

INDICE

1. Bienvenida

2. Propósito del manual

3. Derechos y Obligaciones según la Ley.

4. Mantención gran desafío.

5. Prioridad en las mantenciones.

- Humedad
- Condensación
- Contracción y Retracción de los materiales por cambios de temperaturas y humedad (fisuras).
- Garantía frente a la humedad, condensación, contracción y retracción de los materiales.

6. Sugerencias generales de mantención.

7. Cuadro de mantenciones generales

8. Servicio Atención al Cliente (Post Venta)

9. Mantención

9.1. Mantenimiento interior

- 9.1.1. Materiales abatibles y/o plegables
- 9.1.2. Muebles interiores (baño, cocina, clóset, espejos)
- 9.1.3. Pisos (madera, cerámica, flotante, piedra).
- 9.1.4. Cerraduras, chapas y perillas.
- 9.1.5. Detectores de humo.
- 9.1.6. Estucos
- 9.1.7. Papeles, pinturas y barnices.
- 9.1.8. Entretecho.
- 9.1.9. Tabiques y cielos falsos.
- 9.1.10. Intervenir o perforar muros o cielos.
- 9.1.11. Aislación.
- 9.1.12. Alarma, teléfono y TV Cable
- 9.1.13. Artefactos de cocina.
- 9.1.14. Alfombras

9.2. Mantenimiento exterior de la vivienda

- 9.2.1. Fundaciones o cimientos
- 9.2.2. Hormigón
- 9.2.3. Asfalto
- 9.2.4. Moho
- 9.2.5. Nivelación y drenaje
- 9.2.6. Portones y rejas metálicas.
- 9.2.7. Techumbres
- 9.2.8. Jardín y paisajismo

9.3. Mantenimiento de instalaciones

- 9.3.1. Calefón, calderas y calefacción
- 9.3.2. Grifería
- 9.3.3. Sistema de alcantarillado.
- 9.3.4. Instalaciones sanitarias: inodoros, lavamanos, tinas, etc.
- 9.3.5. Instalaciones eléctricas
- 9.3.6. Evacuación de gases
- 9.3.7. Cañerías y llaves de paso

10. Emergencias.

11. Especificaciones técnicas y Lista de proveedores.

1. Bienvenida:

Felicitaciones usted ya es propietario y está disfrutando de la calidad de una vivienda de **Sinergia**.

Sinergia compartiendo su alegría, espera poder ayudarlo en todas sus inquietudes a fin de que su esfuerzo e inversión cumplan todas las expectativas que usted esperaba de su vivienda.

Sinergia ha construido su vivienda con materiales de calidad, y con el trabajo de mano de obra especializada. Nuestro objetivo es crear un producto de larga duración, objetivo en el cual usted es partícipe ya que como propietario usted deberá efectuar una mantención adecuada de su casa y de todos los elementos que la componen.

2. Propósito del manual

Este manual ha sido diseñado para que usted, que ya es propietario, no olvide que su vivienda debe necesariamente:

- CUIDARLA
- PROTEGERLA
- PREVENIR Y
- MANTENERLA

“ES SU RESPONSABILIDAD LEER ESTE MANUAL.”

Al leerlo usted sabrá que hacer ante una emergencia, por ejemplo:

- Si el W.C. de su casa no funciona correctamente.
- Si usted sufre un corte de energía al prender el hervidor eléctrico.
- Si el sistema de agua caliente no funciona.
- Si la seguridad de su casa corre peligro porque ventanas o puertas no cierran correctamente.

Así frente a estas emergencias usted probablemente podrá solucionar el problema o hacer efectiva la garantía correspondiente, llamando a nuestro servicio de post venta.

Este manual le proporcionará pautas de uso y mantención de su vivienda, como así mismo una descripción de las condiciones de la entrega de la misma, y el programa de garantía de Sinergia.

3. Derechos y obligaciones según la ley:

Su vivienda ha sido construida y recibida de acuerdo a un proyecto aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales, según las exigencias de:

- ❖ Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- ❖ Normas chilenas de construcción.
- ❖ Instrumentos de Planificación vigentes.

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada por la respectiva autorización municipal, mediante un **permiso de obra menor** o un permiso de alteración, reparación o reconstrucción.

En el caso de condominios o comunidades acogidas a la **Ley de Copropiedad Inmobiliaria**, deberá contarse con la aprobación para intervenir los bienes comunes.

El artículo número 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece los plazos de responsabilidad para las constructoras:

- 10 años desde el momento de la compra, la constructora es responsable de la obra gruesa, es decir en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, fundaciones, losas, vigas, etc.
- 5 años , cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, instalaciones eléctricas, calefacción, gas, redes húmedas, etc.
- 3 años si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, revestimientos, etc.

En el caso de fallas o defectos no incorporados expresamente en el artículo número 18 de la Ley antes mencionada o que no sean asimilables o equivalentes a lo mencionado en ésta, las acciones prescribirán en el plazo de 5 años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción al caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras, para éste se contará a partir de la fecha de inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

No son imputables a Sinergia:

- 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 a 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 señale el Código Civil.
- Es importante que usted se informe respecto de las normas estéticas y de diseño que esta inmobiliaria inscribió en el Conservador de Bienes Raíces, las que también deben ser respetadas.

- Ninguna obra a ejecutar debe afectar la estructura de su casa. Aquellas que afecten las diversas instalaciones deben ser estudiadas por especialistas.

4. Mantención gran desafío:

Como todo bien material su vivienda requiere de mantenciones periódicas preventivas para conservar sus cualidades y características a través del tiempo.

Una vivienda es uno de los últimos productos que se fabrican a mano en el mundo, por lo tanto, **no es perfecto**. Sus materiales y los componentes de estos, interactúan entre si y con el medio ambiente, produciéndose un deterioro normal que es acentuado también por el uso de la vivienda y mas aún si no se efectúan las mantenciones periódicas.

Al mantener su vivienda:

- Evita acelerar su deterioro y por lo tanto, que disminuya su valor.
- Evita posibles accidentes y desperfectos por uso inadecuado y/o falta de revisiones.
- Logra disfrutar de sus comodidades como fueron planeadas y soñadas.

Mantención v/s garantía

Este manual indicará el o los procedimientos para hacer efectiva la garantía. Las garantías específicas establecidas en el presente manual se extinguirán en el evento que no se cumplan las pautas de uso y mantención asignada para cada caso.

Sin embargo si existiera alguna contraposición de lo que en este manual se indica, versus recomendaciones de él o los fabricantes de algún material, mueble, artefacto y/o instalaciones **usted debe atenerse a dichas indicaciones o recomendaciones**

En aquellas situaciones en que no exista un plazo específico de garantía, éste será de doce meses a contar de la fecha de entrega de la vivienda.

SINERGIA no se hará responsable por defectos, fallas y alteraciones provocadas por ampliaciones o modificaciones que se presenten en las instalaciones y/o materiales, productos de cambios efectuados por usted o terceros posteriores a la entrega de la vivienda.

Recuerde cuidar y mantener su hogar, en caso contrario:

- **Disminuirá su valor.**
- **Disminuirá su vida útil.**
- **Disminuirá su durabilidad.**
- **Finalmente bajará su rentabilidad y plusvalía.**

5. Prioridad en las mantenciones

Se debe considerar que hay mantenciones que siempre deberán hacerse pues obedecen a fuerza mayor o fuerza de la naturaleza o por el comportamiento natural de los materiales en la construcción. Estas mantenciones son provocadas por:

❖ Humedad

Durante la construcción de una vivienda se ocupan materiales como hormigón, morteros, ladrillos, cemento, etc., que ocupan gran cantidad de agua en su construcción. Estos elementos quedan saturados de agua y esta humedad demora tiempo en eliminarse. Humedad que es exacerbada por el agua del riego del jardín, por las napas subterráneas, las lluvias o el clima, etc. Todo ello provocando eflorescencia (apariciones de sales en revestimientos exteriores, humedad, englobamiento, desprendimiento de revestimientos, e incluso hongos).

Por lo tanto, el primer año favorezca el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en la construcción.

Sugerencias preventivas

- Ventile su casa diariamente.
- Procure utilizar una calefacción seca.
- En los días fríos disminuya los efectos del proceso de condensación.

❖ Condensación

La condensación ocurre cuando existe humedad ambiental al interior de la vivienda y ésta se transforma en agua al entrar en contacto con las superficies frías de muros y ventanales, producto del uso normal de la vivienda unido a prácticas de calefacción y ventilación inadecuadas.

Efectos provocados por la condensación:

- Mancha y suelta las pinturas (las engloba)
- Daña y desprende los papeles murales.
- Favorece la formación de hongos en muros, cortinas, y muebles.

