

# La Cruz

INMOBILIARIA

TU **SUEÑO** ES NUESTRO **PROYECTO**

MANUAL DE MANTENCIÓN Y USO  
**DE LA VIVIENDA**





# La Cruz

## INMOBILIARIA

TU SUEÑO ES NUESTRO PROYECTO

La Cruz Inmobiliaria y Constructora S.A. comenzó sus operaciones en 2014, con el objetivo principal de desarrollar proyectos inmobiliarios de calidad y accesibles en la zona central del país. A la fecha se han construido y entregado 1515 viviendas, se encuentran en etapa de construcción y próxima entrega 317 unidades y 926 viviendas más en proceso de construcción para entrega en el año 2020, en las regiones de Valparaíso y de O'Higgins.

Su objetivo principal es desarrollar soluciones habitacionales de calidad, en terrenos bien ubicados, pensados en satisfacer las necesidades de las familias que confían en el conocimiento y experiencia de la Empresa. La seriedad y puntualidad en los plazos nos han permitido materializar todos nuestros proyectos, teniendo siempre en consideración la satisfacción plena del cliente. Para ello, hemos implementado un completo sistema de autocontrol, basado en la experiencia, en las capacidades y las habilidades de los distintos miembros del equipo asignado en la filosofía del mejoramiento continuo, lo que nos permite identificar sistemáticamente las deficiencias y minimizar sus causas.





## Introducción

El manual del Propietario de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. ha sido diseñado para ayudarle durante y después de la recepción de su vivienda. La información que aquí presentamos responderá muchas preguntas y le preparará para cada paso de la experiencia de la nueva vivienda, haciendo más fácil este fascinante momento. Este manual le proporciona pautas de mantenimiento y una descripción de nuestro programa de garantía.

Lea cuidadosamente este manual, pues en él se señalan las responsabilidades de la Empresa la de los propietarios. Le informamos que cualquier visita que sea solicitada a la Empresa por un reclamo infundado será cobrada al propietario con un costo que va desde 1 UF a 3 UF dependiendo la ubicación del proyecto.

## Cuidado de su Vivienda

La Empresa LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A., construyó su vivienda con materiales de calidad y el trabajo de mano de obra especializada. Una casa es uno de los últimos productos que se hacen a mano en el mundo. El que en su vivienda se hayan usado materiales y mano de obra de calidad no significa que la casa no vaya a requerir cuidados de mantenimiento. Una casa, igual que un automóvil, requerirá cuidado y atención desde el primer día. El mantenimiento general por parte del propietario es esencial para proporcionar una vivienda de calidad para toda su vida.

## Recomendaciones para el Propietario

Nos esforzamos por crear valor de larga duración. Esto no se puede lograr a menos que usted, como propietario, mantenga adecuadamente su vivienda y todos sus componentes. El mantenimiento periódico es necesario debido al desgaste normal, las características inherentes de los materiales usados en su vivienda, y el servicio normal requerido por los sistemas mecánicos. Las fluctuaciones normales de temperatura y humedad también afectan su vivienda.

Muchas veces un ajuste o reparación menor hecho inmediatamente, ahorra una reparación más seria, demorosa y a veces costosa para más adelante. Tome nota también de que el descuido del mantenimiento de rutina puede anular la cobertura de garantía limitada aplicable a toda su vivienda o parte de ella.-Preocupándose atentamente de su nueva vivienda, usted se asegura de disfrutar de ella por muchos años. La atención proporcionada por cada propietario contribuye significativamente a que la comunidad en general sea bien valorada. Reconocemos que es imposible anticipar y describir toda la atención necesaria para el buen cuidado de la casa, pero hemos cubierto muchos detalles importantes. Los temas cubiertos incluyen componentes de viviendas construidas por nosotros,

en orden alfabético. Cada tema incluye sugerencias de uso y el mantenimiento, seguidas por las pautas de garantía de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. Este manual se puede referir a algunos componentes que no estén presentes en su vivienda. Por favor tómese el tiempo para leer la literatura proporcionada por los fabricantes de bienes de consumo y de otros ítems que hay en su vivienda. Aunque gran parte de la información puede serle familiar, algunos puntos pueden diferir significativamente de las vivienda que usted ha tenido en el pasado.

Nosotros hacemos todo los esfuerzos necesarios para mantener nuestra información actualizada y exacta. Sin embargo, si cualquier detalle en nuestra discusión esta en conflicto con las recomendaciones del fabricante, usted debe seguir las recomendaciones del fabricante.

## GARANTÍA LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Aunque nosotros nos esforcemos por construir una casa libre de defectos, somos suficientemente realistas para saber que podemos cometer errores o que en algo en la vivienda puede no funcionar como debería hacerlo. Cuando ocurra cualquiera de estas dos cosas, haremos las correcciones necesarias. En respaldo de este compromiso, La Empresa LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. le proporciona una garantía. El propósito es hacerle saber cual es nuestro estándar de calidad para las precauciones típicas que se presentan en una nueva vivienda. El manual describe nuestros estándares para cada ítem y lo que haremos para remediar los ítems que no cumplan con nuestros estándares.

Nuestros criterios para calificar las reparaciones bajo garantía están basados en las especificaciones de los materiales entregados por los proveedores, en el uso dado a estos y en general a prácticas típicas de las industrias de nuestro país. Sin embargo, nos reservamos el derecho de sobrepasar estas pautas si el sentido común o las circunstancias individuales lo imponen, sin estar obligados a sobrepasar todas las pautas en grado similar ni para todos los propietarios.

## Las acciones para hacer efectiva la garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A., prescribirán:

- 1.- En tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminación.
- 2.- En cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- 3.- Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como fundaciones, sobrecimientos, pilares, muros, vigas, cadenas, losas, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estruc-

tural.

En el caso de defectos no incorporados en los puntos anteriores, el plazo será de cinco años.

Todos los plazos anteriores son contados desde la fecha de recepción definitiva de las obras por parte de la dirección de obras municipales, tal como se expresa en la Ley 20.016, publicada el 27 de mayo del 2005, y que entra en vigencia el 25 de agosto del 2005.

Las Visitas que sean solicitadas por reclamos infundados serán cobradas al propietario con un costo que va desde 1 UF a 3 UF dependiendo de la ubicación del proyecto. No prestamos servicios después del horario normal o en fines de semana o feriados, por tanto en caso de emergencia lograr una solución provisoria hasta que nosotros lo atendamos.

## Procedimientos del Servicio de Atención al Cliente

4 Usted nos puede ayudar a atenderlo mejor proporcionándonos información completa, que incluya:

Nombre, dirección, y números de teléfono donde se le pueda encontrar en horas hábiles.

Una descripción completa del problema, por ejemplo: baño de visitas – la cañería de agua fría bajo el lavamanos”, en lugar de “problema de cañería”.

### ¿Dónde ingresar el Reclamo?

Para ello contará con diferentes vías de comunicación con la finalidad de brindarle un buen servicio. Cuan-

do recibamos una solicitud de servicio bajo garantía, podemos contactarnos con usted para concertar una inspección. Las citas para inspecciones de garantía pueden ser de lunes a viernes, de 8:00 horas a 17:00 horas. Nosotros inspeccionamos los ítems indicados en su solicitud escrita para confirmar la cobertura de garantía y determinaremos la acción adecuada. Generalmente, los ítems reportados caen en una de tres categorías:

- Ítem para contratista especializado
- ítem solucionable por el servicio al cliente de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.
- ítem de mantenimiento de la casa (responsabilidad del comprador)

Si se necesita un contratista especializado para hacer reparaciones, emitimos una orden de trabajo bajo garantía y el técnico de reparaciones se pone en contacto con usted para programar el trabajo. Nuestra intención es cumplir con las órdenes de trabajo bajo garantía dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de inspección. a menos que usted no esté en casa para permitir el acceso del técnico. Si un pedido de materiales pendiente u otra circunstancia similar produce un retraso, se lo haremos saber.

Si el ítem es de mantenimiento de la casa, repasaremos con usted los pasos de mantenimiento y le ofreceremos toda la ayuda que podamos en forma de información.

### SEÑOR PROPIETARIO:

Deseamos que nuestro manual del propietario responda a las necesidades de nuestros clientes. Si usted tiene sugerencias sobre maneras de hacer más útil este manual, temas que deberíamos agregar, o información que deberíamos aclarar, por favor anote sus ideas abajo y envíenlas por correo a [servicioalcliente@lacruzinmobiliaria.cl](mailto:servicioalcliente@lacruzinmobiliaria.cl), nosotros revisamos este material una vez al año, y agregaremos sus comentarios al archivo de modificaciones para nuestra próxima edición.

## INDICE

Descripción de la vivienda, Elementos constructivos, Instalaciones, Terminaciones Artefactos, Cubierta, Manejo de aguas lluvias, Ampliaciones o modificaciones de la vivienda

Cuidado del condominio, Aislamiento de la techumbre, Ampliaciones Artefactos de Cocina

Elementos Bronceados  
Calefont a Gas

Cañerías y Llaves de Paso  
Capilaridad

Cerámicas y Azulejos  
Cerámicos instalados por los propietarios Pautas de la Garantía, Cierro de placas

Condensación Cerrajería Alfombras

Electricidad

Estucos, Sopladuras

Evacuación de Gases de Combustión, Expansión y Contracción Fijaciones a Muros y Cielos

Fundación o Cimientos, Gas

Griferías

Hojalatería, Hormigón

Impermeabilizaciones  
Instalación Sanitaria, Artefactos Sanitarios, Cañerías y Llaves de Paso

Instalación Sanitaria  
Maderas

Moho  
Muebles Cocina

Muros de contención  
Muros Perimetrales

Puertas y Cerraduras

Sellos

Tabiques y cielos falsos de Volcanita  
Teléfonos y TV Cable Techumbres

Ventanas y Ventanales

Ventilación  
Drenaje  
Agua del Techo Asentamiento

Portones y Rejas Metálicas  
Paisajismo

Asfalto

Programa Anual de Mantención para El Propietario y/o Administrador

## Descripción de la vivienda

Estructura soportante

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está formada por los siguientes elementos:

- Fundaciones y sobrecimientos.
- Pilares, vigas y losas
- Vigas, cadenas y losas.
- Estructura de techumbre, constituida por cerchas, vigas, diagonales y tensores.

Estos elementos soportantes pueden estar contruidos con diferentes materiales, tales como: hormigón, albañilerías, acero o madera.

Las dimensiones, especificaciones y ubicación de todos los elementos antes mencionados, están contenidas en el proyecto estructural de la vivienda.

