terreno. Estas condiciones no son cubiertas por la garantía del propietario primer vendedor.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La energía eléctrica llega a la vivienda a través del tablero. Dentro del tablero se ubican los automáticos, este incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica de la vivienda. Cada automático controla diferentes circuitos, los que están identificados en la tapa del tablero y en cada automático se indica el amperaje total que admite cada uno. Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión.

En caso de ocurrir una falla en cualquier parte de su vivienda, revise siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda.

Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro de la casa, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

Es importante que el propietario conozca el consumo de los artefactos que utilice de manera de no sobrecargar el circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

Las ampollitas no deben ser de más de 100 Watt. Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast está gastado, lo que es común que suceda y por lo tanto, no significa una falla en la instalación. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y, por lo tanto, deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser realizada por un electricista autorizado.

Inmobiliaria Koke S.A. garantiza, a través del instalador que realizó el proyecto, la instalación eléctrica en su carga prevista estipulada en el proyecto eléctrico. Además los enchufes, interruptores o centros que no funcionen correctamente durante el primer mes luego de la entrega de la vivienda, serán debidamente garantizados por el propietario primer vendedor.

Automáticos

Los interruptores automáticos tienen tres posiciones: encendido, apagado y desenganchado. Cuando un interruptor de circuito se desengancha, hay que apagarlo antes de volver a encenderlo. Si se cambia el interruptor directamente de desenganchado a encendido no se restaurará el servicio.

Desenganche de Interruptor Automático

Los interruptores automáticos se desenganchan debido a sobrecargas causadas por enchufar demasiados artefactos en el circuito, por un cable gastado, por un artefacto defectuoso o por operar un artefacto con requerimiento de voltaje demasiado alto para el circuito. La puesta en marcha de un motor eléctrico, o la

sobrecarga de una lavadora, secadora o microondas, también puede desenganchar un interruptor automático. Los artefactos de mayor consumo usualmente son los utilizados en la cocina y el lavadero.

Verifique el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepasen la capacidad instalada de su sistema eléctrico. Preocúpese de instalar estos equipos en los enchufes de mayor amperaje, del circuito previsto para estos. Es frecuente que se produzcan cortes debido al mal estado de soquetes de las luminarias de exterior o a la oxidación de equipos no adecuados para esto.

Si cualquier circuito se desengancha repetidamente, desenchufe todas las cosas que estén conectadas a él y apáguelo y vuelva a encenderlo (reset). Si se desengancha sin que haya nada conectado a él, es necesario llamar a un electricista. Si el circuito permanece encendido, uno de los ítems que usted desenchufó está defectuoso y requerirá reparación o reemplazo.

Chicharreo

Las lámparas fluorescentes usan la acción de un transformador para funcionar. Esta acción a veces puede producir un chicharreo.

Ubicación de los Centros

Se han instalado centros para iluminación en los lugares indicados en los planos. Cambiar centros por su iniciativa para acomodar disposiciones específicas del amoblado o un uso especial de la habitación, es su responsabilidad. **Inmobiliaria Koke S.A.** no entrega solución a problemas derivados de esta situación.

Enchufes

Si tiene niños pequeños en la vivienda instale tapas plásticas para tapar los módulos de enchufes que no se utilicen. Enséñeles a los niños a no tocar nunca las salidas de electricidad, los soquetes ni los centros de alimentación de luz. Normalmente la instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el sistema evitando dar un golpe eléctrico cuando una persona interviene el enchufe.

No manipule artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras esté parado sobre una superficie húmeda. Nunca toque nada eléctrico cuando esté en la tina de baño o la ducha.

Sistema Conectado a Tierra

Su sistema eléctrico es un sistema conectado a tierra con tres alambres. Nunca altere su sistema de conexión a tierra. Preocúpese que todos sus artefactos tengan conectada su tierra.

Ampolletas

En algunas ocasiones la ampolleta quemada puede producir cortocircuitos. Antes de instalar una ampolleta en una luminaria o lámpara verifique la capacidad máxima de la ampolleta que se puede instalar. Colocar ampolletas de mayor consumo al estipulado en la luminaria o lámpara puede producir corto circuitos y/o incendios.