Sugerencias preventivas:

1. Ventile diariamente todos los recintos.
2. Mantenga cerradas las puertas de cocina y baños, no así sus ventanas.
3. No tape celosías de ventilación existentes en cielos, puertas, ni ventanas.
4. Evite el exceso de humedad disminuyendo el uso de calefacción a gas, parafina y artefactos que produzcan vapor de agua en forma descontrolada, (como, teteras y vaporizadores)
5. No seque ropa al interior de la vivienda.
6. No coloque recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua.
7. Si utiliza secadora de ropa en un recinto cerrado de su vivienda, procure que ésta sea de las del tipo que condensa el vapor de agua en un recipiente. De lo contrario instale un ducto de evacuación de gases al interior que permita eliminar el vapor de agua.
8. Mantenga limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

9. No riegue en exceso las plantas de interior.
10. Seque a primera hora todos los vidrios que amanecen mojados en el interior de la vivienda.
11. Mantenga limpios los orificios de los perfiles de las ventanas de aluminio pues estos sirven de drenaje. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para airear los rincones.
12. La condensación que se produce dentro de su calefón nuevo puede gotear sobre las llamas del quemador. Esto no causa daño y en la mayoría de los casos desaparece al poco tiempo.
13. Cuide y mantenga en buen estado los sellos de silicona de artefactos sanitarios, como tinas y lavaplatos. Así evitará el paso de humedad a muros y muebles.
14. En sitios recubiertos por cerámicas es posible que aparezcan hongos en el fragüe, ventile dichos sitios como baños y cocina y si pese a la ventilación aparecieran hongos, utilice un paño con una solución de cloro en agua muy suave y luego seque minuciosamente.
15. Realice una mantención periódica de todas las pinturas y barnices utilizados al interior de su vivienda, use el siguiente calendario:
 - ❖ Elementos barnizados de madera: repasar todos los años, previa limpieza de polvo y manchas.
 - ❖ Cielos y muros de espacios húmedos (como baños y cocinas): repintar cada uno o dos años, recordando remover el polvo y grasa antes de aplicar la pintura. **Verifique el tipo de pintura en el anexo “especificaciones técnicas”.**
 - ❖ Cielos y muros de recintos interiores y dormitorios repasar cada dos años.

❖ CONTRACCION Y RETRACCION DE LOS MATERIALES POR CAMBIOS DE TEMPERATURAS Y HUMEDAD (FISURAS).

En las superficies de los cielos o de los muros de hormigón armado es habitual que se presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones o por los cambios de temperaturas y humedad que hacen que la

mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Estas fisuras aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de yeso cartón, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de las cerámicas se juntan con la tina o lavamanos. Estas fisuras no significan riesgo estructural, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Por ello repare las grietas con una capa de pintura y para aquellas grietas un poco más grandes utilice pasta de muro o sellado apto para recibir pintura. Es por esto que se realizan rebajes verticales u horizontales en el punto de unión de dos materiales de distinta composición para que en el momento en que ocurra un movimiento de la estructura, las inminentes fisuras propias de este movimiento aparezcan.

GARANTIA FRENTE A LA HUMEDAD, CONDENSACIÓN, CONTRACCIÓN Y RETRACCION DE LOS MATERIALES.

SINERGIA reparará las grietas que sobrepasen los 0,3 mm. de ancho, por una sola vez durante los doce meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda. Los retoques serán visibles, volver a pintar toda la pared o la habitación entera para corregir esto, es decisión, responsabilidad y cargo suyo.

SINERGIA no reparará piquetes o saltaduras producidas por golpes en los cantos de muros y tabiques, como así también imperfecciones en los tabiques que sólo son visibles bajo condiciones específicas de iluminación, todo ello posterior a la entrega.

SINERGIA no reparará imperfecciones de tabiques o cielos falsos que se produzcan por amplificaciones o modificaciones posteriores a la entrega de la vivienda.

SINERGIA excluirá la cobertura de la garantía por condensación pues esta resulta del estilo de vida de una familia y más aún si no se han considerado las sugerencias anteriormente prescritas para el caso de la condensación.

6. Sugerencias generales de mantención

- Cuide y mantenga en buen estado los sellos de silicona de artefactos sanitarios, al menos una vez al año.
- Revise periódicamente el funcionamiento de pestillos y cierres de sus ventanas y puertas. Lubrique los rieles y reapriete tornillos. No golpee las puertas al cerrarlas. Revise y repare una vez por año.

- Realice una mantención periódica de todas las pinturas y barnices exteriores e interiores, al menos cada dos años.
- Calefón y calderas deben ser revisados una vez al año por personal técnico especializado.
- Los muebles interiores de baños, cocina, closets, etc, utilícelos correctamente y manténgalos con la lubricación y limpieza respectiva.
- Revise cada seis meses el estado de sus griferías.
- No deslice o corra muebles sobre los pisos y suelos.
- Los desagües de alcantarillados no se deben usar como basureros.
- Limpie cada seis meses los sifones de lavaplatos y vanitorios.
- Revise una vez al año las instalaciones eléctricas.
- Mantenga despejados y limpios los canales de evacuación de aguas lluvias.
- Al hacer su jardín procure dejar una franja de por lo menos tres metros contiguos a su casa con pendiente. Los riegos automáticos no deben estar dirigidos hacia la construcción.
- Evite plantar árboles de raíces grandes y trepadoras junto a las fundaciones de la vivienda, alcantarillados, pavimentos, etc.
- Mantenga despejadas las Tapas de Cámara, límpielas periódicamente.
- Mantenga cada cierto tiempo, sus rejas y portones de fierro.
- Si ejecuta extensiones eléctricas subterráneas en su patio o jardín, éstas deben estar protegidas.

7. Cuadro de mantenencias generales

ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERIAS

DESCRIPCIÓN	M E S										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Revisión fitting estanque WC			•	•	•	•	•	•	•	•	•
Revisión fitting y/o cambio de flapper WC			•	•	•	•	•	•	•	•	•
Limpieza de Aireadores y Duchas		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Revisión, apriete y regulación de flexibles y griferías		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Reapriete de fijación de tapas W.C.		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Cambio de Sellos Silicona Neutra			•		•		•		•		•

RECOMENDACIONES

1. En lo posible contrate los servicios de un especialista en Gasfitería para realizar las mantenencias.
2. Revisar periódicamente posibles filtraciones en artefactos y medidor de agua potable con todas las llaves cerradas.
3. En caso de ausencia prolongada de la vivienda deje la llave de paso del medidor cerrada.

ARTEFACTOS DE COCINA

DESCRIPCIÓN	M E S										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Mantenión, limpieza y regulación de Calefón			•		•		•		•		•
Mantenión de Horno			•		•		•		•		•
Mantenión de cocina			•		•		•		•		•
Mantenión de Campana			•		•		•		•		•
Limpieza o cambio filtro de campana				•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

- 1- Para la mantención de los artefactos consultar las recomendaciones del fabricante.
- 2- Si después de realizar las mantenencias recomendadas tiene problemas con el funcionamiento de estos artefactos informe oportunamente al departamento de Servicio Atención al cliente.
- 3- El calefón se entrega regulado y el propietario puede modificarlo a su gusto.
- 4- Para horno, encimera y campana hacer las mantenencias de acuerdo al manual del fabricante.
- 5- Si siente olor a gas, cierre inmediatamente la llave de paso y llame al servicio técnico correspondiente.

EXTERIORES DESLINDES

DESCRIPCIÓN	M E S										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Impermeabilizar muros enchapados					•				•		
Reponer tapas plásticas de perfiles de Rejas para evitar oxidación			•		•		•		•		•
Lubricar, Carros, Pomeles y Cerraduras			•		•		•		•		•
Sellado de pavimentos en hormigón estampado					•				•		
Limpieza de canales y ductos de evacuación de aguas superficiales y barbacanas de muros de contención.		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

RECOMENDACIONES

1. En lo posible contrate los servicios de un especialista (ver listado de contratista del Manual de Propietario)
2. Utilice los mismos productos con que fueron realizados estos elementos.
3. No se deben alterar las pendientes originales de escurrimiento de aguas superficiales.
4. No se deben modificar las canaletas de servidumbre si existieran.
5. No se deben vaciar en las canaletas de aguas lluvias o servidumbre.
6. Inspeccione periódicamente los elementos mecánicos de sus rejas y portones. En caso de ser necesario la reposición de pintura, se recomienda lijar el elemento y aplicar el debido anticorrosivo antes de la pintura de terminación.

MUEBLES DE COCINA, BAÑOS Y CLOSETS

DESCRIPCIÓN	M E S										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Lubricación y ajustes de rieles de cajones		•		•		•		•		•	
Reapriete de bisagras y tiradores		•		•		•		•		•	
Revisión y reposición de topes de puertas		•		•		•		•		•	
Cambio de sellos se silicona neutra		•		•		•		•		•	
Revisión y reposición de soportes y tarugos de bandejas parantes y barra de colgar		•		•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

1. En lo posible contrate los servicios de un especialista en carpintería para realizar las mantenciones.
2. Para la lubricación de cerraduras utilice WD-40 o similar.
3. Nunca utilice productos abrasivos o con solventes para limpiar elementos bronceados, pues dañará la capa protectora de estos.
4. Se recomienda no colocar elementos solventes en cubierta de mármol o granito, pues decoloran la superficie.

PAVIMENTOS INTERIORES

DESCRIPCIÓN	M E S										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Limpieza y Re-fraguado cerámica piso (retirar material suelto)			•		•	•	•		•		•
Lavado de alfombras y sanitización		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Revisión de pegado de cubrejuntas piso			•	•	•	•	•	•	•	•	•
Protección y brillo a piso foto laminado o madera según especificación de fabricante.			•				•				

RECOMENDACIONES

1. Periódicamente revise hilachas en la alfombra, córtelas oportunamente para evitar daños mayores.
2. Poner gomas o felpas en las patas de los muebles para evitar daños en los pavimentos.
3. El piso de madera o foto laminado solo debe limpiarse con paño seco, en caso de manchas limpiar con paño húmedo localizado.
4. Ud. debe dar aviso de cerámicas fisuradas para identificar sus causas y solucione y repare oportunamente los fragües figurados para evitar daños por ingresos de humedad.
5. No obstruir dilataciones perimetrales ni clavar nada sobre el piso a menos que tenga la perforación con su dilatación correspondiente.
6. La limpieza de los pavimentos interiores solo debe ser con productos recomendados por los correspondientes proveedores.