## Elementos constructivos secundarios

Son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda y las divisiones interiores. Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico.

## Instalaciones

Es el conjunto de sistemas que permite a la vivienda contar con:

- Abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas.
- Electricidad.
- Abastecimiento de gas.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Climatización.
- Extracción de aire

Todas estas redes han sido contruidas, de acuerdo con proyectos realizados por profesionales idóneos, y cuando ha correspondido, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por los Organismos o Empresas de servicio pertinentes.

En el caso de edificios existe un gran número de otras instalaciones que pertenecen a espacios comunes que se detallan también en este documento, entre ellos se puede mencionar, ascensores, grupos electrógenos, red seca y húmeda, entre otros.

## Terminaciones

Revestimientos de cielos y tabiques, pisos, puertas, revestimientos interiores y exteriores (pinturas, papeles, linóleos, cerámica etc.) sellos y fragües, alfombras, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, etc.

## Artefactos

Conjunto de artefactos de baño, cocina y lavadero tales como: tina, lavamanos, wc, horno, cocina, campana de extracción, entre otros.

## Manejo de aguas lluvias

Sistema de canales, canaletas y bajadas, incorporadas a la edificación, que

llevan las aguas lluvias al terreno o a los sistemas de absorción, contruidos al interior del predio, de acuerdo con lo establecido por la reglamentación sobre la materia.

## Ampliaciones o modificaciones de la vivienda

Esta vivienda ha sido contruida y recibida de acuerdo con un proyecto ingresado a la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias vigentes al momento de la solicitud del permiso de construcción de:

- Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y D.S. Minvu 46/1998 que la reglamenta
- Instrumentos de planificación vigentes
- Reglamentos obligatorios
- Normas Chilenas e internacionales obligatorias

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción. En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda o intervenir el circuito de alguna instalación. Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación para intervenir los bienes comunes. Es necesario tener en cuenta también, que no serán imputables al propietario primer vendedor: Los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.

- Los defectos o fallas que se presenten en los bienes muebles, y las cosas de comodidad u ornato de acuerdo a lo que señala el artículo 572 del Código civil.

## Cuidado del condominio. (Si Aplica). Planos

La empresa ha entregado a la administración de su edificio un completo archivo con los planos de arquitectura y de todas las instalaciones (sanitarias, eléctricas)



cas, gas, etc.). Asimismo se le entregó la información de los principales contratistas y proveedores que intervinieron en este edificio.

## Normativa

La ley N 19.537 y el D.S.Minvu N°46/1998 consagran el régimen de copropiedad inmobiliaria y regulan el establecimientos de condominios integrados por inmuebles sobre los cuales varios propietarios tiene dominio exclusivo, manteniendo bienes bajo dominio común. El propietario o usuario de una vivienda, que forma parte de un condominio, debe conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que establece dicha ley.

## Aislamiento de la techumbre

### Recomendaciones para el Propietario

Cada vez que registre esta área, revise que las planchas de aislación permanezcan en su lugar ya que al quedar espacios sin las planchas se perderá el efecto aislante.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Antes de la entrega de su vivienda, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. revisó que la aislación de su techumbre este bien instalada y de acuerdo a proyecto. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se responsabiliza por las modificaciones que se hagan en la techumbre y por ende de la aislación, después de la entrega de su vivienda.

## Ampliaciones

### Recomendaciones para el Propietario

Si desea ampliar su vivienda debe hacerse asesorar por profesionales calificados. Contrate a un arquitecto para confeccionar el proyecto de su ampliación. Este proyecto debe considerar la estructura de la vivienda original y sus modificaciones anteriores además de las condiciones especiales del terreno en la cual la va a fundar. Lo ideal es que cualquier ampliación quede completamente dilatada de la estructura original de la vivienda. Antes de hacer ampliación o instalar otros mejoramientos permanentes en su patio, considere las condiciones del suelo en el diseño e ingeniería de su ampliación. Toda ampliación debe contar con un permiso de obra. Su arquitecto debe tramitar ante la Dirección de Obras Municipales los correspondientes permisos.

## Garantía

Cualquier ampliación que se realice a la vivienda que modifique en cualquier aspecto la estructura de la vivienda o sus componentes o terminaciones liberan a LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. de cualquier responsabilidad sobre las modificaciones que se hayan realizado y sus consecuencias.

## Artefactos de Cocina

### Recomendaciones para el Propietario

Lea y siga todas las instrucciones del fabricante para el uso y mantenimiento de cada artefacto de su vivienda y manténgalas a mano para referencia.

### Servicio del Fabricante

Si se presenta un problema con un artefacto, llame al número de servicio a clientes indicado en la garantía de fábrica o referencias del distribuidor. Cuando reporte ítems de garantía al fabricante y/o distribuidor del artefacto, este preparado para proporcionar los siguientes detalles:

Fecha de Compra (fecha de entrega de su vivienda), número de serie y modelo, que se encuentra en una placa metálica o etiqueta autoadhesiva en un costado o en la base de cada artefacto o en el catálogo del uso y mantención.

Para facilitar la solicitud de garantía con su distribuidor, le proponemos llenar la siguiente información:

Artefacto(\*)  
Fabricante  
Modelo  
Nro. de Serie  
Teléfono Servicio

## Caldera

(\*) según proyecto o especificaciones

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

LA MANTENCION DE LOS ARTEFACTOS DESDE LA FECHA DE ENTREGA ES DE SU RESPONSABILIDAD Y DEBE SER PERIODICA (UNA VEZ AL AÑO) PARA ASEGURAR EL BUEN FUNCIONAMIENTO.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que todos los artefactos estén funcionando en buenas condiciones y le asignamos a usted las garantías de todos los artefactos a partir de la fecha de la entrega de su vivienda. A partir de esa, los fabricantes y/o distribuidores de los artefactos garantizan sus productos directamente a usted de acuerdo a los términos y condiciones de las garantías escritas.

Para obtener el servicio de garantía para un artefacto, póngase en contacto directamente con el distribuidor correspondiente, llamando al número telefónico que se indica en la literatura del artefacto.

No deje de seguir las instrucciones del fabricante para el uso o mantenimiento de cada artefacto. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se responsabiliza del desperfecto de un artefacto al cual no se le ha dado buen uso o mantención.

No se deben tapar las celosías ubicadas en recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que per-

miten la ventilación y renovación del aire del recinto, necesarios para la buena combustión. Taparlos producen riesgo mortal.

## NOTA IMPORTANTE:

### Elementos Bronceados

#### Recomendaciones para el Propietario

El fabricante trata los elementos bronceados con un recubrimiento protector transparente aplicado electrostáticamente para proporcionar belleza y durabilidad. El recubrimiento no es inmune al desgaste.

Las condiciones atmosféricas, la luz solar, los agentes cáusticos como las pinturas y las rayas hechas con objetos agudos, pueden hacer que el recubrimiento protector se dañe, exponiendo el bronceado y resultando en manchas y decoloración.

### Limpieza

Estos productos requerirán solamente limpieza periódica con un jabón suave no abrasivo y puliendo con un paño suave.

### Corrosión

El bronceado es un recubrimiento sobre una base metálica. El agua tiene un alto contenido de minerales es corrosiva para cualquier elemento bronceado o de bronce macizo.

### Pulido

Cuando se producen peladuras, manchas o decoloración, a veces se puede restaurar la belleza del metal sacando completamente el recubrimiento restante y puliendo el ítem manualmente con una pasta adecuada para bronce. Se puede ayudar a mantener el brillo aplicando una ligera capa de cera y lustrando con un paño suave.

### Deslustre

Igual que la plata fina, el bronceado se deslustra gradualmente y eventualmente toma un aspecto antiguo.

Pautas de la Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que los elementos bronceados se encuentren en buen estado. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no garantiza el daño causado por corrosión a las superficies externas o internas de los elementos bronceados de las quincallerías.

### Calefont a Gas

#### Recomendaciones para el Propietario

Lea cuidadosamente las instrucciones y garantía del fabricante para su modelo de Calefont.

### Condensación

La condensación que se produce adentro de su Calefont 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

Nunca encienda un piloto a gas cuando este abierta una llave de un artefacto alimentado por el calefont. Cierre siempre las llaves del agua antes de encender el piloto.

Cuando pase un periodo largo fuera de la casa, apague el piloto.

### Seguridad

Aspire el área en que este instalando el Calefont a gas, para evitar que el polvo interfiera en la correcta combustión de llama, evite usar las partes superior e inferior del Calefont para guardar cosas.

### Rejillas

Cada cierto tiempo, se deben hacer limpiar las rejillas de ventilación para evitar que se acumule hollín.

### Temperatura

La regulación de las llamas del calefont 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 alejadas del calefont.

### No hay agua caliente

Si descubre que no tiene agua caliente, revise el piloto, la posición de la llave de paso del gas del calefont 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 ítem y otra información para solucionar problemas.

### Pautas de la Garantía

#### LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Refiérase a la garantía del fabricante y/o distribuidor instalador para información sobre la cobertura del calefont. Siga las instrucciones del fabricante para la mantención de su calefont. El hecho que un artefacto esta aun dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención es de su responsabilidad y debe ser periódica (una vez al año) para asegurar el buen funcionamiento.

## Cañerías y Llaves de Paso

### Recomendaciones para el Propietario

### Ausencia Prolongada

Si piensa estar fuera durante un periodo 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. Usted también debe hacerlo con el calefont. Hágalo cerrando la válvula de suministro de agua fría y el control de gas, ubicadas en la parte inferior.

### 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.

### Presión Baja

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

### Pautas de la Garantía

#### LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA 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.

### Capilaridad

#### Recomendaciones para el Propietario

La capilaridad es un fenómeno de ascensión espontánea de fluidos a través de vasos capilares, es decir pequeños intersticios que poseen los materiales porosos como el hormigón, los ladrillos, el mortero y otros.

### Problemas de capilaridad

Llamamos problemas de capilaridad a las manifestaciones de humedad como el englobamiento de pintura y/o afloramiento de sales producto de la absorción capilar de humedad desde el terreno circundante a las fundaciones a través de los sobrecimientos y muros de las viviendas. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. toma todas las precauciones para evitar los problemas de capilaridad por el interior de las viviendas. Sin embargo, es prácticamente imposible evitarlos por el exterior de éstas, puesto que los jardines, la lluvia y la degradación de los recubrimientos crean condiciones propicias para que se produzcan estos problemas en el exterior de la vivienda. A lo mas a lo que podemos aspirar es a postergar la ocurrencia de este fenómeno por el exterior de la vivienda. Por consiguiente es responsabilidad del propietario su mantención y tratamiento, cuando estos se produ-

cen. El tratamiento consiste en retirar el revestimiento suelto (soplado), quemar las superficies con ácido, aplicar un producto impermeabilizante y reponer el revestimiento original.