Modificaciones

Si desea hacer alguna modificación, póngase en contacto con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones al sistema eléctrico. Después de una intervención de terceros en su sistema eléctrico, **Inmobiliaria Koke S.A.** no es responsable de un eventual mal funcionamiento de éste.

Durante la entrega de su vivienda, confirmamos que los centros de iluminación están en buenas condiciones. La garantía de **Inmobiliaria Koke S.A.** excluirá cualquier centro instalado por usted.

Carga Prevista

Inmobiliaria Koke S.A., reparará los alambrados eléctricos que no tengan la carga prevista estipulada en las especificaciones, y además reparará o reemplazará enchufes, interruptores o centros que no funcionen correctamente durante el primer mes luego de la entrega de la vivienda. En ningún caso reemplazará o cambiará centros, cajas, interruptores, enchufes que tengan pintura, rayas o se encuentren quebrados o con algún daño que no haya quedado consignado en el acta de entrega. Si usted usó la instalación eléctrica durante un mes luego de la

entrega de la vivienda, sin inconvenientes, cualquier problema posterior probablemente se deberá a intervenciones del sistema, mal uso o instalación de artefactos inadecuados. La Inmobiliaria no otorgará solución a esta situación, es responsabilidad del propietario buscar una solución con un especialista autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Onda Eléctrica (Rayos)

Las ondas eléctricas son resultado de condiciones locales que están fuera del control de **Inmobiliaria Koke S.A.**, y están excluidas de la cobertura de la garantía. Estas pueden provocar quemaduras de ampollitas o daños a equipos electrónicos delicados como televisores, sistemas de alarma y computadores. Los daños resultantes de caídas de rayos o subidas bruscas de voltaje están excluidos de la cobertura de la garantía.

Artefactos eléctricos

Inmobiliaria Koke S.A., reparará los enchufes, interruptores o centros que no funcionen correctamente durante el primer mes luego de la entrega de la vivienda. En ningún caso reemplazará o cambiará centros, cajas, interruptores, enchufes que tengan pintura, rayas o se encuentren quebrados o con algún daño que no haya quedado consignado en el acta de entrega. Si usted usó la instalación eléctrica durante un mes luego de la entrega de la vivienda, sin inconvenientes, cualquier problema posterior probablemente se deberá a intervenciones del sistema, mal uso o instalación de artefactos inadecuados. La Inmobiliaria no otorgará solución a esta situación, y es responsabilidad del propietario buscar una solución con un especialista autorizado por SEC.

Instalaciones de Gas

Cada vivienda tiene un arranque de gas para alimentar la cocina en el primer piso. En este arranque se debe instalar una llave de paso de acuerdo al artefacto a instalar. Conviene revisar mensualmente la instalación para controlar que no haya fuga de gas.

Se debe tener la precaución de cerrar la llave de paso cada vez que se termine de cocinar. Si usted sospecha que hay un escape, salga inmediatamente de la casa, cierre la llave de paso principal.

Todas las viviendas han sido sometidas a una revisión adicional con personal autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), quienes en señal de aprobación entregan el sello verde. Éste debe ser renovado de acuerdo al calendario de renovaciones del SEC. Es responsabilidad de cada propietario realizar esta renovación cuando corresponda.

Inmobiliaria Koke S.A. solo corregirá las filtraciones desde la llave de paso principal hacia adentro de la vivienda.

Las puertas y muros que consideran celosías NO deben ser tapadas.

Para la conexión de los artefactos a gas siempre debe recurrir a personal especializado.

Olor a Gas

Si siente olor a gas, corte la llave de paso.

Siga las instrucciones del fabricante para la mantención de sus artefactos a gas. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. Para obtener el servicio de garantía de sus artefactos, póngase directamente en contacto con el distribuidor correspondiente.

La mantención es de su responsabilidad y debe ser periódica (una vez al año) para asegurar el buen funcionamiento.

Calefón Ionizado presión del tipo de balón

Será de responsabilidad del propietario realizar las mantenciones periódicas a su artefacto calefón tal como lo indica el fabricante. Al interior del calefón existen elementos sometidos a desgaste que requieren reemplazo o limpieza periódica.