PINTURAS

DESCRIPCIÓN	M E S										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Pintar puertas interiores en recintos húmedos		•		•			•			•	
Pintar puertas interiores en recintos no húmedos				•				•			
Pintar puertas exteriores		•		•		•		•		•	
Pintar rejas y elementos metálicos		•		•		•		•		•	
Renovación de barnices.		•		•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

- 1- En lo posible contrate los servicios de un especialista en Carpintería para realizar las mantenciones.
- 2- Utilice los mismos productos con que fueron realizados estos elementos.
- 3- Las pinturas con el tiempo, el sol y la humedad, se envejecen, pierden colorido y brillo.
Lo anterior, se recomienda realizar mantenciones correspondientes para poder mantener las características originales.

SISTEMA DE CALEFACCION

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>M E S</i>										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Mantenión de caldera		•		•		•		•		•	
Revisión radiadores y despiches		•		•		•		•		•	
Revisión y/o cambio (si correspondiese) llave radiador			•		•		•		•		
Revisión y calibrado termostato		•		•		•		•		•	
Revisión de caída de presión en red y caldera		•		•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

- 1- Si la caldera es usada además como calefón, la mantención deberá hacerse cada 6 meses.
- 2- La caldera sólo debe ser manipulada por personal especializado en el rubro.
- 3- En lo posible contratar los servicios de un especialista en calefacción (ver listado de contratistas en Manual del Propietario).
- 4- Si detecta variaciones inusuales y continuas en su caldera, contáctese a la brevedad con el servicio técnico autorizado.
- 5- Se recomienda que todas las mantenciones de caldera se realicen a comienzos de año.
- 6- En caso de losas radiantes, la temperatura de la caldera no podrá superar los 65 grados Celsius.

PUERTAS, QUINCALLERIA Y CARPINTERIA

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>M E S</i>										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Pintura o barniz de puertas interiores en recintos húmedos.				•				•			
Pintura de molduras				•				•			
Cambio de sellos de silicona neutra				•				•			

REVESTIMIENTOS DE MUROS INTERIOR Y EXTERIOR

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>M E S</i>										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Revisión de uniones en papeles		•		•		•		•		•	
Re fraguado de cerámicas				•				•			
Impermeabilización de enchapes		•		•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

- 1- Por ningún motivo exponer la superficie de un muro exterior al contacto directo con los regadores.
- 2- Los enchapes deben ser tratados con Hidrorepelente y aplicados en dos capas, húmedo sobre húmedo.

SISTEMA ELECTRICO

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>M E S</i>										
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Revisión y reapriete automáticos y diferenciales en tablero de distribución.		•		•		•		•		•	
Revisión y mantención citófono.		•		•		•		•		•	
Revisión y reapriete enchufes e interruptores.		•		•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

- 1- Contrate siempre los servicios de un especialista en electricidad autorizado por la Superintendencia para realizar cualquier tipo de intervención en el circuito eléctrico.
- 2- Evitar siempre las sobrecargas en el sistema, éstas pueden ocasionar accidentes graves.
- 3- Antes de realizar cualquier reparación eléctrica, desconecte la energía desde el medidor general.
- 4- En caso de ausencia prolongada en la vivienda, debe dejar abajo los automáticos que no sean imprescindibles.
- 5- No tapar ventilaciones de focos embutidos.
- 6- Conozca la ubicación y funcionamiento del tablero y los circuitos.

TECHUMBRES

DESCRIPCIÓN	M E S											
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	
Revisión o cambio de tejas sueltas o trizadas	*		•		•		•		•		•	
Revisión y limpieza de canales.	*		•		•		•		•		•	
Reposición de sellos, soldaduras y remaches.	*		•		•		•		•		•	
Pintura de hojalaterías	*		•		•		•		•		•	
Barnizar maderas exteriores.	*		•		•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

* La mantención del mes 1, deberá hacerse siempre en el mes de Abril-

- 1- En lo posible contratar los servicios de un especialista en Techumbres (ver listado de contratista del manual de propietario)
- 2- La reposición de sellos debe realizarse con Siliconas Estructurales, especiales para cubiertas.
- 3- Considere realizar las mantenciones antes del período de invierno.
- 4- No subirse al techo durante o después de una lluvia o cuando estén mojado.
- 5- Si se levantan las esquinas de las tejas asfálticas, pegarlas para evitar mayor daño.

VENTANAS

DESCRIPCIÓN	M E S											
	1	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	
Reapriete y ajuste de enganches y tornillos			•		•		•		•		•	
Reacomodos de burletes y felpas.			•		•		•		•		•	
Lubricación y ajuste de rodamientos			•		•		•		•		•	
Revisión y limpieza de desagües de rieles			•		•		•		•		•	
Reposición de sellos			•		•		•		•		•	

RECOMENDACIONES

- 1- En lo posible contrate los servicios de un especialista en ventanas para realizar las mantenciones.
- 2- Para la lubricación de cerraduras utilice WD-40 o similar.
- 3- Evite el contacto directo del riego del jardín con los vidrios y burletes, además de secar a primera hora todos los vidrios que amanezcan mojados producto de la condensación.
- 4- Considere siempre para prolongar la vida útil de estos elementos el cierre suave de ventana evitando golpearlas.

8. Servicio Atención al Cliente (Post Venta)

Sinergia, ha creado un departamento de servicio al cliente para atender todos sus requerimientos desde el momento de la entrega de la propiedad, especialmente los problemas que se presenten en su propiedad.

El personal de este departamento esta calificado para evaluar las causas de los problemas que ocurran, así como para hacer efectiva las garantías de los distintos elementos de su propiedad siempre que los problemas no se deban a fallas por mal uso o por falta de la mantención adecuada recomendada en este manual por los plazos definidos.

Cabe recordar que en caso de modificaciones, ampliaciones o cambios, nuestra empresa no se hace cargo por los desperfectos o fallas que se presenten en dichas zonas o elementos.

En caso de fallas debe proceder bajo el siguiente procedimiento:

- ❖ Evaluar la característica de la falla. Si es una emergencia comuníquese inmediatamente con nuestro servicio al cliente siempre que se hayan seguido los pasos definidos en el capítulo respectivo.
- ❖ Si la falla no es una emergencia envíe un correo electrónico a postventa@isinergia.com. Describiendo el problema, indicándonos las características y su ubicación. **No se aceptan solicitudes que no sean por escrito.**
- ❖ Personal de nuestro servicio al cliente se contactara con usted para coordinar una visita de inspección para evaluar las posibles causas del problema y la validez de la garantía. En esta visita se le informaran las probables fechas de trabajo y si correspondiese la explicación por algunos requerimientos que no estén cubiertos en la garantía.
- ❖ Es posible que en casos de garantía de algún proveedor o subcontratista se requiera una nueva visita para determinar con mayor precisión la causa de la falla, de lo cual le pedimos su comprensión.
- ❖ Una vez determinada la causa de las fallas se le confirmaran las fechas de programación de los trabajos, recordando el día anterior del inicio la coordinación correspondiente.
- ❖ Durante los trabajos le pedimos no hacer nuevas solicitudes a quienes estén ejecutándolos, pues ellos tienen instrucciones precisas de no atender nada que no este en los requerimientos programados por los evaluadores de la empresa. Si tienen nueva solicitudes, contáctese directamente con el departamento de atención al cliente para agendar rápidamente sus nuevos requerimientos.
- ❖ Durante los trabajos, personal de nuestra empresa visitara su propiedad para supervisar la ejecución de los mismos y poder informar del estatus de

cada uno de sus requerimientos para completar la plataforma de seguimiento de la post venta de nuestros clientes.

- ❖ Una vez concluidos los trabajos, se requiere que sean recepcionados por usted, firmando el acta de conformidad de ello que nuestro personal dejara en su propiedad durante la ejecución de ellos. No se agendarán nuevos evaluaciones si no se encuentran firmadas las actas por trabajos ya terminados.
- ❖ Le recordamos que para ciertos trabajos existen tiempos de espera por razones de clima o secado natural de los elementos para reparar (pastas, yesos, pinturas, etc.). En estos casos se dará las explicaciones particulares en cada caso.
- ❖ Sinergia no realiza trabajos en horario inhábil o los fines de semana, por lo cual trate de realizar una solución provisoria hasta que nos pueda informar de su problema en cuanto pueda.

Agradecemos desde ya su comprensión con nuestro procedimiento, así como que nos informe cada vez que este no se cumpla según lo indicando anteriormente, haciéndonos llegar sus comentarios por la misma vía señalada.

9.MANTENCION

9.1. Mantenimiento interior de la vivienda

9.1.1. Materiales abatibles y/o plegables

- Revise periódicamente el funcionamiento de pestillos y cierres de sus ventanas, son los elementos que más se dañan por uso inadecuado.
- Cierre y abra correctamente ventanales y ventanas. Las ventanas de abatir y correderas se deben abrir y cerrar tomándolas suavemente de sus manillas o uñetas y no de los marcos.
- Realice una mantención periódica y un correcto uso de los rieles de sus ventanales, para evitar daños en los perfiles y chapas.

Para ello:

- Mantenga los rieles siempre limpios y libres de basuras.
- No pise los rieles al entrar o salir (así evitará deformaciones en los mismos).
- Lubrique los rieles.
- Reapriete constantemente los tornillos.