Otra medida que puede adoptar el propietario para postergar la ocurrencia de este fenómeno, es alejar los jardines por medio de la construcción de un radier perimetral de 40 cm. de ancho y/o un pequeño dren perimetral de 40 cm. de ancho por 40 cm. de profundidad relleno de ripio grueso.

Otra medida que debe observar el propietario es que la construcción de radies y terrazas que haga en el perímetro de la vivienda, contemple pendientes de a lo menos 1% hacia el exterior de la vivienda, de modo de alejar la humedad de los muros perimetrales.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará por una vez cualquier manifestación de capilaridad que se produzca por el exterior de la vivienda durante el primer año después de entregada la vivienda. Cualquier manifestación de capilaridad por el interior de la vivienda debe ser informado a LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. para su evaluación y posterior reparación. Se debe tener especial cuidado con no confundir los problemas de capilaridad con la condensación de la humedad en los muros de la vivienda.

Véase también Condensación, Véase también Ventilación

### Cerámicas y Azulejos

#### Recomendaciones para el Propietario Limpieza

La baldosa de cerámica es uno de los recubrimientos para pisos más fáciles de mantener. Simplemente aspírelo cuando sea necesario. Ocasionalmente, un trapeado húmedo con agua tibia puede ser apropiado. Evite agregarle detergente al agua. Si le parece que es necesario un agente limpiador, use una solución ligera de agua tibia y cristales para lavadora de platos (estos no producen una espuma pesada difícil de sacar del fragüe), enjuague minuciosamente. Las cerámicas instaladas en paredes o cubiertas de mesones de su casa se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente, o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran al acabado.

### Decoloración del Fragüe

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

## Separaciones

Es esperable que se produzcan ligeras separaciones en fragüe entre baldosas. El fragüe es solamente para fines decorativos, no sostiene las cerámicas. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas o tiendas especializadas en materiales para pisos. Siga las instrucciones del envase.

## Saltaduras o trizaduras

La cerámica es 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.

## Cerámicos instalados por los propietarios

Si Ud. va a instalar cerámicas o azulejos en algún lugar de su vivienda le rogamos observar las siguientes pautas:

- Limpie con un agente abrasivo cuidadosamente la superficie donde va a instalar el nuevo revestimiento.
- Utilice sólo pegamentos de buena calidad para el pegado del nuevo revestimiento.
- Nunca punteree (pique) la superficie donde instalará el cerámico.

En caso de ser necesario, utilice puentes de adherencia para mejorar la adherencia del cerámico. El puntereo debilita la estructura y disminuye los espesores del recubrimiento de la enfierradura cuando se trata de elementos de hormigón armado.

## Pautas de la Garantía

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que las áreas de cerámicos y fragües estén en buenas condiciones. Sólo repararemos las cerámicas trizadas, saltadas o sueltas registradas en el acta de entrega. El color del fragüe utilizado en la reparación puede variar respecto del original. La reposición de los fragües y sellos es responsabilidad suya.

## Cierro de placas

### Recomendaciones para el Propietario

Los cierros de placas son elementos prefabricados que usualmentese emplean para delimitar dos propiedades y por lo tanto es un bien de propiedad de ambos vecinos. Ninguno de los vecinos los puede correr, agrandar o modificar en cualquier forma sin la autorización expresa del otro vecino. Por su constitución física estos cierros no pueden ser utilizados para apoyar estructuras, ni ser cargados como muros de contención.

Eventualmente Ud. encontrará que la primera placa de un cierro se ha reforzado para salvar la diferenci-

del terreno entre dos propiedades contiguas. En este caso esa placa ha sido calculada para actuar como muro de contención.

## Sismos

Los cierros de placa son elementos que normalmente sufren deformaciones durante los sismos. Después de un sismo fuerte, Ud debe revisar los cierros de placa ante posibles desprendimientos de mortero de remate de los pilares. Retire el mortero suelto y repóngalo previa humectación de la zona con abundante agua. Tenga especial cuidado de revisar que las barbacanas estén bien afianzadas, ya que su caída puede causar daño a las personas.

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que los cierros de placa estén en buenas condiciones. Solo repararemos las observaciones registradas en el acta de entrega.

Por no ser elementos sísmicos, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no reparará daños sufridos por los cierros de placas en los sismos.

## Condensación

### Recomendaciones para el Propietario

La condensación en las superficies interiores de ventanas y marcos proviene de la alta humedad dentro de la casa combinada con las bajas temperaturas exteriores y una ventilación inadecuada. El estilo de vida familiar influye significativamente en estas condiciones.

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 de los vidrios y perfiles. Mantenga limpio los perfiles de aluminio y verifique especialmente que las perforaciones no estén obstruidas.

Si usted utiliza un vaporizador, preocúpese de secar más seguido la condensación en ventanas y muros, 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 y lavadero), si estos recintos no se ventilan adecuadamente se produce un aceleramiento en la descomposición de las pinturas crea mohosidades y la presencia de hongos. Además evite pintar muros inclinados con óleo, ya que ésta forma una película impermeable que facilita la condensación. Otro factor que contribuye notoriamente a la formación de condensación es la calefacción en base a estufas a parafina y gas. Como resultado de la combustión de estas tecnologías se libera una gran cantidad de vapor de agua al ambiente, que se depositara en las zonas más frías (ej.: vidrios,

interior de closet).  
Vea también Ventilación

### **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

La condensación resulta del estilo de vida de una familia, y LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no tiene control sobre esto. La cobertura de la garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. excluye la condensación y sus efectos.

### **Cerrajería**

(Cerrajerías, Chapas, Perillas)

#### **Recomendaciones para el Propietario**

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

### **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que todos los ítem de cerrajería estén en buenas condiciones. La garantía excluye reparaciones por daños cosméticos que no estén incluidos en la lista del acta de entrega. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no reparará la cerrajería cuya instalación ha sido modificada o tengan evidencia de un mal uso (ejemplo: portazos)

### **Alfombras**

#### **Recomendaciones para el Propietario Limpieza**

Con un cuidado periódico, se le pueden agregar años a la vida útil de la Alfombra. La alfombra 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.

Las partículas de suciedad gastan las fibras como una lija, y destiñen la alfombra. Lo más importante que usted puede hacer para proteger su alfombrado, es aspirarlo frecuentemente.

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. Aspirar diariamente las áreas de alto tráfico ayudan a mantenerlas limpias y mantiene la posición vertical de la fibra. 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, para verificar que no haya efectos indeseables.

Haga limpiar su alfombra, por un servicio especiali-

zado cada vez que sea necesario. Se pueden presentar algunas condiciones problemáticas con su nueva alfombra, y a continuación le presentamos nuestras sugerencias para remediarlas.

### **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 aumentan 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 no se producirá compresión ni enmarañamiento. Las áreas de alto tráfico, como pasillos, son las más susceptibles al desgaste y el enmarañamiento. Esto se considera normal.

### **Decoloración**

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 suba demasiado, y reduciendo la exposición a la luz solar con persianas o cortinajes.

### **Pelusas y Bolitas**

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

### **Ondulación**

En su alfombra 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 visibles no son un defecto, a menos que se hayan hecho incorrectamente o que el material tenga un defecto, haciendo que la costura se vea más pronunciada de lo normal. 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 esta recién

instalada. Generalmente, con el tiempo, el uso y el aspirado, las uniones se vuelven menos visibles. Aspirar diariamente las áreas de alto tráfico ayudan a mantenerlas limpias y mantiene la posición vertical de la fibra. 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, para verificar que no haya efectos indeseables. Haga limpiar su alfombrado, por un servicio especializado cada vez que sea necesario. Se pueden presentar algunas condiciones problemáticas con su nuevo alfombrado, y a continuación le presentamos nuestras sugerencias para remediarlas.

## Matizado

El matizado es una cualidad inherente de las alfombras con pelo cortado fino. El tráfico doméstico hace que las fibras del pelo asuman diferentes ángulos; como resultado, la carpeta parece más oscura y más clara en estas áreas. Un buen aspirado, que haga que todo el pelo vaya en el mismo sentido, es una solución temporal.

## Caída de Fibras

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 pueden agarrar o enganchar a 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.

## 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 estas se encuentran las tinturas para el cabello, el betún para los zapatos, las pinturas y la tinta china. Algunas sustancias destruyen o cambian el color de las alfombras, por ejemplo, los blanqueadores, cloro o vitaminas para plantas, los insecticidas y los alimentos o bebidas con colorantes naturales de colores fuertes, como los

que se encuentran algunas marcas de mostaza 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 horas para revisar si se produce algún efecto no deseado), antes de usarla en una área grande. Aplique varias gotas de la solución, sostenga un papel 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 esta dañada.

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que su alfombrado este en buenas condiciones. Nosotros corregiremos las manchas encontradas y registradas en ese momento mediante limpieza o reemplazo.

## Bordes

Los bordes de las alfombras a lo largo de las molduras y bordes de las escaleras 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.

## Costuras (Uniones)

Las costuras de las alfombras serán visibles. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará las separaciones o bordes deshilachados que detecten en la entrega de su vivienda.

## Electricidad

### Recomendaciones para el Propietario

Conozca la ubicación del tablero de interruptores automáticos. Este incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica de la vivienda interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos. Además el medidor de la Compañía Eléctrica también contiene un interruptor automático. En el caso de ocurrir una falla en cualquier o parte de su vivienda, revise siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda y en el medidor de la Compañía.

## 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 debi-

do 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 o estufas eléctricas, también se puede desenganchar un interruptor automático. Los artefactos de mayor consumo usualmente son los utilizados en la cocina y en 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 amarraje, del circuito previsto para estos. En los exteriores deberá instalar equipos de iluminación aptos para su uso exterior. Es frecuente que se produzcan cortes debido al mal estado de soquetes de estos equipos 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 conectado nada, es necesario llamar a un electricista. Si el circuito permanece encendido, uno de los artefactos 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. Cambiar centros por su iniciativa para acomodar disposiciones específicas del amoblado o un uso especial de la habitación es su responsabilidad. Sistema conectado a Tierra.

Su sistema eléctrico es un sistema conectado a tierra con tres alambres. Nunca altere su sistema conexión a tierra.