Condensación

La condensación que se produce adentro de su calefón nuevo puede gotear sobre las llamas del quemador. Esto no causa daño alguno, y en la mayoría de los casos desaparece en poco tiempo.

Piloto

Al dar el agua el piloto se encenderá. Cuando pase un período largo fuera de su casa, apague el piloto.

Seguridad

Aspire el área en que esté instalado el calefón a gas, para evitar que el polvo interfiera en la correcta combustión de la llama. Nunca utilice la parte superior del calefón para guardar cosas, ni lo cubra con muebles.

Rejillas

Cada cierto tiempo, una vez al año mínimo, se deben hacer limpiar las rejillas de ventilación de los calefón para evitar que se acumule hollín.

Temperatura

La regulación de las llamas del calefón incide en la temperatura del agua. Fijar temperaturas más altas puede resultar en desperdicio de dinero, energía y aumento del peligro de lesiones por quemaduras. El agua caliente tarda más en llegar a los lavamanos, tinas de baño y duchas que están más alejadas del calefón.

La regulación inicial con la que se entrega el calefón es la indicada por el fabricante, sin embargo, hay personas a quienes el agua les gusta más o menos caliente. Primero, pruebe ajustando las llaves de agua fría y/o caliente, si aún así no consigue su temperatura de confort llame al fabricante y solicite una calibración. Esta no la puede realizar **Inmobiliaria Koke S.A.**, ya que esta acción supone intervenir el calefón y esto implicaría perder la garantía del fabricante. El costo de este servicio es de cargo del propietario.

No hay agua caliente

Si descubre que no tiene agua caliente, revise el piloto, la posición de la llave de paso del gas del calefón y la válvula de alimentación de agua antes de llamar al servicio técnico. Vea en la literatura del fabricante y/o distribuidor la ubicación específica de estos ítems y otra información para solucionar problemas.

Recomendaciones

Al recibir su vivienda deberá solicitar el manual de instrucciones y garantías del fabricante. Siga las instrucciones de mantenimiento del fabricante, y realícelas a través de un servicio técnico autorizado. No realice reparaciones o mantenciones con personal no autorizado por el fabricante; de ejecutarlos, perdería automáticamente su garantía. El calefón necesita una mantención anual que es a cargo del propietario, y sin esta la garantía no es válida.

Cuando no se utilicen los artefactos por un largo período de tiempo, apague el piloto.

INSTALACION SANITARIA

La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: red de agua, artefactos sanitarios y alcantarillado.

Red de Agua

Cada vivienda cuenta con agua. Los consumos de agua quedan registrados en el medidor ubicado en el exterior de su vivienda.

Si la casa va estar desocupada mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se puede cortar el agua desde el medidor.

Si descubre que no tiene agua, revise la posición de la llave de paso del agua en el nicho del medidor y verifique que está en posición abierta. Si es así, llame a la compañía de agua para consultar sobre el problema.

Artefactos Sanitarios

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe. Para limpiarlos basta usar una esponja para secar el agua y restos de jabón. Los WC suelen limpiarse con cloro que además actúa como desinfectante.

Los sellos de silicona de las tinas y artefactos tienen en general, una vida útil de un año, por lo tanto deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones.

Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de cinco años. Vencido ese plazo, se recomienda revisarlos y cambiarlos.

Las tinas, y el WC están diseñados para soportar el peso de una persona en estado de reposo. El lavamanos no está diseñado para soportar cargas. Por lo tanto, no permita que sus hijos se cuelguen del lavamanos o salten o se suban al WC. Esto provocará que los artefactos se suelten y comiencen a filtrar en las uniones de los artefactos con los alcantarillados.

En el caso de las tinas, si saltan dentro de ella, ésta se puede desprender del fondo, lo que producirá nidos y posiblemente terminará fallando la instalación del alcantarillado.