- Barnice o pinte periódicamente con productos adecuados. En ventanas de madera esto se debe efectuar en los cantos no vistos, es decir superior e inferior.
- Evite el golpe de las ventanas contra el marco cuando sean cerrada.
- Evite todo riego que pueda derramar agua en los alfeizar de las ventanas.
- En las ventanas de aluminio no pule las superficies para no rallar la capa de protección.
- No golpee las puertas al cerrarlas, de este modo estará cuidando la vida útil de cierres, marcos y molduras.
- Las puertas de madera instaladas en su vivienda están fabricadas con productos de madera sujetos a la contracción y combadura propia de la madera, situación que puede requerir ajustes menores por parte del propietario debido a las fluctuaciones por humedad.
- Si las puertas plegables interiores se pegan o comban debido a las condiciones atmosféricas, aplique lubricante de silicona a sus rieles.
- El ruido que puedan tener las bisagras de las puertas puede ser solucionado sacando el pasador de la bisagra y aplicando un lubricante adecuado como WD-40.
- Evite usar aceite ya que puede convertir en goma o atraer tierra. No limpie las bisagras con diluyente.
- Lubrique las chapas de las puertas con un lubricante a prueba de agua.
- Evite los portazos pues producen grietas en las uniones de marcos con paredes y pilastras.
- Evite que los niños se columpien de las perillas, ya que se aflojan los cerrajes y hace que las puertas se arrastren.
- Para la separación que se forma por contracción en las juntas en el contramarco de la puerta use un sellador acrílico y luego pinte.
- Si una puerta se trancara antes de cepillar aplique cera en pasta o cera de vela a la superficie que se tranca, o apriete los tornillos que sujetan el quicio o marco de la puerta. Si a pesar de todo es necesario cepillar use lija para suavizar la puerta y pinte o barnice el área lijada para sellarla contra la humedad. En este caso no es conveniente rebajar u recorrer con cepillo la puerta ya que la humedad que produce dicha contracción desaparecerá y la puerta volverá a su posición normal.
- Los paneles de las puertas de madera atableradas se contraen y expanden por cambios de temperaturas y humedad.
- **Retocar la pintura o el teñido de las áreas expuestas sin acabado es su responsabilidad.**

ATENCIÓN

No utilice productos abrasivos ni diluyentes fuertes para limpiar bisagras y cerraduras.

Garantía

Sinergia durante la entrega de la vivienda confirmará que todas las puertas y ventanas estén en buenas condiciones.

SINERGIA reparará o reemplazará ventanas rotas o dañadas registradas SOLO en el momento de la entrega misma.

Respecto a la condensación en las superficies interiores de las ventanas y en el marco de las puertas sin haber realizado las mantenciones prescritas anteriormente y el cuidado descrito SINERGIA no se hará responsable, como así tampoco de que por el contorno de las ventanas y puertas se filtre un poco de aire y polvo, sobretodo antes de la ejecución del jardín.

SINERGIA arreglará los descansos de las puertas durante el primer año, posteriormente será su responsabilidad el mantenimiento de las puertas para su correcto funcionamiento. Cerca también de su responsabilidad la mantención en el retoque de la pintura de las áreas expuestas sin acabado. Las puertas que se comben más de seis milímetros durante el primer año se repararán.

9.1.2. Muebles interiores (baño, cocina, clósets, espejos, etc.)

Utilice correctamente y mantenga los muebles interiores (de baño, cocina, closets, etc.)

Para ello:

- Cierre puertas y cajones con suavidad.
- No use los cajones como escalones.
- Limpie las cubiertas con productos especializados no abrasivos. Si las cubiertas son de mármol o granito, no use sustancias solventes o con alcohol (éstos dejan manchas imposible de eliminar), como tampoco las esponja al cloro, limón o vinagre e incluso a bebidas pueden interactuar con la superficie y producir opacidades o manchas en esas áreas.
- Proteja las cubiertas del calor y de las ollas extremadamente calientes.
- No use las cubiertas como tablas de planchar.

- Seque el exceso de agua en las superficies y revise periódicamente el sello entre cerámica de muro.
- Lubrique periódicamente los rieles de los cajones con un spray lubricante adecuado.
- Reapriete tornillos de muebles y bisagras periódicamente.
- Cambie de rieles si los rodamientos están malos.
- La operación de aperturas de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo con el fin de evitar el desajuste de las bisagras.

ATENCION

Si las puertas o cajones se comban más de seis milímetros dentro de sesenta centímetros **SINERGIA** corregirá esto mediante ajuste o reemplazo.

Las cocinas y hornos a gas o eléctricos se requiere limpieza de los quemadores en forma periódica y en especial después del derrame de líquidos. Se debe hacer una mantención preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado según indicadores del fabricante.

Cambie el filtro de la campana según recomendaciones del fabricante.

Correcto mantenimiento de los espejos de una vivienda

- Revisar, reparar o cambiar sello de borde del espejo cuando esté dañado o suelto, impidiendo así la humedad entre la pared o el vidrio.
- No cargarlos al limpiarlos.
- Para limpiarlos use limpiavidrios líquido.
- Si va agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evite la instalación de las luminarias muy cerca de ellos, pues el recalentamiento brusco puede originar que el espejo se quiebre.

9.1.3. Pisos (madera, cerámica, flotante, piedra)

No deslice o corra muebles sobre los pisos cerámicos, flotantes de piedra o madera, así evitará que éstos se rayen.

NOTA: La variación de veta y color de la madera apreciable a simple vista son normales en todas las selecciones de madera o recubrimientos de maderas.

ATENCION

SINERGIA no hace reemplazos debido a dichas variaciones.

La reparación de daños que puedan ocurrir durante o después de su mudanza, es de su responsabilidad.

Pisos de Maderas Dura

Estos pisos no deben ser limpiados con un trapero demasiado húmedo. No los encere, virutilla ni use ceras acrílicas, jabón, detergente ni productos con amoníaco.

Use limpia pies para evitar que llegue arena, arenilla o tierra al piso.

No los exponga al sol en forma constante.

En los pisos acabados o vitrificados no usar elementos abrasivos para limpieza.

Una apariencia blanquizca y membranosa puede resultar de la humedad a menudo de zapatos húmedos, también se producirá por lo mismo combaduras en la madera como así mismo por efecto de salidas de calor.

Para mantener limpio y lustro se recomienda la limpieza preventiva y el recubrimiento anual.

ATENCIÓN

Por contracción resultaran separaciones entre los elementos de los pisos de maderas. Si esta es de más de 0.4 mm. SINERGIA los rellenara una vez durante los doce meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda y se garantiza el acabado siempre cuando se cumplan estrictamente las instrucciones del fabricante.

Pisos de Cerámica

Solo aspírelos y luego un trapeado húmedo con agua tibia o un detergente especializado. Si el fragüe se tiñe o pone amarillento solo límpielo con una escobilla y lavaza suave y si hay separaciones o grietas en este se pueden rellenar usando fragüe (se compra en ferreterías), pudiendo en todo caso quedando de distinto color. En el caso de hongos utilice una solución muy suave con cloro.

Pisos Flotantes

Se debe atener a las indicaciones del fabricante.

Usar lo que el fabricante recomienda para su limpieza.

No encerar, no virutillar, no usar jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso, no usar productos con amoníaco.

No dejar caer objetos pesados o aguzados.

Usar protectores en los muebles (ruedas etc.)

Evitar exposición prolongada al sol, puesto que estos pisos se decoloran.

Garantía

La garantía excluye los daños producidos por erosión, abollones, tacos, muebles pesados sin protección, ralladuras provocadas por mascotas, etc. Y toda aquella mantención inadecuada desarrollada en los tipos de pisos antes expuestos.

Para hacer efectiva la garantía SINERGIA supervisara y revisará que los pisos estén en buenas condiciones reparando cualquier defecto siempre y cuando ello conste en la hoja o planilla formal de la entrega.

9.1.4. Cerraduras, chapas y perillas.

Debido a la contracción normal de la estructura con el paso del tiempo pueden requerir ciertos ajustes. Se debe apretar tornillos y aceitar mecanismos.

Garantía

SINERGIA confirmará al momento de la entrega da la vivienda, cerraduras, chapas y perillas, se encuentren en perfectas condiciones, de lo contrario reparará los defectos que consten en dicha entrega.

Así también reparará la cerrajería que no funciona correctamente durante los doce meses siguientes a la entrega de la vivienda.

Se excluyen las reparaciones cuya instalación ha sido modificada o tengan eventual mal uso, como por ejemplo portazos.

9.1.5. Detectores de humo

Es importante leer el manual del fabricante. Resetee siempre su alarma, para ello presione el botón de prueba para confirmar que esté funcionando.

Garantía

En caso que su vivienda cuente con este elemento, los que serán probados en el momento de la entrega para revisar el correcto funcionamiento.

Sinergia NO se responsabiliza por los daños que se produzcan en razón de una inadecuada protección del sistema de detección de humo.

Recuerde es su responsabilidad contratar el seguro de incendio.

9.1.6. Estucos

El estuco es una mezcla frágil de arena y cemento que está sujeta a contracciones y expansión.

Durante los primeros dos años aparecen la mayoría de las fisuras, producto de esta contracción y expansión. Después de este plazo se recomienda aplicar una lechada (mezcla de agua y cemento) con brocha para cubrirlas.