## Ampolletas

En algunas ocasiones la ampolleta quemada puede producir cortocircuitos.

## Modificaciones

Si desea hacer alguna modificación, póngase en contacto con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones a los sistemas eléctricos. Después de una intervención de terceros en su sistema eléctrico, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se hace responsable de un eventual mal funcionamiento de éste.

## Enchufes

Si tiene niños pequeños en la vivienda, instale tapas

plásticas para tapar los modulo de enchufes que no se utilicen. Enséñeles a los niños a no tocar nunca las salidas de electricidad, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no es responsable de una eventual mala ocupación. No manipule artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras este parado sobre una superficie húmeda. Nunca toque nada eléctrico cuando este en la tina de baño o ducha.

## Cables Subterráneos

Antes de excavar, chequee la ubicación de los ductos de servicio enterrados, confirmando su ubicación en los planos eléctricos.

## Variaciones de tensión

Es usual que las tensiones de la energía proporcionada por las redes eléctricas sufran variaciones de tensión. Variaciones de tensión superiores a cierto estándar pueden producir que salten los interruptores automáticos, inclusive que se quemen algunos artefactos electrónicos. En caso de computadores es conveniente protegerlos con reguladores de tensión que se encuentran en el mercado. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se responsabiliza por los efectos que estas variaciones de tensión ocasione a sus equipos o instalaciones.

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega de su vivienda, confirmaremos que los centros de iluminación estén en buenas condiciones. La garantía de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. excluye cualquier centro instalado por usted. Carga Prevista LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará los alambrados eléctricos que no tengan la carga prevista o estipulada en las especificaciones, y además reparará o reemplazará enchufes, interruptores o centros que no funcionen correctamente durante la puesta en marcha de su vivienda. Usted uso la instalación eléctrica durante la marcha blanca de la vivienda, sin inconvenientes, cualquier problema posterior probablemente se deberá a intervenciones del sistema, mal uso o instalación de artefactos inadecuados.

## Onda Eléctrica (Rayos)

Las ondas eléctricas son el resultado de condiciones locales que están fuera de control de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A., y están excluidas de la cobertura de la garantía. Estas pueden provocar quemaduras de ampolletas o daños a equipos electrónicos delicados como televisores, sistemas de alarma y computadores.

Los daños resultantes de caídas de rayos están excluidos de la cobertura de la garantía.

## Estucos

### Recomendaciones para el Propietario

El estuco es una mezcla frágil principalmente de arena y cemento que está sujeto a expansión y contracción. En la capa superior del estuco se forman grietas menores. Esto es normal y no reduce la función estética del estuco.

Durante los primeros dos años ocurre la aparición de la mayoría de las grietas por expansión y contracción, después de este plazo se recomienda aplicar una lechada (mezcla aguada con cemento) con brocha para cubiertas.

## Eflorescencia

La sustancia blanca y polvorienta que a veces se acumula en las superficies de estuco se llama Eflorescencia. Este es un fenómeno natural y no se puede evitar. En algunos casos, se puede sacar frotando con un cepillo duro y vinagre. Consulte en su ferretería por productos comerciales para sacar Eflorescencia.

## Sopladuras

Eventualmente se puede producir soplados en el estuco producto de una escasa adherencia del estuco con la superficie base. En la mayoría de los casos no se traduce en un inconveniente o en la posibilidad de desprendimiento. Si evidencian signo de desprendimiento en algún sector, la solución es mediante un nuevo platabado de estuco preparando la superficie con una lechada como puente de adherencia.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará las grietas y sopladuras desprendidas durante el primer año de su vivienda. La reparación no coincidirá exactamente con el área circundante.

## Evacuación de Gases de Combustión

### Recomendaciones para el Propietario

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. se preocupará de construir y entregar los ductos de evacuación de gases de la combustión, de acuerdo a Normas y Reglamentos Vigentes. Enmarcado en lo anterior, se entrega un sistema dotado de las siguientes características:

- Resistencia al fuego correspondiente a lo menos a F-90 Norma NCh 935/1.
- Resistencia Mecánica adecuada.
- Resistencia adecuada a la humedad.
- Resistencia adecuada a la corrosión.
- Los materiales del interior de los ductos no deben presentar alteraciones en su superficie que impliquen una pérdida de carga en la evacuación de los gases producto de la combustión.

El propietario deberá preocuparse de realizar una mantención periódica cada un año aproximadamente a través de empresas especializadas en este tipo de trabajos. La limpieza permitirá que:

- No se disminuya la sección útil del ducto.
- Mantener el tiraje del aire natural del ducto.
- Evitar problemas de polución de partículas y hollín.
- Eliminar el riesgo de incendios producto de la inflamación de las partículas combustibles adheridas al ducto.
- Eliminar obstrucciones que afecten la operación del ducto (aves muertas, residuos, etc.).

La limpieza, debe incluir:

- Limpieza de los sombreretes ubicados en la parte superior del tubo.
- Véase también Gas.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará una vez durante el primer año de uso de su vivienda cualquier defecto de unión entre tramos y entre los artefactos a gas y el ducto.

## Expansión y Contracción

### Recomendaciones para el Propietario

Los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan. Los distintos materiales se expanden o contraen de forma diferente. Este movimiento provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Usted puede ver los efectos en pequeñas grietas en los tabiques, especialmente donde las molduras se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o el lavamanos. Esto puede alarmar a un propietario que no esté informado, pero es normal.

Conscientes de lo anterior, se incorporan en el diseño canterías de unión entre algunos materiales distintos para encauzar la inevitable grieta de rebaje. Las cañerías permanecerán frecuentemente agrietadas y usted podrá retocarlas cuando lo estime. La contracción de los elementos de madera de su vivienda es inevitable, y ocurre en todas las viviendas. Aunque esto es más notorio durante el primer año, puede continuar después de ese tiempo. En la mayoría de los casos, compuestos para sellar, pasta y pintura son todo lo que se necesita para ocultar esta evidencia menor de un fenómeno natural. Aunque este correctamente instalado, el sellado se contrae y agrieta. El mantenimiento es responsabilidad suya.

Vea también Tabiques y Cielos Falsos

Vea también Sellos

Vea también Hojalatería



Vea también Maderas

## Fijaciones a Muros y Cielos

### Recomendaciones para el Propietario

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos. No obstante o anterior, algunos casos cuando se quiere fijar 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 o albañilerías estucadas según sea el caso. Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro utilizando primero una broca 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 del tarugo que va utilizar. Nunca intente perforar con un clavo directamente, la cerámica inevitablemente se trizará.

## 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”. Evite fijar los soportes de las cortinas en tabiques, prefiera fijarlos soportes al cielo si este es una losa de hormigón. La vibración que produce la herramienta para 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 un elemento de madera 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.

Para colgar a la estructura de madera del cielo, esta debe estar reforzada para este fin.

## Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucadas

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

Verifique que el área donde usted desea perforar no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se responsabilizará por deterioros provocados por la instalación de fijaciones.

## Fundación o Cimientos

### Recomendaciones para el Propietario

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. construye las fundaciones de su vivienda de acuerdo a las recomendaciones de nuestro ingeniero calculista. Para proteger los cimientos de su casa, siga las pautas de instalación y mantenimiento de obras de paisajismo y drenaje que se dan en este manual.

## Fisuras

Aunque un ingeniero diseñó las fundaciones y nosotros las construimos de acuerdo a requerimientos de ingeniería, de todas maneras se formarán grietas superficiales en el muro. Mientras la base de las fundaciones está bastante más abajo del nivel del terreno la prolongación de los muros de fundación es afectada por los cambios de temperatura estacionales. Las fluctuaciones térmicas pueden hacer que el hormigón se expanda y contraiga, causando grietas menores. Las fisuras superficiales no son perjudiciales para la integridad estructural de su vivienda. Si en un muro de fundación aparece una grieta que permite el paso del agua, siga los procedimientos para enviar una solicitud de garantía.

## Humedad

Debido a la cantidad de agua que hay en el hormigón, se puede formar condensación sobre las líneas de agua y gotear sobre el piso.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

## Fisuras

La contracción o las grietas no son inusuales en los muros de fundación. En este sentido, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. sellará las grietas que tengan más de 3 mm de ancho.

## Imperfecciones Cosméticas

Las imperfecciones cosméticas en los muros de fundación, como por ejemplo una “costura” visible donde se juntan dos vaciados de hormigón, o un ligero alveolado (agregado o piedra visible), son posibles y no requieren reparación, a menos que permitan que entre el agua.

## Filtraciones

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. corregirá las condiciones que permitan que entre el agua al subterráneo siempre que usted haya cumplido con las pautas de drenaje, paisajismo y mantenimiento.

## Gas

### Recomendaciones para el Propietario Sello Verde

Toda vivienda nueva es entregada con un sello verde que certifica que su propiedad cumple con las normativa vigente sobre las Instalaciones de Gas y la evacuación de los gases de combustión. Esta certificación debe ser renovada una vez cada dos años. No altere este tipo de instalaciones a menos que cuente con un proyecto realizado por un profesional competente.

Los recintos donde se encuentran ubicados los equipos a gas, estufas, cocinas, calefontes, etc. han sido estudiados para cumplir con los estándares de ventilación, la cual se produce por celosías inferiores y a veces también superiores. Las celosías a veces son reemplazadas por rebajes en las puertas. Nunca cierre o elimine estas ventilaciones, el realizarlo puede poner en serio riesgo a Ud. y su familia.

## Llaves de Paso

Usted encontrará llaves de paso en las cañerías de gas junto a su conexión con cada artefacto que funcione con gas. Además, hay una llave de paso principal en el medidor. Nosotros se las señalaremos durante la entrega de su vivienda. Si usted sospecha que hay un escape, salga inmediatamente de la vivienda, cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas.

Nota Importante: No tapar las celosías

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Cualquier modificación que se realice a la vivienda que alterne la ventilación o las instalaciones a gas libera a LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. de cualquier responsabilidad. La compañía de gas es responsable por las filtraciones hasta el medidor. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. sólo corregirá las filtraciones desde el medidor hacia adentro de la vivienda.

Escapes de gas que se produzcan en artefactos instalados por los propietarios o sus conexiones son de la exclusiva responsabilidad de los propietarios o arrendatarios.

## Griferías

### Recomendaciones para el Propietario Aireadores

Es conveniente limpiar periódicamente (cada tres o cuatro 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.