Estas situaciones no serán cubiertas por la garantía del propietario primer vendedor.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que los artefactos sanitarios estén instalados, en buenas condiciones y que sus superficies se encuentren en buen estado, por lo que cualquier observación referente a manchas, piquetes, rajaduras, roturas, rayas u otro desperfecto que no esté consignado en el acta de entrega de la vivienda no lo cubrirá la garantía.

Los artefactos sanitarios y los accesorios de los baños pueden sufrir rayas o deterioros como resultado de un mal uso, mudanzas, manipulación y otras actividades de la construcción. **Inmobiliaria Koke S.A.** reparará o reemplazará artefactos cuyas rayas o desperfectos sean claramente visibles desde una distancia de 1 metro siempre que estén consignadas en el acta de pre-entrega o entrega. La Inmobiliaria no reparará o reemplazará artefactos sanitarios ni accesorios de baños que tengan rayas o desperfectos visibles sólo bajo ciertas condiciones de iluminación.

Obstrucciones

Los problemas que se presentan en los artefactos sanitarios se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y los tubos del sistema de descarga, como pañales y toallas desechables, cantidades excesivas de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental, juguetes de niños, sobantes de comida o aceite de cocina. El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias. Esta recomendación también se aplica a la grasa, ya que ésta permanece líquida hasta cierto tiempo, luego se enfría y se solidifica en la cañería del desagüe.

Cuando ocurre una obstrucción, se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual debe llamar a un gasfiter, si no sabe cómo hacerlo. Debe tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos, ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios y vanitorios, ya que allí se van acumulando residuos, como pelos, que en un momento dado pueden llegar a obstruir el desagüe. Esta mantención es responsabilidad del propietario desde la entrega de su vivienda.

Normalmente, los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones, para evitar lesiones personales o daños a los artefactos.

Para limpiar tapones de desagüe con émbolo normalmente encontrados en lavamanos, suelte la tuerca que está bajo el lavamanos en la parte posterior, tirando hacia fuera la vara unida al vástago y levantando el tapón.

Alcantarillado

Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. El funcionamiento del alcantarillado tiene garantía de 3 meses a contar desde la Recepción Municipal. Si transcurrido este tiempo, su alcantarillado presenta obstrucciones debe consultar a un especialista.

Normalmente los problemas de funcionamiento se deben a problemas de uso. Cuando los problemas de funcionamiento se deben a diseño y/o ejecución del alcantarillado éstas se presentan desde el primer momento.

Griferías

La grifería es cromada. Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y de otros residuos minerales contenidos en el agua. Después de usar la grifería, conviene secarla con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua. Al intentar eliminarlos posteriormente, pueden dañarse los acabados de superficie.

Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños. Todo grifo de acabado de superficie galvánico (cromado, bronceado) se deteriora de manera irrecuperable si se limpia con ácido clorhídrico. Por ningún motivo pulir ni pasar virutilla.

Las griferías están previstas de un aireador, el cual debe mantenerse cada 3 meses realizando una limpieza. Esta mantención es responsabilidad del propietario desde el momento de la entrega de su vivienda. El no realizar esta mantención puede producir problemas de baja de presión en la grifería e incluso puede originar un mal funcionamiento del calefón.

Incrustaciones de sales

Debe evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua, suelen taparse con residuos que trae el agua. Es conveniente limpiar periódicamente (cada 3 meses) los aireadores, desenroscándolos de las bocas de salida de agua y sometiéndolos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Se obtienen mejores resultados de la limpieza si éstos se dejan durante un día sumergidos en un recipiente con una solución de agua y vinagre, o agua y bicarbonato, y luego se instala.

En los mangos de ducha con rociador no desmontables pueden desincrustarse las obstrucciones de cal y de otros residuos sumergiendo la parte afectada en un recipiente con vinagre durante un día y limpiándolo posteriormente proyectando un chorro de agua por el rociador, pero en sentido inverso.

En los mangos de ducha en los que el rociador es de extracción rápida la operación se facilita notablemente, ya que de esta forma se puede desenroscar el rociador en forma mecánica y más fácilmente, sin ser necesario un destornillador.