También aparecerá la eflorescencia que es una sustancia blanca y polvorosa que se acumula en la superficie del estuco. Se puede sacar con productos especializados (ferreterías) o frotando con un cepillo duro y vinagre.

Las sopladuras aparecerán cuando no hay adherencia del estuco a la superficie, si hay desprendimientos retire el estuco dañado y aplique un nuevo platabado de estuco preparando la superficie con una lechada como puente de adherencia.

Garantía

SINERGIA reparará las fisuras por sopladuras desprendidas durante los doce meses siguientes contados desde la fecha de entrega de su vivienda. Puede pasar que el área reparada no coincida en tono y textura al área circundante.

9.1.7. Papeles, pinturas y barnices.

Debido a los cambios en la fórmula para la pintura, 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, paños abrasivos o los cepillos de fibra duras. Las pinturas opacas muestran más las marcas de lavado que las brillantes.

Para repintar una habitación:

1. Prepare las superficies de las paredes limpiándolas con una mezcla de agua y jabón suave o un producto de limpieza específico.
2. Repare las hendiduras con pasta, espere que seque y luego lije con lija suave.
3. Se debe secar la superficie completamente, pues si aplica pintura sobre pasta húmeda esta se englobará.

Papel Mural

Se deben reparar las saltaduras o cortes producto de raspones o golpes por personal especializado.

Si existe humedad en el papel, por condensación interior, séquela para así evitar que el papel se desprenda o para evitar la aparición de hongos o moho.

Si el papel es vinílico limpie las manchas con una esponja húmeda y luego seque.

Zonas con barniz

Limpie y lije la zona antes de aplicar barniz. Para retoques menores de barniz utilice protectores o embellecedores con tinte que se mezclan con la veta de la madera.

Garantía

SINERGIA verificará que todas las superficies pintadas, barnizadas o empapeladas estén en óptimas condiciones. Si no existiese algún defecto en dichas superficies que consten en el momento de la entrega **SINERGIA** las reparará. También reparará aquellas superficies que se vean afectadas por otra reparación efectuada en virtud de lo establecido por este manual. Es importante saber que la pintura o barniz exterior se descolora debido a los efectos del sol y clima. **SINERGIA** no mantendrá dicha pintura.

También, debido a las características de la madera, habrá variaciones de color cuando se le aplique el barniz. Las pinturas a base de agua de hoy día hacen visible más la veta de la madera de los foros pintados.

SINERGIA no proporcionará correcciones para estas situaciones, como tampoco para aquellos retoques de pintura que solo son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación.

9.1.8. Entretecho.

Si existiese la posibilidad de que algún sector del entretecho pueda ser habilitado, se debe, verificar si esta en condiciones para almacenamiento con la construcción

Si el área del entretecho no corresponde aun área ampliable, evite el ingreso injustificado y no lo utilice para almacenamiento. Pisar fuera de los elementos de madera afianzados en tabiques o muros puede ocasionar daños personales o en el cielo de su casa. Su garantía no cubre dichas lesiones o daños.

ATENCIÓN

No obstruya los ductos de ventilación de entretechos, ya que modificara la capacidad de aislamiento térmica.

Garantía

SINERGIA durante la entrega de La vivienda inspeccionará el entretecho de la misma, verificando que el aislamiento este correcta y corrigiendo cualquier falla o defecto, siempre que conste en el acta de entrega.

9.1.9. Tabiques y cielos falsos.

Por el proceso de expansión y contracción de los materiales, se pueden producir en los tabiques y cielo falso, agrietamientos, costuras o clavos salidos.

Para reparar grietas:

- Si son solo capilares utilice una capa de pintura.
- Si son mas grandes utilice pasta de muro o sellado apto para recibir pinturas

Para reparar costuras:

- Se hace repasando dichas costuras con capas sucesivas de pasta muro, y sacando el excedente con una lija fina.

Lo mismo para los piquetes o selladuras causadas por objetos agudos y los golpes en los cantos.

Para reparar clavo o tornillo torcido:

- Se utiliza martillo y cincel.

En el caso de clavos aplique en la cabeza anticorrosivo para que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación.

Garantía

SINERGIA reparara las grietas que sobrepasan los tres milímetros de ancho por una vez durante los doce meses siguientes, contados de la fecha de entrega de la vivienda.

En la reparación se retocara el área afectada utilizando el mismo color de pintura con el cual la vivienda fue entregada.

Retoques visibles

Volver a pinta toda la pared o la habitación entera para corregir esto. Es decisión y responsabilidad del propietario, como también es responsable de pinturas especiales, papel mural, tela o cualquier otro material utilizado con posterioridad a la entrega.

SINERGIA no reparara piquetes o saltaduras producidas por golpes en los cantos de muros y tabique, como tampoco reparara imperfecciones en estos que solo son visibles bajo condiciones especificas de iluminación.

SINERGIA no reparara imperfecciones de tabiques o cielos falsos que se produzcan por ampliaciones o modificaciones a la vivienda.

9.1.10. Intervenir o perforar muros o cielos.

Muros revestidos con cerámica:

- Siempre verifique el material con que esta construido y se deben seguir las instrucciones para tabiques o albañilería estucadas según corresponda.

- Para perforar utilice un taladro con una broca muy chica, y una vez hecho el primer agujero puede utilizar una broca de mayor diámetro o igual al del tarugo requerido.

NOTA: CON CLAVO LA CERAMICA SE TRISARA.

En tabique de volcanita (yeso – cartón)

Se debe usar un tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo, y para volcanita se les llama” tarugo murito, mariposa o paloma”.

En cielos falsos.

Si desea colgar en estos, verifique que la fijación sea a un elemento de madera de la estructura del cielo.

La estructura de estos cielos no esta diseñada para colgar lámparas o elementos pesados.

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

En muros de hormigón o albañilería estucadas.

Se debe usar brocas para concreto y tarugos plásticos tipo “fischer” u otra marca para hormigón.

En losas de hormigón

Se debe verificar que el área donde desea perforar no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación

NOTA: Siempre se recomienda utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos Si se trata de colgar un elemento liviano se puede introducir en la superficie (estuco o albañilería) un clavo de acero para concreto. Para ello se recomienda poner tela adhesiva o scotch sobre el área para evitar que la pintura o pasta se suelten.

Garantía.

SINERGIA no se responsabiliza por deterioros provocados por instalaciones de fijaciones por clavar, colgar, perforar o intervenir muros o cielos.

9.1.11. Aislación

Su casa tiene en algunos sectores aislación perimetral, o sea que los muros perimetrales, han sido recubiertos con un tabique térmico que favorece la aislación de su hogar y le permite ahorrar en calefacción, y todo ello de acuerdo a proyecto. La aislación de la techumbre se ha realizado de acuerdo al proyecto.

Se debe revisar que las planchas de poliestireno expandido permanezcan en su lugar, pues al quedar espacios sin estas se perderá el efecto aislante.

Garantía.

Previo a la entrega de la vivienda se revisara que la aislación de la techumbre este en perfectas condiciones instaladas. Por lo tanto SINERGIA no se hará responsable de defectos en las aislaciones después de la entrega que sean productos de modificaciones en la techumbre o cualquier otra causa.

9.1.12. Alarma, teléfono y TV cable.

De acuerdo al proyecto su vivienda cuenta con ductos con alambres y enlauchados para facilitar la arilación del cableado y la instalación de la alarma.

Se deberá contratar la habilitación con una empresa especializada a quien se le deberá presentar los planos de distribución de ductos.

(Están incluidos en el set de planos, que recibirá junto con la entrega y adquisición de la vivienda).

Se recomienda habilitar el sistema antes de la mudanza.

Garantía

SINERGIA se compromete a corregir problemas ocasionados por obstrucción en los ductos dentro de los doce primeros meses siguientes ala entrega de la vivienda, siempre que los ductos no hayan sido intervenidos por terceros.

Ya una vez instalado el sistema si este presenta problemas SINERGIA no se responsabiliza por dichos defectos, recurra a la empresa de seguridad.

- **Teléfonos y TV. cable**

Su vivienda incluye ductos para habilitar dichos servicios, que se muestra en los planos de instalaciones de corrientes débiles.

Es su responsabilidad iniciar el servicio telefónico y la conexión al servicio de tv cable así como las ediciones de éstos y el cambio de enchufes.

Garantía

SINERGIA corregirá los problemas que puedan presentar los ductos por obstrucción o modificaciones respecto del plano de instalación. Reparará desde la caja de servicio hasta el interior de la vivienda.

Desde la caja hacia el exterior, el cuidado del alambrado es responsabilidad de la compañía de teléfonos correspondiente.

9.1.13. Artefactos de cocina

Para el uso y mantención de estos se debe leer y seguir las instrucciones del fabricante y/o distribuidor señale:

- ❖ Fecha de compra (entrega de vivienda).
- ❖ Número de serie y modelo que se encuentran en una placa metálica, en una etiqueta autoadhesiva al costado, en la base de cada artefacto o en el catálogo del uso y mantención.
- ❖ Describa el problema.

La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad.

Cuando contrate un servicio de mantención guarde el comprobante que indica los trabajos y plazos de garantía.

Nota: No tape las celosías ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación del aire del recinto, necesarias para la buena combustión. **Taparlas produce riesgo mortal.**

Al solicitar garantía al distribuidor deberá tener los siguientes datos de los artefactos:

- Fabricante
- Modelo
- Número de serie.
- Teléfono de servicio.