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. Para recuperar el buen uso de los aireadores se deben dejar, durante un día, sumergidos en un recipiente con vinagre, después de lo cual su funcionamiento habrá mejorando notablemente. 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. Al intentar eliminarlos posteriormente, pueden dañarse los acabados de superficie.

Es importante después de utilizar los grifos, secarlos bien con un paño suave, sin emplear para ello detergentes u otros productos abrasivos (ataque de ácidos, estropajos). Todo grifo con acabado de superficie galvánico (cromado, dorado) deteriora su superficie de manera irrecuperable si se limpia con ácido clorhídrico.

Es más importante seguir estos consejos cuando se trata de griferías con acabados galvánicos especiales y más aun en los acabados dorados.

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 el 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 ni un destornillador. Usted puede reparar una llave que gotea cortando el agua con la llave de paso que esta justo abajo del 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 de que los fabricantes no usan empaquetaduras de goma)

## Acabado dorado o Bronce

Evite usar limpiadores abrasivos en las llaves doradas o bronce antiguo. Use solamente detergente suave y agua o un producto de limpieza recomendado por el fabricante.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

## Diseño Cosmético

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. corregirá cualquier grifería dañada registrada en la lista del acta de entrega. Es responsabilidad suya reparar

saldaduras rayas u otros daños superficiales notados después de la entrega de su vivienda.

Es responsabilidad del propietario la mantención de las empaquetaduras.

## Hojalatería

### Canaletas y Bajadas de Agua Recomendaciones para el Propietario

Revise las canaletas antes del invierno, saque las hojas y otros desechos. Los materiales que se acumulan en las canaletas pueden hacer lento el drenaje del agua, causar desbordes e inundaciones y bloquear las bajadas de agua.

Revise por los menos una vez al año los sellos y soldaduras de las canaletas y forros de hojalatería. Estos materiales se dilatan y contraen con los cambios de temperatura, provocando a veces el quiebre de las soldaduras. Los sellos contraen y se deterioran por la explosión a la intemperie, originando la necesidad de los retoques periódicos.

## Escaleras

Tenga cuidado cuando apoye escaleras contra las canaletas, pues esto puede causar abolladuras o desprendimiento ya que no están diseñadas para esto.

## Filtraciones

Si una unión entre secciones de una canaleta gotea, selle la unión interior usando un compuesto especial para este fin, que se puede adquirir en las ferreterías. Si el trabajo se ejecuta en el techo de la vivienda, tome las precauciones para amarrarse con arnés adecuados para este fin, evitando accidentes por falta de conocimiento o costumbre, entregue preferente este trabajo a especialistas. Nosotros corregimos las filtraciones que se produzcan durante la primera temporada de lluvias. Se excluyen las reparaciones de filtraciones que se hayan producido por acumulación de suciedades, mal uso o modificaciones.

## Pintura

Las canaletas y bajadas de agua están pintadas. El propietario o la comunidad deben repintarlas cuando lo estimen necesario. Se debe aplicar pintura especial para elementos por garantía.

Nieve y Hielo (eventualmente) Saque el exceso de nieve y/o granizo de las bajadas de agua a la brevedad posible, para permitir que la canaleta se vacíe y evitar daños. La acumulación severa de hielo o nieve puede dañar las canaletas y provocar filtraciones hacia el interior de la vivienda; dicho daño no esta cubierto por la garantía.

## Desbordes

Las canaletas se pueden desbordar durante periodos de lluvia intensa. Esto esta previsto y no requiere reparación.

## Agua Detenida

Inmediatamente después de la lluvia, quedarán detenidas en las canaletas pequeñas cantidades de agua (hasta 2 cm.), durante períodos cortos. No se requiere corrección alguna para estas condiciones.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega confirmamos que las canaletas y bajadas de agua se encuentran selladas y libres de materiales. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. corregirá las causas de las filtraciones que se produzcan durante la primera temporada de lluvias. Se excluyen las reparaciones de filtraciones que se hayan producido por acumulación de suciedades, mal uso o modificaciones y/o falta de mantención.

La acumulación severa de hielo o nieve puede dañar las canaletas y provocar filtraciones hacia el interior de la vivienda y dicho daño no esta cubierto por la garantía.

## Hormigón

### Recomendaciones para el Propietario Fisuras

#### Fisuras Muros y Losas de Hormigón

Las fisuras en elementos de hormigón se producen principalmente por el fenómeno de retracción hidráulica de 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 durante los tres primeros años de confeccionando el hormigón, aun cuando el primer año se producen 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 ni sísmicos, solo presentan problemas de estética.

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. (ej.: cambios ocasionados por la calefacción).

Las estructuras (hormigón, fierro, madera) de las viviendas están calculadas para soportar terremotos y no colapsarse o producir riesgos mortales, pero si permiten agrietarse (incluso quebraduras de vidrio) lo que no es propio de su naturaleza.

El tratamiento normal para eliminar el efecto estético es el recorrido de la fisura con pasta de muro y posteriormente pintura. Existe también en el mercado pinturas especializadas para superficies que están más expuestas a dilataciones (ej.: Hormigón). Estas pinturas están fabricadas con componentes elastoméricos que brindan mayor elasticidad y durabilidad.

## **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y COONSTRUCTORA S.A.**

Las normas de hormigón de los distintos países del mundo en general aceptan este tipo de fisuras como normales en el hormigón e innecesarias de reparar. Si en la losa de su vivienda se detecta alguna fisura que sobrepase un espesor sobre los 0,50 mm, el propietario deberá avisar a LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. para proceder a una inspección y reparación.

## **Impermeabilizaciones**

### **Recomendaciones para el Propietario En General:**

Cualquier modificación o reparación en baños, puede dañar la impermeabilización.

## **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. garantiza la impermeabilización especificada para las zonas húmedas y en este sentido reparará cualquier defecto de construcción del sistema que no preste el servicio de impermeabilización especificado, excluyendo trabajos contratados por el propietario a terceros y efectuados con posterioridad a la entrega.

## **Instalación Sanitaria**

Las principales causas de obstrucciones de los Desagües de Aparatos Sanitarios, son producidas por objetos extraños como pañales y toallas desechables, cantidades excesivas de papel higiénicos, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental y juguetes de niños. El deshecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias, esta recomendación también se aplica a la grasa ya que esta permanece líquida, después se enfría y se solidifica en la cañería del desagüe.

## **Artefactos Sanitarios, Cañerías y Llaves de Paso**

### **Recomendaciones para el Propietario**

#### **Obstrucciones**

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe. Normalmente, los sifones se pueden destapar con un embolo. Si usted usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones, para evitar lesiones personales o daños a los artefactos. Para limpiar tapones de desagüe con embolo normalmente encontrados en lavamanos, suelte la tuerca que esta bajo el lavamanos en la parte posterior, tirando fuera la vara unida al vástago y levantando el tapón. Limpie.

## **Porcelana**

Usted puede dañar el esmalte de porcelana con un golpe fuerte con un objeto pesado, o rayándolo. No pise dentro de la tina con zapatos, a menos que haya puesto una capa de papel para proteger el fondo. Si al redecorar salpica pintura sobre superficies de esmalte de porcelana, límpiela de inmediato. Si una mancha se seca antes de que usted la note, use solvente recomendado.

## **Inodoro que Corre**

Para que deje de correr el agua revise el flotador de corte en el estanque. Es muy probable que encuentre que se haya levantado demasiado, impidiendo que la válvula cierre completamente. En este caso, doble suavemente la varilla del flotador hacia abajo hasta que detenga el agua en el nivel correcto. El flotador debe estar libre y no rozar el costado del estanque ni en ninguna otra parte. Revise también la cadena de manilla de descarga. Si está demasiado apretada, ésta impedirá que el tapón de goma que hay en el fondo del estanque selle, resultando en pérdida de agua.

El tapón de goma del estanque es un elemento de corta duración, el cual en caso de aguas muy duras (excesiva cantidad de sales solubles) puede llegar a durar hasta 6 meses. Es responsabilidad del propietario su inspección periódica y reemplazo. Realice esto para evitar sobre consumos de agua potable. No permita al gasfiter sellar el estante del W.C. con "pasta muro de gasfiter" pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones. Siga las recomendaciones de los fabricantes.

## **Cuidado del Estante del Inodoro**

Evite exponer el inodoro a golpes con objetos aguzados o pesados, que puedan causar picaduras o agrietamiento. Evite las presiones anormales contra los estanques, es posible quebrar el estanque en los puntos donde se une con la taza.

## **Acero Inoxidable**

Limpie los lavaplatos de acero inoxidable con agua y jabón, para conservar su brillo, evite los abrasivos estos dañan el acabado.

## **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

Durante la entrega, nosotros verificaremos que todos los artefactos sanitarios estén en buenas condiciones y que todos los desagües funcionen bien. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. destapará los desagües obstruidos que ocurran durante los primeros treinta días después de la entrega.

Si después ese tiempo se saca un ítem doméstico de un desagüe tapado, le facturaremos el servicio. Después de los primeros treinta días, usted es responsable tanto de destapar los desagües como de las-filtra

ciones producidas por falta de mantención de este elemento.

## **Daño Cosmético**

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. corregirá cualquier artefacto dañado registrado en la lista del acta de entrega. Es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales notados después de la entrega de su vivienda.

## **Instalación Sanitaria**

### **Alcantarillado**

#### **Pautas de Uso y Mantenimiento**

Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos y/o obstruir los tubos de descarga del sistema de alcantarillado. El exceso de papeles, paños de limpieza y residuos sólidos puede ocasionar un estancamiento en los tubos que descargan en el sistema de alcantarillado. En este caso se debe solicitar a la Empresa de Alcantarillado de la Municipalidad u otra empresa especializada del sector que los destape.

Otra causa común de obstrucción del sistema de alcantarillado es la presencia de raíces en los tubos. Evite plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en la cercanía del tendido de alcantarillado. Es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores a la vivienda) para revisar y solucionar posibles embaucamientos o tapones.

#### **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. resolverá las situaciones en que el sistema de alcantarillado no funcione adecuadamente, cuando se verifique un problema en el diseño y/o obstrucciones por materiales excedentes de obra. Será de cargo del propietario el destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por desechos del grupo familiar, la presencia de raíces o modificaciones a la entrega de la vivienda.

## **Maderas**

### **Recomendaciones para el Propietario**

La madera es un material vivo y noble y muy frágil. Sus enemigos son los insectos, hongos de pudrición y azulado, la humedad, las condiciones climáticas, lluvia, nieve y radiaciones solares.