Cambios de suelas

Las llaves gotean porque tienen la suela gastada o reseca, también los minerales atrapados en estos aireadores pueden hacer que las llaves goteen, porque las empaquetaduras se desgastan más rápidamente al entrar en contacto con materias extrañas. Esto sucede por el uso, como también por haber estado la cañería sin agua. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario desde la entrega de la vivienda.

Usted puede reparar una llave que gotea cortando el agua con la llave de paso que está justo bajo el artefacto, sacando el vástago de la llave, cambiando la empaquetadura y volviendo a instalar el vástago. La ducha se repara de la misma manera. Cambie la empaquetadura por otra del mismo tipo y tamaño. Usted puede minimizar la frecuencia de esta reparación, recordando no cerrar las llaves con demasiada fuerza. (Por favor, tome nota que los fabricantes no usan empaquetaduras de goma).

Acabado Bronce

Evite usar limpiadores abrasivos en las llaves cromadas. Use solamente detergente suave y agua, o un producto de limpieza recomendado por el fabricante. Nunca use cloro.

Daño Doméstico

Inmobiliaria Koke S.A., corregirá cualquier grifería dañada registrada en la lista del acta de entrega. Posteriormente cualquier problema es responsabilidad directa del fabricante. Es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales apreciados después de la entrega de su vivienda.

Ausencia Prolongada

Si piensa estar fuera durante un período largo, usted debe vaciar sus cañerías de alimentación de agua. Para hacerlo, cierre la llave de paso principal y abra las llaves, para aliviar la presión en las cañerías.

Filtraciones

Si se presenta una filtración grave, la primera medida es cortar el suministro de agua del área involucrada. Esto puede significar cortar el agua en toda la casa, en la llave de paso ubicada junto al medidor de agua potable.

Presión Baja

La limpieza ocasional de los aireadores de las llaves (normalmente cada tres meses), permitirá el flujo correcto del agua. La empresa de agua potable de su sector es responsable de la presión general en su casa.

Inmobiliaria Koke S.A., realiza pruebas de presión para verificar el buen estado de red de cañerías. En el momento de la entrega se verifica con el propietario el correcto funcionamiento de las llaves de paso.

SUMINISTRO DE SERVICIO TELEFÓNICO

Cada vivienda cuenta con canalización para el suministro de servicio telefónico. Si el Propietario desea contar con el servicio, debe contactarse con una empresa del rubro para que se le otorgue.

Las condiciones de suministro, como las restantes habilitaciones, deberán ser solicitadas por el usuario, a la firma del contrato correspondiente con la empresa proveedora de la señal.

Iniciar el servicio es de responsabilidad suya.

SERVICIO DE TV CABLE

Cada vivienda cuenta con canalización para conexión a una red de TV Cable. Si el Propietario desea contar con el servicio de TV Cable, debe contactarse con una empresa del rubro para que le otorgue el servicio.

Las condiciones de enganche de la señal, como las restantes habilitaciones, deberán ser solicitadas por el usuario, a la firma del contrato correspondiente con la empresa proveedora de la señal.

Las tarifas de enganche de la señal de TV Cable, como las restantes habilitaciones serán las vigentes para el sector, establecidas por la empresa portadora de la señal.

Resumen Mantención

Mensual	Bisagras de muebles revisión y reapriete. Revisar instalación de gas.
Trimestral	Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera. Fragüe. Limpieza aireadores de la grifería.
Semestral	Limpieza de desagües de artefactos sanitarios. Limpieza de challas de duchas, aireadores de griferías.
Anual	Limpieza de canales y bajadas aguas lluvias. Limpieza de alfombra. Quincallería. Lubricación de chapas y bisagras de puertas. Cambio de sellos silicona, acrílicos, poliuretano de toda la vivienda y en especial recinto con presencia de humedad. Bisagras lubricación.
Cada dos años	Pintura de todo el inmueble y en especial en cielos de baños y cocina.

Nota: Es importante recordar lo indicado en las pagina 5, sobre Servicio y Procedimiento de Postventa. Las observaciones de las unidades deberán ser indicadas por escrito a la Inmobiliaria y aquellas que pertenezcan al área común ser solicitadas a través de la administración.

“ BIENVENIDOS A ARBOLEDA DE KOKE ”