9.1.14. Alfombras

La protección de las alfombras está sujeta a su limpieza y cuidado, esto es aspirar con frecuencia, lo que mantiene la posición vertical de la fibra.

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

Si se derrama algún líquido séquelo de inmediato, no frote, y si utiliza desmanchadores pruébelos en un área de la alfombra que esté oculta.

Si hay quemadura debe recortar las fibras oscurecidas y limpiar sin jabón.

Los muebles y el tráfico pueden comprimir las fibras del pelo del alfombrado. Para evitar esto, aspire frecuentemente las áreas de alto tráfico e instale ruedas o soportes que disminuyen el área de contacto bajo los muebles pesados.

Las alfombras lentamente van perdiendo su color para retardar este proceso elimine 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.

En las alfombras enlazadas, tipo bucle, se puede cortar el exceso de fibra. No tire la hebra el tejido se puede deshacer.

Si en su alfombra aparecen bolitas de fibra, recórtelas.

En el alfombrado de muro a muro, la alta humedad puede causar ondulación. Si la alfombra permanece ondulada, recurra a un profesional.

Nota: Las costuras o uniones del alfombrado no son invisibles.

Las costuras visibles no son un defecto, a menos que se hayan hecho incorrectamente o que el material tenga un defecto, lo que hace que la costura se vea mas pronunciada de lo normal.

Mientras más densa y uniforme es la textura de la alfombra, mas visibles son las costuras.

El matizado es una cualidad inherente de las alfombras con pelo cortado fino. El trafico domestico hace que las fibras asuman diferentes ángulos, lo que origina que la carpeta parezca mas oscura o mas clara en estas áreas. Un buen aspirado en el mismo sentido del pelo ofrece una buena solución.

La caída de fibras es mas frecuente en las alfombras de lana que en las de nylon u otras sintéticas.

Los objetos con bordes agudos pueden agarrar o enganchar la fibra de la alfombra. Si esto ocurre corte el enganche. Si este es muy largo consulte un especialista.

Respecto a las manchas en las alfombras pruebe para su limpieza con cualquier solución quitamanchas para alfombras, en una parte poco visible de la alfombra. Espere más de 24 horas para revisar si produce un efecto no deseado. Aplique varias gotas de la solución y sostenga un papel blanco absorbente sobre el área por algunos segundos; examine el papel para ver si se transfirió la mancha y compruebe si la alfombra esta dañada.

Los bordes de las alfombras, a lo largo de las molduras y bordes de las escaleras, deben estar firmemente fijados. En los puntos donde la alfombra se junta con otro tipo de pavimento, se pueden usar cubrejuntas metálicos o de otro material.

Garantía

Sinergia durante la entrega de su vivienda verificara que su alfombrado este en perfectas condiciones y debidamente instalado, corrigiendo las manchas, separaciones o bordes deshilachados y cualquier otro defecto, que se detecte en ese momento, procediendo a su respectiva limpieza o reemplazo, siempre y cuando dichos defectos y fallas consten en la respectiva acta de entrega.

9.2. Mantenimiento exterior de la vivienda

9.2.1. Muros perimetrales o exteriores.

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.

Se formaran grietas superficiales en los muros, mientras la base de las fundaciones esta bastante mas abajo del nivel de 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 casa, caso contrario es cuando la grieta permite el paso del agua, en esa instancia usted debe hacer valer su garantía.**

Garantía

Sinergia sellara las fisuras o grietas que tengan más de 3 mm. de ancho. Corregirá también las condiciones que permitan que entre agua al interior, siempre que usted haya cumplido con las pautas de drenaje, paisajismo y mantenimiento.

Nota: Las imperfecciones cosméticas en los muros exteriores, 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.**

9.2.2. Hormigón

Las fundaciones de su casa y los radieres de hormigón exterior y de subterráneos, deberá protegerlos manteniendo libres los drenajes.

Evite lavar los radieres exteriores con agua fría cuando las temperaturas sean altas, el cambio brusco de temperaturas puede dañar la superficie, solo bárralos.

El fisuramiento de los radieres de hormigón resulta de la contracción del mismo o por cambios de temperaturas que causan contracción y expansión, así por ejemplo, un radier de hormigón de 3 metros de ancho se contrae aproximadamente 1.5 cm. Mientras se fragua.

Durante el verano, la humedad se mete bajo el hormigón a lo largo de los bordes o a través de las fisuras de la superficie. En invierno, esta humedad forma escarcha que puede levantar el hormigón, aumentando el fisuramiento. **Para ello selle las fisuras con un compuesto a prueba de agua o morteros de reparación (disponible en ferretería o tiendas especializadas),** para evitar que la humedad penetre hasta el suelo.

No permita que vehículos pesados pasen por sus pavimentos de hormigón, sino están diseñados para ello.

Proteja los radieres de hormigón para evitar el descascaramiento de la superficie de agentes químicos, como fertilizantes, rebalse del radiador del automóvil, manguereo, orina de mascotas, etc.

Las fisuras en losas de hormigón se producen principalmente por el fenómeno de retracción hidráulica de los hormigones, esta retracción se produce en los 3 primeros años de confeccionado el hormigón, aun cuando el primer año se produce cerca del 80 % del efecto. Estas fisuras no producen problemas estructurales para la vivienda y no deterioran su resistencia para los esfuerzos estáticos ni sísmicos.

Otra causa de aparición de estas fisuras es que las estructuras estén sometidas a sismos casi imperceptibles y a cambios bruscos de temperaturas.

El tratamiento para eliminar el efecto estético de una fisura es recorrer la misma con pasta de muro y posterior pintura. En el mercado existen pinturas especiales cuyos componentes elastomericos brindan mayor elasticidad y durabilidad.

Garantía

Los radieres de hormigón son flotantes y no están unidos a los muros de fundación de la vivienda, de manera que no son elemento estructural (que resista carga de la misma).

El color de las losas y radieres de hormigón varia, por lo que no se proporciona corrección alguna derivada de esta condición.

Si las fisuras en el hormigón sobrepasan los 5 mm de ancho o desplazamiento vertical **Sinergia** lo reparara una vez durante los dos primeros años de su vivienda. **A partir de ese momento, el mantenimiento de los radieres de hormigón es de responsabilidad de cada propietario.**

Así mismo y en las mismas condiciones y plazos antes indicados Sinergia reparara el asentamiento o levantamiento que rompa los materiales que cubren el piso con la terminación instalada por Sinergia tal como la adquirió originalmente.

Los radieres de hormigón en las áreas habitables de la casa estarán nivelados hasta dentro de 6 mm. dentro de cualquier medición de 80 cms. Con la excepción de un área específicamente designada para inclinarse hacia un desagüe.

Cabe señalar que el agua se puede detener sobre los radieres exteriores durante varias horas después de una precipitación, o al escurrirse del techo. **Sinergia corregirá las condiciones que causen que el agua permanezca por más de 48 horas siguientes a la última lluvia, a menos que se deba a escurrimiento desde el techo de nieve derretida.**

Las estructuras (hormigón, fierro, madera) de las viviendas están calculadas para soportar terremotos y no colapsarse y producir riesgos mortales, pero si permiten agrietarse (incluso quiebres de vidrios). **Esta situación no es responsabilidad de Sinergia.**

Respecto a las losas de hormigón, las normas de hormigón en el mundo en general aceptan fisuras de espesores de hasta 0.3 y 0.4 mm **como normales en el hormigón e innecesarias de reparar.**

Si en la losa de su vivienda se detecta alguna fisura que sobrepase un espesor de 0.25 mm usted como propietario deberá avisar a Sinergia para que proceda hacer una inspección y si fuera necesario pedir un informe de un profesional para su reparación.

9.2.3. 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 asentamientos y agrietamientos menores. Estas son reacciones normales y no constituyen un asfalto mal instalado o defectuoso.

Para el evento de derrame como gasolina, aceite, agua ras, y otros solventes o productos de petróleo, lave la superficie de asfalto con agua y jabón, luego enjuáguela minuciosamente con agua pura.

Evite las cargas concentradas o prolongadas sobre su asfalto, especialmente en tiempos calurosos, pues puede crear depresiones o picaduras en el asfalto.

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

Garantía

Sinergia reparara el agrietamiento parecido al craquelado que se presente antes de los 36 meses contados desde la entrega de la vivienda, salvo si dicho agrietamiento sea producto del uso indebido de la superficie, **como por ejemplo el trafico de un camión pesado, en cuyo caso las reparaciones serán de su responsabilidad.**

Se considera normal un asentamiento o depresión de hasta 3 cms, en cualquier radio de hasta 2.5 metros. **Sinergia** reparara los asentamientos que sobrepasen dichos estándares.

Es importante saber que la entrada de autos de su vivienda, dentro de los doce meses siguientes a la entrega de la vivienda exhibirá agrietamiento térmico. Estas grietas ayudan a su entrada de auto a adaptarse a los ciclos de calentamiento y congelamiento. Estas grietas se deben evaluar en los meses más calurosos (enero y febrero).

Sinergia reparara las grietas de más de 8 mm. que se originen hasta la segunda temporada de verano contados desde la entrega de la vivienda.

Las reparaciones de los pavimentos asfálticos antes indicadas se harán mediante aplicaciones asfálticas sobrepuestas.

Sinergia no es responsable por las inevitables diferencias de color entre la nueva aplicación y la superficie original.

Se excluyen de la garantía antes indicada las reparaciones necesarias para restaurar pavimentos modificados, expuestos al desgaste natural o a fenómenos de la naturaleza.