Es por estas razones, es fundamental repasar todos los años elementos barnizados de madera, previa limpieza de polvo y manchas.

## **Agrietamiento**

A medida que pasa el tiempo, las superficies de madera (aleros, canes, marcos y otros forros) desarrollarán

grietas menores y presentarán la veta levantada.

Esto ocurrirá principalmente durante el primer año. La veta levantada permite que la humedad se meta debajo de la pintura, y puede resultar en peladuras. Esto no es un defecto del material ni de mano de obra. Una manera de minimizar el agrietamiento es la mantención periódica.

El mantenimiento de los forros y los otros elementos de madera es responsabilidad suya.

## **Torceduras**

Las estructuras de madera sean soportantes o no, se dilatan y contraen; es decir “trabajan” con los cambios de temperatura, por eso es normal que en la noche crujan.

Como la madera no es un material homogéneo, este trabajo origina que la madera se tuerza, especialmente en la maderas de exterior.

Existen en el mercado una gran variedad de productos para la conservación de la madera. Siga las instrucciones del envase, especialmente a lo que se refiere a la preparación de la superficie. Es frecuente que un excelente producto pierda su eficacia debido a que la superficie donde se aplicó no estaba preparada.

#### **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. corregirá observaciones registradas en el acta de entrega. La mantención de los elementos de madera de su vivienda es su responsabilidad.

## **Moho**

### **Recomendaciones para el Propietario**

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). Sobre los muros, aparece una capa de suciedad. Es responsabilidad suya limpiar su casa de moho. En ferreterías o locales de pintura se encuentran soluciones que remueven el moho. Por ser sustancias químicas, lea con atención las instrucciones de aplicación.

Vea también Condensación

## **Muebles Cocina**

### **Recomendaciones para el Propietario Limpieza Puertas y Módulos**

Para el cuidado de los muebles de cocina de madera (puertas y módulos), se recomienda productos como la cera o lustra muebles.

Siga las instrucciones del envase. Use dichos productos máximo una vez cada 3 a 6 meses, para evitar su excesiva acumulación. Evite lavar los muebles de cocina con agua, ya que se daña el brillo del acabado.

No utilice detergentes abrasivos o virutillas. Seque el exceso de agua en las superficies y revise periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.

## Bisagras

Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones esta forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento.

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando los tornillos estos se empiezan a soltar. Al reapretar periódicamente los tornillos va a evitar que se suelte una bisagra y se sobre pase la otra, impidiendo que las perforaciones se agranden y 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 las puertas hacia arriba o hacia abajo, desajustando las bisagras.

## Humedad

Daños a las superficies y combadura de los muebles de cocina pueden resultar de operar artefactos que generen grandes cantidades de humedad demasiado cerca del mueble. Cerciórese 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 seguro que no este directamente bajo un mueble.

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros confirmamos que todas las partes de los muebles de cocina estén instalados y que sus componentes se encuentren en buen estado.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se hará responsable por detalles, rajaduras, piquetes o combaduras que se produzcan en las superficies que no estén en el acta de entrega. El reapretar los tornillos y eventualmente regular las bisagras es parte de la mantención de su vivienda. Cualquier incumplimiento a las situaciones que se describen a continuación, detectadas en la entrega será reparado por LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.:

## Alineación

Las puertas, los frentes de los cajones, y las manillas deben estar niveladas y aplomadas.

## Operación

Los muebles de cocina deben operar correctamente bajo uso normal.

## Combadura

Si las puertas se comban más de 6 mm dentro de 60 cm. corregiremos esto mediante ajuste o reemplazo.

## Muros de contención

**Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

## Fisuras verticales

Eventualmente, se podrán generar fisuras verticales en los muros de contención se su sitio, las cuales no tienen importancia estructural LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. sólo reparará fisuras verticales sobre 1 mm. De espesor, previo informe del ingeniero calculista responsable del proyecto, que confirme la necesidad de reparación.

## Fisuras Horizontales

Eventualmente, se puede generar fisuras horizontales en un muro de contención de su vivienda, en ese caso el propietario deberá avisar a LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A., para proceder a una inspección y si fuera necesario, pedir informe de un profesional para su reparación.

## Barbacanas (despiches)

Las barbacanas o despiches en los muros de contención se hacen para liberar presiones hidráulicas. Es natural que de estos “agujeros” caiga agua y los propietarios NO los deben tapar. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se hace responsable por los efectos que esto pudiera producir.

## Impermeabilización

“Los muros de contención no son impermeables” y en el caso de que usted se quiera adosar a uno de estos para efectos de ampliación deberá efectuarse por un profesional.

## Panderetas de ladrillo o prefabricadas de hormigón

Sobre muros de contención se construyen los muros medianeros Usted no debe hacer ningún tipo de relleno sobre las panderetas que sean de ladrillo como los prefabricados de hormigón, (no son muros de contención), por lo tanto no están diseñados para resistir carga, salvo que éstos hayan sido especialmente reforzados para éstos propósitos.

## Muros Perimetrales

### Recomendaciones para el Propietario Fisuras

Eventualmente con el tiempo se pueden producir fisuras en los muros de hormigón de su vivienda debido a los efectos de retracción, sismos o sobrecalentamiento. Las grietas superficiales no son perjudiciales para la integridad estructural de su casa y se consideran como normales, por lo tanto no requieren reparación.

## Humedad

Los muros de hormigón en contacto permanente con exceso de humedad producirán daños en las pinturas y revestimientos. Esto se manifiesta especialmente en los zócalos de los muros exterior tome todas las precauciones de drenaje para que las aguas lluvia y otras aguas superficiales como el riego no estén en contacto con dichos muros.

Véase también Nivelación y drenaje.

Vea también paisajismo

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

### Aplomados

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. entrega su vivienda con muros aplomados en condiciones aceptables. Si los muros de su vivienda tuvieran un desaplomo menor o igual a 2 cm. En 2 metros lineales, se considera como normal, mayor a este desaplomo, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. deberá corregir tal situación. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no reparará ondulaciones de muros que se ven bajo condiciones especiales de iluminación.

Es normal que se produzcan fisuras de hasta 0,4 mm de espesor, no tienen significancia y se consideran como normal en un muro de hormigón, las cuales deberán ser reparadas por el propietario en el momento de redecorar o pintar su vivienda. En el caso de ser necesario, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. pedirá la opinión de un Profesional.

## Pinturas y Barnices

### Recomendaciones para el Propietario

Debido a cambios en la formula para la pintura (tales como la eliminación del plomo, para hacer las pinturas más seguras), las superficies pintadas se deben lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evite los limpiadores y paños abrasivos, o los cepillos de fibras duras. 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.

## Exterior

La atención periódica conservará la belleza y el valor de su casa o departamento. Revise anualmente las superficies pintadas y barnizadas del exterior de su vivienda. Repinte antes de que el acabado original se pique o se desgaste demasiado; esto le ahorrará el costo de la preparación de grandes superficies. Planifique renovar el acabado de la superficie exterior de su vivienda aproximadamente cada dos años. Las condiciones climáticas controlan la estructura química de la pintura usada en el exterior.

Con el tiempo, este acabado se desteñirá y desgastará. Cuando repinte el exterior de su vivienda, empiece por remover las partes de la pintura que estén englobadas o peladas con un cepillo de acero o una espátula. Lije, empaste y pinte toda el área. Use una pintura para exteriores de buena calidad, formulada para las condiciones climáticas locales. Las superficies pintadas o barnizadas estén en buenas condiciones. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará lo indicado en la lista de observaciones de la entrega-recepción. Usted es responsable de todos los retoque subsecuentes, excepto la pintura que nosotros realicemos como parte de otra reparación bajo la garantía.

## Decoloración

Es normal que la pintura o barniz exterior se decolore debido a los efectos del sol y el clima. La garantía de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. excluye esta ocurrencia.

## Retoques Visibles

Los retoques de pinturas son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación y son normales.

## Puertas y Cerraduras

### Recomendaciones para el Propietario

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

## Tiempo Riguroso

El granizo y el viento pueden causar mucho daño en una tormenta fuerte. Por lo tanto, inspeccione y repare los daños después de las tormentas.

## Barniz

La zona que va a tratar debe estar limpia y libre de barniz, lije previamente la superficie que va a proteger. Para retoques menores de barniz existen en el mercado protectores o embellecedores con tinte baratos y fáciles de usar, se mezclan con la veta de la madera. Siga las instrucciones del envase.

## Retoques y Repintado

Cuando retoque pintura, use un 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 o un producto de limpieza confiable.

Repare las hendiduras con pasta, espere que seque bien, la pintura se puede englobar si la aplica sobre la pasta húmeda y luego lije con lija suave. Nosotros proporcionamos las especificaciones y códigos de todas las pinturas de su vivienda.

Vea también tabiques Acabado Exterior

Para asegurar la larga vida de sus puertas exteriores de madera, planifique reparar su barniz o su pintura por lo menos una vez al año. No olvide pintar cantos superiores e inferiores de las puertas para evitar más absorción de humedad. Las puertas exteriores protegidas con barnices tienden a deteriorarse más rápido que las puertas pintadas. Vuelva a sellar las puertas exteriores cada vez que el acabado se empiece a agrietar o cuartear.

## Puertas que no “Enganchan”

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

## Bisagras

Usted puede solucionar el ruido de las bisagras de una puerta sacando el pasador de la bisagra y aplicándole lubricante apropiado (tipo WD-40). Evite usar aceite ya que esta se puede volver gomosa o atraer la tierra. Evite limpiar las bisagras con diluyentes ya que estos dañan su recubrimiento bronceado.

## Chapas

Lubrique las chapas de las puertas con un lubricante a prueba de agua. Evite el aceite, pues se pone gomoso.

## Portazos

Los portazos pueden dañar tanto las puertas, bisagras

como 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.

## Contracción

Use sellador acrílico para sellar cualquier separación menor que se forme en las juntas en el contramarco de la puerta. Luego pinte. Los paneles de las puertas de madera se contraen y expanden en respuesta a los acabados, 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, aplíquela, 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 pinte o barnice al área lijada para sellarla contra la humedad.

Es posible que un portazo deforme las bisagras provocando su deformación. De ser así cámbielas.

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Nosotros verificaremos que todas las puertas estén 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. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. hará dichos ajustes por una sola vez.

## Combadura

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará las puertas que se comben más de 7 mm durante la primera temporada.

## Sellos

Sellos en base a siliconas y componentes acrílicos

### Recomendaciones para el Propietario

El tiempo y el clima contraerán y secarán los sellos, por ejemplo los de artefactos de baño y cocina, ventanas de aluminio, marcos y molduras de maderas y hojalaterías. Como mantenimiento rutinario, chequee el sellado y haga las reparaciones necesarias. 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 este completamente limpia y seca (seque con un paño). Mantenga seca el área reparada 12 horas como mínimo antes de ser ocupadas (especialmente en tinas y artefactos sanitarios).

## Compuestos de Látex o 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 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 una cubierta.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega de su vivienda nosotros confirmamos que las áreas correspondientes estén correctamente selladas.

La mantención de los sellos es de su responsabilidad desde la fecha de entrega de su vivienda. Revise y repase periódicamente los sellos. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se responsabilizará por los daños en muebles u materiales que se originen por deficiencias en el sellado.

### Tabiques y cielos falsos de Volcanita

#### Recomendaciones para el Propietario

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

## Reparaciones

La mantención de los tabiques y cielo falsos es su responsabilidad. Este mantenimiento se hace cuando usted redecora la habitación. Las reparaciones se pueden hacer fácilmente. Repare las grietas capilares con una capa de pintura. Las grietas un poco más grandes se pueden reparar con pasta de muro o sellador apto para recibir pintura. Para corregir un clavo o tornillo salido, use un martillo y un cincel. Para lograr más protección al clavo hundido aplique pintura anticorrosiva, de modo que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación. Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que estas se hayan secado completamente. Cuando este seco, lije la

superficie con una lija fina y luego pinte. Los piquetes o saltaduras causados por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera. La corrección de las costuras visibles de las huinchas se hace del mismo modo, repasando con capas sucesivas de pasta muro, luego con una lija fina hacer-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 o 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.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega, nosotros verificaremos que todas las superficies estén en buenas condiciones. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará las grietas que sobrepasen los 3 mm de ancho una vez durante el primer año. Retocará el área reparada utilizando el mismo color de pintura con el cual su vivienda fue entregada. Los retoques serán visibles.

Volver a pintar toda la pared o la habitación entera para corregir esto, es decisión y responsabilidad suya. Usted también es responsable por los colores de pintura especiales o papel mural que se haya puesto con posterioridad a la entrega. Debido a los efectos del tiempo sobre la pintura y el papel mural, así como posibles variaciones en el color de cada partida, es poco probable que un retoque sea igual al área circundante. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no reparará piquetes o saltaduras producidas por golpes en los cantos de muros y tabiques.

## Condiciones de Iluminación

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no reparará imperfecciones en los tabiques que sólo son visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

## Teléfonos y TV Cable

### Recomendaciones para el Propietario

En el caso que vivienda incluya conductos para la habilitación de servicio telefónico y de TV Cable (como se muestra en los planos de instalaciones de corrientes débiles), las adiciones de estos servicios, y el cambio de enchufes decorativos o de comodidad, son responsabilidad suya.

### Garantía de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. corregirá las situaciones en que los servicios no se pue-

dan habilitar por obstrucción de conductos o modificaciones con respecto al plano de instalación. Reparará esta situación en los recintos de la vivienda desde la caja de servicio hasta el interior de la vivienda.

Desde la caja de servicio hacia el exterior, el cuidado del alambrado y reparación es responsabilidad de la compañía telefónica correspondiente.

## Techumbres

### Recomendaciones para el Propietario

Con un buen mantenimiento, el techo de su vivienda debería proporcionar muchos años de servicio. Después de grandes temporales de vientos y lluvias, revise si hay planchas o tejas sueltas, rotas o faltantes y repóngalas. Los daños provocados por temporales no son de responsabilidad de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A., por lo tanto las reparaciones se deben hacer inmediatamente para evitar goteras que pueden causar serios daños al interior de la vivienda.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Como mantenimiento rutinario, limpie en forma periódica y chequee el estado de las tejas para evitar filtraciones. Los nidos de pájaros pueden obstruir y ayudar eventualmente a provocar una filtración. Durante la entrega, nosotros confirmamos que las techumbres se encuentren en buen estado. Cualquier teja rota posterior a la entrega, es responsabilidad suya.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no se responsabiliza por daños a elementos decorativos de su vivienda productos de una filtración en la techumbre por falta de mantenimiento. Antes de la entrega de su vivienda, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. revisó que los elementos arriba indicados de la techumbre estén bien instalados y de acuerdo a proyecto. LA CRUZ INMOBILIARIA

S.A. no se responsabiliza por las modificaciones que se hagan en la techumbre después de la entrega de su vivienda.

## Ventanas y Ventanales

### Recomendaciones para el Propietario

Póngase en contacto con una vidriería para reponer los vidrios que se quiebran. Los vidrios son difíciles de instalar sin herramientas especiales.

## Limpieza

Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura. Limpie los vidrios con vinagre y agua o con un limpiavidrios comercial.

## Condensación

La condensación en las superficies interiores es resultado de una alta humedad dentro de la casa y de las bajas temperaturas exteriores.

El estilo de vida de su familia controla el nivel de hu-

medad dentro de la casa.

Recomendamos secar la humedad de condensación de los vidrios diariamente.

## Cerrajería de las ventanas y puertas corredoras

Para un máximo de seguridad, familiarícese con la operación de la cerrajería de los ventanales. Cierre las ventanas y puertas corredoras en forma suave, ya que las chapas y pestillos son los elementos que más sufren con el maltrato (no tirarlas ni golpearlas). Mantenga limpios los rieles de los ventanales para una operación suave y para evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles.

No golpee las puertas o ventanales al cerrarlos ya que esto deteriora el muro o tabique de donde se cuelgan.

## Ventanas que se Trancan

La mayoría de las ventanas corredizas están diseñadas para moverse con un leve tirón. Si una ventana se tranca o requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, aplíquese lubricante que puede adquirir en ferreterías. Evite productos a base de petróleo, al mismo tiempo chequear que la hoja este correctamente sobre el riel.

## Perfiles con cámara de agua

Cuando llueve fuerte, se puede acumular agua en el canal inferior de los marcos de las ventanas. Se proporciona 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 de suciedad, para una correcta operación.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega de su vivienda, nosotros con Usted, confirmaremos que todas las ventanas estén en buenas condiciones. Las ventanas deben operar con razonable facilidad, y las chapas deben funcionar de acuerdo a su diseño.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará o reemplazará ventanas rotas o daños registrados en la lista de observaciones a la entrega.

## Condensación

Usted influye en el nivel de humedad dentro de su vivienda. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. proporciona medidas correctivas para esta condición.

## Filtración de aire y Polvo

Por el contorno de las ventanas se filtrará un poco de aire y polvo, que culminarán cuando se termine la instalación de la vecindad en toda el área. La garantía de LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no

incluye esta situación porque no controla la voluntad de sus vecinos.

## Rayas

Durante la entrega, confirmaremos que los vidrios de todas las ventanas estén en buenas condiciones.

Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de la mudanza, manipulación y otras actividades de construcción. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reemplazará las ventanas que tengan rayas claramente visibles desde una distancia de 2 mt. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no reemplaza ventanales que tengan rayas visibles sólo bajo ciertas condiciones de iluminación.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. proporciona una garantía durante los primeros tres meses luego de la entrega en lo que respecta a cierres y pestillos de las ventanas

## Ventilación

### Recomendaciones para el Propietario

Para evitar todo tipo de olores, como para mantener seca y libre de hongos su vivienda es fundamental una ventilación prolongada.

Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que ayuda a eliminar las bacterias. Esta acción junto a una calefacción seca es el mejor modo de evitar o eliminar humedades, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: humedad y/o oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para la aireación de los rincones. Si es posible sólo utilice calefacción seca, es decir calefacción central o la producida por estufas eléctricas y calefactores de gas o parafina que botan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda mediante chimenea.

No coloque recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua notablemente. Mantenga los filtros de la campana de su cocina limpios. Exceso de grasa en los filtros de las campanas de cocina pueden ocasionar amagos de incendio. Cambie periódicamente los filtros. Limpie periódicamente las rejillas de ventilación que pueden existir en su hogar. Los niveles del terreno alrededor de su casa han sido inspeccionados y aprobados para un correcto drenaje de su sitio.

## Drenaje

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. entrega los terrenos con las pendientes necesarias para el escurrimiento normal de las aguas superficiales. Los terrenos son capaces de absorber una cierta cantidad de agua dependiendo de las características de composición del suelo. En terrenos con inclinación hacia los deslindes con otras propiedades se instalan canaletas para recoger las aguas superficiales. En algunas

situaciones particulares de algunos proyectos existen soluciones de evacuación de aguas superficiales que pasan de una propiedad a la otra. Es importante no modificar tales obras. Estas deben encontrarse a la vista para facilitar la limpieza.

Mantenga las inclinaciones alrededor de su vivienda, para obligar que el agua se aleje de la vivienda lo más rápidamente posible, esto es esencial para proteger sus fundaciones. El no hacerlo puede resultar en daño estructural mayor, y se anulará la garantía.

## Agua del Techo

Instale canaletas de bajadas de aguas lluvias con extensiones inclinadas de modo que aleje rápidamente el escurrimiento de aguas de su vivienda. Pida asesoría para ubicar las bajadas de aguas lluvias de modo de garantizar la evacuación de las aguas lluvias de la techumbre. Podría ser necesario construir un pozo de drenaje en las caídas de aguas lluvias.

## Asentamiento

El área que nosotros excavamos para las fundaciones de su vivienda era más grande que la actual ocupación de esta, para dejar espacio para trabajar. Además, se necesita algo de enzanjado para la instalación de las líneas de servicios públicos. Aunque repusimos y compactamos el suelo, este no vuelve a su densidad original. Se producirá algo de asentamiento, especialmente después de las lluvias prolongadas o pesadas o deshielo de grandes cantidades de nieve. El asentamiento puede continuar durante varios años. Inspeccione periódicamente el perímetro de su casa en busca de señales de asentamiento, y rellene las áreas asentadas según sea necesario para mantener el drenaje positivo.

Vea también Paisajismo

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Nosotros establecimos los niveles finales de su terreno para asegurar un adecuado drenaje lejos de la vivienda. El mantener este drenaje es responsabilidad suya. Si usted altera el patrón de drenaje después de la entrega de la vivienda, o si ocurren cambios en el drenaje debido a falta de mantenimiento, la garantía queda nula.

## Asentamiento del Relleno

Las áreas excavadas y rellenadas alrededor de las fundaciones y en las zanjas de servicios no deben interferir en el drenaje desde su vivienda. Si estas áreas se asientan durante el primer año, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. las rellenará una vez.