9.2.4. Moho

El moho es una planta pequeña de la familia de los hongos, cuyas esporas microscópicas se diseminan a través del aire y aparece cuando hay humedad en el ambiente, en sectores con falta de aseo, con poca luz, y con baja temperatura (esquinas detrás de las cortinas). Sobre los muros también aparece una capa de suciedad.

Garantía

Sinergia no se hace responsable de limpiar el moho de su casa, es su responsabilidad. En ferreterías o locales de pintura, encontrara soluciones químicas que remueven el moho.

9.2.5. Nivelación y drenaje

Sinergia entrega los terrenos con las pendientes necesarias para el escurrimiento normal en forma gravitacional de las aguas superficiales.

En terrenos con inclinación hacia los deslindes con otras propiedades se instalan canaletas para recoger las aguas superficiales. Es importante no modificar tales obras y que estén a la vista para facilitar la limpieza e inspección.

Para el caso de las viviendas emplazadas con terreno con pendientes cabe considerar una eficiente evacuación de las aguas lluvias interiores de los patios. Así es como se producen dos situaciones:

a- Si su casa esta bajo el nivel de pavimento de la calle:

Los escurrimientos de las aguas lluvias están hacia el fondo del terreno. Adyacente a la pared (medianero), se ha construido una canaleta con el objeto de intersectar esta agua y encausarlas hacia la calle más próxima. No debe modificarse o eliminarse, debe estar permanentemente limpia.

b- Si su casa esta sobre el nivel de pavimento de la calle.

El terreno se ha dispuesto para que las aguas evacuen hacia la calle.

El patio interior deberá ser nivelado de tal forma de conducir y encausar las aguas a puntos específicos y captarlos en un pequeño pozo absorbente y allá conducirlos hacia el exterior.

En cualquier situación es importante considerar estos aspectos, especialmente de no alterar los terrenos cuando se construyan jardines o piscinas.

Si esto se altera deberá siempre pensar en como se evacua el agua propia de su terreno.

Las canaletas al interior del patio, deberán recibir solo aguas lluvias o derrame del agua de riego del jardín. Deberán estar siempre limpias y exentas de tierra y escombros o basuras, de tal forma de facilitar el escurrimiento.

En los muros de contención medianeros, existen unos orificios llamados “barbacanas”, cuyo objeto es aliviar la presión o empuje de tierra provocada por el agua interior. Por ningún motivo deben taparse dichos orificios.

Mantenga las inclinaciones alrededor de su casa, para permitir que el agua se aleje de la casa lo más rápidamente posible. Esto es esencial para proteger sus fundaciones, **el no hacerlo puede provocar un daño estructural mayor y anulara la garantía.**

En el caso de querer adosarse a un muro medianero como el anteriormente descrito, que no esta impermeabilizado, asegúrese de recibir la asesoría profesional para el adosamiento y así hacer todas las obras necesarias para impermeabilizar los muros. Es aconsejable efectuar el adosamiento construyendo un nuevo muro separado de los medianeros dejando una cámara de aire y desagüe de las aguas que pasan por el muro de contención.

Respecto a las aguas del techo para alejar rápidamente el escurrimiento, instale canaletas de bajada de aguas lluvias con extensiones inclinadas.

Podría ser necesario construir un pozo de drenaje en las caídas de aguas lluvias.

El área que se excava para las fundaciones de su casa es más grande que la actual ocupación de esta para dejar espacio para trabajar. Se necesita algo ensanjado para la instalación de las líneas de servicios públicos

Sinergia repuso y compacto el suelo, pero este nunca vuelve a su densidad original. Así también se producirá algo de asentamiento especialmente después de las lluvias prolongadas, pesadas o el deshielo de grandes cantidades de nieve.

El asentamiento puede continuar por varios años, por eso debe inspeccionar periódicamente el perímetro de su casa en busca de señales de asentamiento y rellene las ares asentadas, para mantener el drenaje.

Las áreas rellenadas o excavadas alrededor de las fundaciones y en las zanjas de servicios no deben interferir en el drenaje de su casa.

Si estas áreas se asientan durante el primer año, Sinergia las rellenara por una sola vez.

La construcción de jardines y el riego de este, puede causar problemas de drenaje al igual que las condiciones climáticas inusualmente severas si el daño no respeta los niveles entregados.

En relación a la construcción de piscinas es necesario tener presente:

Si el sitio presenta desnivel con respecto a los sitios vecinos, tenga las siguientes precauciones:

- a- Sitio bajo el muro de contencion- Construir la piscina a una distancia mínima de 1.5 metros del muro de contencion y reforzar convenientemente el muro de la piscina para compensar el empuje del terreno superior.
- b- Sitio sobre el muro de contencion- Dejar 0.9 metros entre la piscina y el muro medianero.

Los muros de contención laterales y de fondo de sitio no deben ser intervenidos ni alterados.

Garantía

Sinergia estableció los niveles finales de su terreno para asegurar un adecuado drenaje lejos de la casa, siendo de su responsabilidad que dichos niveles permitan el adecuado drenaje de las aguas. El mantener este drenaje es de responsabilidad suya. Si usted altera el patrón de drenaje después de la entrega de la casa, o si ocurren cambios en el drenaje debido a falta de mantenimiento, la garantía queda nula.

Las áreas rellenadas o excavadas alrededor de las fundaciones y en las zanjas de servicio no deben intervenir en el drenaje desde su casa.

Si estas áreas se asientan durante el primer año contado desde la fecha de entrega de la vivienda Sinergia las rellenará por una sola vez.

Sinergia no es responsable por daños causados por las lluvias en los patios sin jardín después de establecidos los niveles finales a partir de la fecha de entrega de su vivienda.

Durante el primer año contado desde la fecha de entrega de la vivienda Sinergia rellenará las áreas bajo el concreto que se encuentren hundidas y sean visibles.

Nota

Sinergia 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, a si es que los cambios de niveles a menudo afectan a lotes adyacentes o cercanos. Sinergia aconseja no hacer dichos cambios.

Después de lluvia o nieve pesada el agua puede detenerse en los sumideros por hasta 48 horas.

La instalación de césped y riego puede causar problemas temporales de drenaje, al igual que las condiciones climáticas inusualmente severas.

9.2.6. Portones y rejas metálicas

Los portones metálicos necesitan mantenciones periódicas. Cada 6 meses aplique un aceite tipo WD-40 o similar a todas las partes movibles de los portones, como pomeles, sistemas de fijación, etc.

Si las chapas se ponen duras aplique un lubricante de silicona. No use aceite pues en invierno se endurece y hace que las chapas sean difíciles de operar.

Con el tiempo y por efecto del sol, agua y frío la pintura se desgastará, por esto repinte lo mas a menudo que le sea posible. Si la pintura antigua presenta saltaduras que dejan ver el metal la pintura englobada o descascarada, raspe la zona para que no queden áreas con pintura suelta. Después lije suavemente.

Si hubiese áreas con signos de corrosión aplique con brocha un producto desoxidante. Espere unos momentos y remueva con lija suave el polvillo que

resulta de la reacción. Luego aplique en las zonas no protegidas una mano de anticorrosivo y dos manos de pintura apta para metal y exteriores.

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

Si desea poner un forro de madera o metálico a las puertas, verifique con un profesional si el diseño de esta lo permite. El sobrecargar una puerta provoca desalineaciones que dificulta el cierre de las cerraduras.

Eventualmente se pueden desoldar o quebrar los pomeles o soldaduras.

Nota

Evite que los niños se cuelguen de las rejas porque se deforman y desajustan.

Garantía

Durante la entrega Sinergia verificará que los portones y sus respectivos motores estén en perfecto funcionamiento., sugiriendo la mantención periódica.

Sinergia también verificará que todas las superficies pintadas estén en óptimas condiciones reparando los defectos que se presenten y que consten en la respectiva entrega.

Sinergia ajustará las puertas o portones durante los primeros 3 meses contados desde la entrega de la vivienda, siempre que sea por causa imputable a este.

9.2.7. Techumbres

Después de grandes temporales revise si hay tejas sueltas, rotas o faltantes y repóngalas.

Tejas de arcilla o cemento

Son también afectadas por factores climáticos como el viento, lluvias torrenciales, o simplemente por un pelotazo, pisadas, nidos de pájaros. Para evitar eventuales filtraciones o quiebres de las mismas el mantenimiento debe ser periódico.

Tejas asfálticas

Estas tejas se ponen blandas en los días calurosos y se pueden dañar fácilmente si se camina sobre ellas. Durante la instalación de antenas de televisión se debe tener cuidado de no dañar las tejas al insertar pernos y sujeciones de alambre. Este tipo de instalaciones requiere un correcto sellado para evitar goteras.

Las leves diferencias de tono en los tejados de asfalto son normales y no afectan la durabilidad de la cubierta.

El proceso de expansión normal de los materiales provoca que el revestimiento del techo se pueda poner rugoso o las tejas se puedan levantar entre los clavos.

Garantía

Los daños provocados por temporales o situaciones climáticas no son responsabilidad de Sinergia. Tampoco se responsabiliza por daños decorativos de su vivienda producto de una filtración en la techumbre, por falta de mantenimiento y modificaciones.

Sinergia confirmará que las tejas se encuentren en buen estado, reparando aquellas que presenten fallas o defectos, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega.

Sinergia no se responsabiliza por lo anterior cuando esto ha sido modificado o alterado por terceros.