## Erosión

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no es responsable por daños causados por las condiciones atmosféricas a los patios sin jardín después de establecidos los niveles finales a partir de la fecha entrega de su vivienda.

## Césped Nuevo

Las instalaciones de césped y el riego de este puede causar problemas temporales de drenaje, al igual que las condiciones climáticas inusuales severas.

## Drenajes especiales

En ciertas ocasiones, por las características topográficas o por la poca capacidad absorbente de los suelos, es necesario realizar drenajes artificiales. Los proyectos de paisajismo no pueden alterar estos sistemas. En caso contrario corre peligro de inundarse. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no altera los patrones de drenaje para adaptarlos a planes de paisajismo individuales. Típicamente, un loteo recibe agua desde otros y la pasa a otros, así es que los cambios de explanación a menudo afectan a lotes adyacentes o cercanos, LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. aconseja no hacer dichos cambios. Después de lluvia o nieve pesada, el agua puede detenerse en los bajiales por hasta 48 horas.

## Portones y Rejas Metálicas Chapas

### Recomendaciones para el Propietario

Los portones metálicos necesitan mantenimiento periódico. Cada seis meses, aplíquese un aceite tipo W-40 para automóviles o un lubricante similar a todas las partes móviles: pomeles, sistemas de fijación. Evite lubricar excesivamente, para que el aceite no gotee sobre el pavimento de su acceso. Si la chapa se pone dura, aplíquese un lubricante de silicona. No use aceite, pues en invierno se endurece y hace que la chapa sea difícil de operar.

## Pintura

Las condiciones climáticas atacan la estructura química de la pintura usada en el exterior. Con el tiempo y el efecto de los elementos de la naturaleza, sol, agua y frío este acabado se desgasta. Repinte las rejas de su cierre cuando repinte su vivienda, o más a menudo si es necesario para mantener un aspecto satisfactorio y proteger el metal de la corrosión.

Especial cuidado se debe tener en zonas costeras, donde la agresividad del ambiente salino puede oxidar las estructuras metálicas hasta 6 meses después de pintadas.

Preparación de la superficie antes de pintar: Si la pintura antigua presenta saltaduras que dejen ver el metal, pintura englobada o descascarada, raspe la zona de modo que no queden áreas con pintura suelta, des-

pués lije suavemente.

Si hubiese áreas con signos de corrosión aplique con brocha un producto desoxidante, espere unos momentos y remueva con una lija suave el polvillo que resulta de la reacción. Luego aplique en las zonas no protegidas una mano de anticorrosivo y luego de dos manos de pintura apta para metal y exterior.

## Pandeo

Las puertas metálicas pueden bajar levemente debido a su peso y su trayecto.

Si usted desea poner forro de madera o metálico a sus puertas, verifique con un profesional si el diseño de las puertas acepta estas modificaciones. El sobrecargar una puerta puede originar que aumenten las desalineaciones, y eventualmente desoldar los pomeles o quebrar la soldadura. Las desalineaciones provocan problemas en el cierre de las cerraduras. Evite que los niños jueguen colgándose de las rejas, estas se deforman y se desajustan.

## Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega nosotros verificaremos que todas las superficies pintadas estén en buenas condiciones.

## Paisajismo

### Recomendaciones para el Propietario

Planifique instalar los componentes básicos de sus obras de paisajismo tan pronto le sea posible después de la entrega de su vivienda. El paisajismo bien diseñado impide la erosión y protege los cimientos de su vivienda.

## Relleno

Nosotros construimos los cimientos de su vivienda empezando con una excavación. Cuando los muros de los cimientos están terminados, se rellena el área que los rodea. La tierra en esa área no es tan compacta como el suelo no perturbado. El agua puede penetrar a través del área de relleno a las áreas más bajas de los cimientos de la vivienda. Esto puede causar problemas potencialmente serios, grietas en los muros de los cimientos, y movimiento del radier del piso. Evite esto a través de la correcta instalación de sus obras de paisajismo y un buen mantenimiento del drenaje.

Usted no debe hacer ningún tipo de relleno sobre panderetas ya sean de ladrillo como prefabricados de hormigón, (no son muros de contención), por lo tanto no están diseñados para resistir carga. Las áreas rellenadas se asentaran y requerirán pronta atención para evitar daños a su vivienda y la anulación de la garantía estructural.

Instale y mantenga las extensiones inclinadas de las bajadas de agua hacia abajo, para canalizar al agua escurrida desde el techo lejos del área de fundación de su casa. La inspección rutinaria de bajadas de agua,

áreas de relleno y otros componentes del drenaje, es un excelente hábito de mantenimiento.

Vea también Nivelación y Drenaje Contratistas

Usted es responsable por los cambios en el patrón de drenaje que realicen los contratistas a través del paisajismo, terrazas o piscina.

### Primeros 0,5 mts.

No ubique ningún tipo de plantas ni regadores a menos de 0,5 mts de su vivienda, sin tomar las precauciones de drenaje e impermeabilización.

### Riego

Tome medidas para un riego eficiente. Haga chequeos de operación semanales para asegurar el correcto funcionamiento del sistema. Dirija los regadores fuera del alcance de su vivienda y de los muros medianeros. Los sistemas de riego tipo goteo y de chorro continuo no se recomiendan para el uso adyacente a la estructura de la vivienda. Periódicamente, drene y haga revisar por un técnico su sistema de regadores.

### Trazado

Ubique las plantas y el alcance de los regadores fuera del camino de peatones o bicicletas y de los parachoques de los autos.

Espacie las arboledas o los árboles solos, para permitir el crecimiento y corte de pasto eficiente. Agrupe las plantas que tengan requerimientos de agua en espacios similares.

### Selección de Plantas

En el antejardín se pueden producir leves depresiones a lo largo de la zanja de servicios. Para corregir esto, enrolle el césped, esparza humus debajo para nivelar el área, y luego vuelva a poner el césped. Plante con respecto a su clima local. Inclínese por las especies nativas en lugar de las exóticas. Considérese el tamaño, la forma, crecimiento final de las especies y efecto de las raíces en el subsuelo ya que pueden afectar seriamente las instalaciones y cimientos.

### Líneas de Servicios Hacer el Jardín

Si se deja el suelo sin cubrir, se erosiona. Es responsabilidad suya corregir la erosión que ocurra después de la entrega.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. le recomienda considerar cuidadosamente el diseño y la selección de materiales para plantar, para minimizar la demanda de agua a su jardín. En los buenos criaderos lo pueden guiar al respecto. Esto tiene el triple beneficio de ayudar al medio ambiente, ahorrar agua y dinero, y reducir la cantidad de humedad que pueda llegar a los cimientos.

### Requerimientos de áreas públicas

Antes de diseñar, instalar o modificar obras de paisajismo, exteriores a su vivienda, chequee con el organismo municipal competente.

sajismo, exteriores a su vivienda, chequee con el organismo municipal competente.

### Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.

Durante la entrega confirmaremos que todas las plantas se encuentren sanas. Mantener las obras de paisajismo es su responsabilidad.

### Asfalto

#### (Pavimentos de Asfalto)

El asfalto es una superficie flexible, que con el tiempo, los efectos del clima y los movimientos de la tierra puede presentar asentamiento y agrietamiento menores. Estas son reacciones normales, y no constituyen un asfalto mal instalado ni un material defectuoso.

#### Recomendaciones para el Propietario

##### Derrame de Sustancias Químicas

El asfalto es un producto derivado del petróleo. La gasolina, el aceite, el aguarrás y otros solventes o productos de petróleo pueden disolver o dañar la superficie. En el caso de derrame de tales sustancias, lave la superficie del asfalto con agua y jabón, enjuáguela minuciosamente con agua pura.

##### Tiempo Caluroso

Evite las cargas concentradas o prolongadas sobre su asfalto, particularmente en tiempo caluroso. Los zapatos de tacos altos, los puntales de bicicletas o motos, los remolques o incluso los autos dejados en el mismo lugar durante periodos largos, pueden crear depresiones o picaduras en el asfalto.

##### Tráfico no residencial

Evite el tráfico no residencial, como por ejemplo camiones pesados (mudanza), en su entrada de autos; ésta ha sido diseñada para uso residencial solamente.

##### Sellado

La exposición a la luz solar y otras condiciones atmosféricas pueden decolorar su entrada de autos, dejando que el ripio de la superficie sea más visible. Esta es una condición normal y no es un problema del material ni estructural. No es necesario tratar la superficie de su entrada de autos de asfalto. Sin embargo, si decide tratarla con un especialista una solución sobre la base de una emulsión de asfalto diluido, en lugar del sellante más común de alquitrán.

##### Ampliaciones

Es común observar que vecinos que realizan ampliaciones a sus viviendas acumulan escombros y/o materiales o preparan hormigones sobre los pavimentos asfálticos. Estas prácticas indudablemente deterioran los asfaltos. En caso de que observe esta situación há-

galo saber a la Dirección de Obras Municipales.

### **Garantía LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A.**

Se excluyen de la garantía las reparaciones necesarias para restaurar pavimentos expuestos al desgaste natural, modificaciones, mal uso o fenómenos de la naturaleza.

### **Agrietamiento tipo “Craquelado”**

Si bajo uso residencial normal, se produce un agrietamiento parecido al “Craquelado” antes de los 3 años. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. lo reparará. Si el problema es resultado del uso indebido de la superficie, como por ejemplo el tráfico de un camión pesado, las reparaciones serán de su responsabilidad.

### **Agrietamiento Térmico**

Su entrada de autos exhibirá agrietamiento térmico, generalmente dentro de los primeros doce meses. Estas grietas ayudan a su entrada de autos a adaptarse a los ciclos de calentamiento y enfriamiento. Las grietas se deben evaluar en los meses más calurosos Enero-Febrero. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará las grietas de más de 12 mm. de ancho que se originen hasta la segunda temporada de meses calurosos.

LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará los pavimentos asfálticos en todas las situaciones descritas parches sobrepuestos. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. no es responsable por las inevitables diferencias de color entre el parche y la superficie original.

## **28 Asentamiento**

Se considera asentamiento o depresión de hasta 3 cm. en cualquier radio de hasta 2.5 mts. LA CRUZ INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.A. reparará el asentamiento que sobrepase este estándar.



# La Cruz

INMOBILIARIA ■

TU **SUEÑO** ES NUESTRO **PROYECTO**

[lacruzinmobiliaria.cl](http://lacruzinmobiliaria.cl)