Techos americanos (hojalatería)

Estos techos son construidos a la base de un entablado cubierto con una capa de fieltro y sobre esta una cubierta de planchas de fierro galvanizados (0.5 mm de espesor) unidas por emballetado longitudinal.

La mantención de estos techos debe ser periódica y siempre previa al invierno.

Estos techos tienen poca inclinación, por lo que se debe hacer un aseo de la tierra y hojas acumuladas.

No debe ser pisado para no doblar las planchas y alterar las pendientes .

No pise los emballetados para evitar la destrucción de las uniones y la hermeticidad. Tenga especial cuidado con el sello de las perforaciones y uniones de otros forros. Estas superficies se dilatan y contraen con los cambios de temperaturas. La pérdida de elasticidad no se recupera y si no se renueva no resistirán las variaciones de la hojalatería.

Se deben revisar las canaletas, sus soldaduras y los forros de hojalatería.

Además evite apoyar cualquier elemento pesado en las mismas ya que su diseño y soporte no prevee dicha situación.

Si una unión entre secciones de una canaleta gotea, selle la unión interior usando un compuesto especial adquirido en ferretería.

Las canaletas y bajadas de agua se entregan pintadas, usted como propietario debe repintarlas cuando sea necesario, utilizando pintura especial para elementos metálicos.

Saque el exceso de nieve y/o granizo de las bajadas de agua pues su peso puede provocar filtraciones hacia el interior de la vivienda.

El agua detenida en las canaletas después de las lluvias (pequeñas cantidades) no requiere corrección alguna.

Garantía

Sinergia reparará una vez durante los 12 meses siguientes contado desde la entrega de la vivienda, cualquier defecto de unión entre planchas, pendientes o pintura que presente el techo galvanizado.

Sinergia también corregirá las filtraciones que se produzcan durante la primera temporada de lluvias contado desde la entrega de su vivienda.

Se excluyen las reparaciones de filtraciones que se hayan producido por acumulación de suciedades, mal uso o modificación de las canaletas, exceso de peso por nieve y/o granizo y finalmente por falta de mantención.

Sinergia también confirmará que las canaletas se encuentren selladas y libres de materiales, reparando los defectos que se presenten, siempre que ello conste en el acta de entrega.

9.2.8. Jardín y paisajismo

Planifique después de la entrega de la vivienda la instalación de los componentes básicos en su jardín.

Sinergia construye los cimientos de su casa comenzando con una excavación, una vez terminados estos se rellenan con tierra no tan compactada, es por esto que al diseñar su jardín y riego debe mantener un buen drenaje y desniveles pues en caso contrario el agua puede penetrar a través del área de relleno a las áreas mas bajas de los cimientos de la casa, causando problemas en los muros de los cimientos o movimiento del radier del piso.

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

No permita que las rocas decorativas detengan el libre flujo de agua. Puede usar una tela plástica para jardines entre el suelo y la roca y así restringir el crecimiento de malezas y permitir la evaporación normal de la humedad del suelo.

No ubique plantas ni regadores a menos de 1.5 mts. de su casa sin tomar las precauciones de drenaje e impermeabilización.

Los sistemas de riego tipo goteo y de chorro continuo no se recomiendan para uso adyacente a la estructura de la casa.

Respecto a la plantación de árboles, arbustos, plantas, etc. considere el tamaño, forma, crecimiento final de las especies y efectos de las raíces en el subsuelo, ya que pueden afectar seriamente las instalaciones y cimientos.

Puede suceder que en el antejardín se produzcan leves depresiones a lo largo de la zanja de servicios, para corregirlo, enrolle el césped, esparza humus para nivelar el área y luego vuelva a poner el césped.

Garantía

Sinergia según proyecto durante la entrega de la vivienda, verificará que todas las plantas se encuentren en buen estado reemplazando aquellas que no lo estén, siempre que conste en la respectiva acta de entrega.

Si deja el suelo sin cubrir se erosiona, es su responsabilidad corregir la erosión después de la entrega de su vivienda, como así también mantener las obras de paisajismo.

9.3. Mantenimiento de instalaciones

9.3.1. Calefón, calderas y calefacción

Calefones, calderas o calefacción deben ser revisados por personal de servicio técnico una vez al año, en especial al inicio de la temporada invernal.

Lea y siga cuidadosamente las recomendaciones del fabricante sobre uso y mantenimiento y si es necesario haga efectiva la garantía que este mismo ofrece.

Calefacción

Use el menor calor posible al principio y aumente gradualmente. El recalentamiento de su casa puede causar excesiva contracción de la madera de la estructura y/o el hormigón.

El sistema de calefacción es diseñado teniendo en cuenta una casa amoblada y si esta no está decorada u amoblada completamente puede parecer mas fría de lo que usted esperaba, lo que hará que usted aumente la temperatura de su calefacción produciéndose lo anteriormente señalado.

Si siente olor a gas, corte la llave de paso o cierre la llave de paso en el medidor de gas. Llame a la compañía de gas o a un servicio técnico autorizado.

Las instrucciones para echar andar la calefacción las encontrará en una etiqueta adherida a la calefacción o en las instrucciones del fabricante.

Una vez encendida la calefacción, fijar el termostato en una temperatura mas alta no hace que la vivienda se caliente mas rápido los termostatos se calibran mas menos en cinco grados.

Realice la mantención preventiva cada año antes de usarla o según las indicaciones del fabricante.

Calefón a gas

Lea y siga las instrucciones del fabricante.

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

Nunca encienda un piloto a gas cuando esté abierta una llave de un artefacto alimentado por el calefón.

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

Aspire el área donde está instalado el calefón, pues todo tipo de polvo interfiere en la correcta combustión de la llama.

Evite usar la parte superior de su calefón para guardar cosas.

Cada cierto tiempo se debe limpiar las rejillas de ventilación.

La regulación de las llamas del calefón incide en la temperatura del agua. El agua caliente tarda más en llegar a los lavamanos, duchas y tinas de baño que estén más alejadas del calefón.

Si no hay agua caliente revise el piloto, la posición de la llave de paso de gas y la válvula de alimentación de agua antes de llamar al servicio técnico. Diríjase a las instrucciones del fabricante.

- Se recomienda conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal (existe una llave de paso general y una llave de paso por cada artefacto conectado). Ante la existencia de un escape de gas en algún artefacto cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia a la compañía de gas respectiva; ventile el recinto y **nunca** use fósforos para verificar la existencia de un escape.
- No se deben tapar las celosías de ventilación en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión.
- **OBSTRUIRLO PONE EN RIESGO SU VIDA Y LA DE SU FAMILIA.**

En caso de cambio o reemplazo del calefón haga la instalación con un servicio técnico autorizado y reconocido y siga las instrucciones del fabricante para la mantención del mismo. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención es de su responsabilidad y debe ser periódica para un buen funcionamiento.

Garantía

Las instalaciones de los sistemas de calefacción se efectúan de acuerdo a las normas legales vigentes y a los diseños y planos de ingeniería del modelo de vivienda.

Desde la fecha de entrega de la vivienda los distribuidores, fabricantes e instaladores del sistema de calefacción y calefón garantizan su instalación y funcionamiento directamente a usted, de acuerdo a los términos y

condiciones de las respectivas garantías, las cuales se cederán al propietario al momento de hacer entrega de la vivienda.

ATENCION

Desde la fecha de entrega de la vivienda, los distribuidores e instaladores de sistemas de calefacción, gas, electricidad, etc. Garantizan su instalación directamente a usted de acuerdo a los términos y condiciones de las respectivas garantías, las cuales se cederán al propietario al momento de la entrega.

9.3.2. Grifería

Revise cada tres o seis meses el estado de sus griferías. (Gomas limpieza de aireadores, sellos de silicona, mecanismo del estanque WC, etc.).

Para limpiar los aireadores desenróquelos de las focas de salida de agua y colóquelos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Los minerales atrapados en estos aireadores pueden hacer que las llaves goteen por que las empaquetaduras se desgastan más rápido al entrar en contacto con materias extrañas. Los aparatos de duchas se reparan de la misma manera.

Las griferías que quedan mojadas después de su utilización producen manchas e incrustaciones de cal y otros residuos de minerales contenidos en el agua al evaporarse estas. No remueva estos residuos pues se daña la superficie.

Todo grifo con acabado galvánico (cromado o dorado) no se deben limpiar con ácido clorhídrico, pues su superficie se deteriora.

ATENCION

Si va a estar fuera de su casa en un periodo largo se recomienda vaciar las cañerías de alimentación de agua, para ello cierre la llave de agua principal y abra las llaves de manera de aliviar la presión de las cañerías.

Apague el calefón cerrando la válvula de suministro de agua fría y el control de gas ubicado en la parte inferior.

Si se presenta una filtración grave corte el gas en toda la casa a través de la llave de paso ubicada en el medidor de agua potable.

Garantía

Al momento de la entrega de la vivienda SINERGIA verificará que las redes de cañería y llaves se encuentren en buen estado, como también la presión del agua de manera de corregir cualquier desperfecto que se presente siempre y cuando este conste en la respectiva acta de entrega.

NOTA: La empresa de agua potable en su sector es responsable de la presión general de su casa.

9.3.3. Sistema de alcantarillado

Es importante como primera cosa conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado exteriores a la vivienda para revisar y solucionar posibles embaucamientos o tapones.

Nunca bote por los desagües (WC, sifones de lavaplatos y lavatorios, tinas y duchas) residuos como palos, grasas, pelusas, basuras, pañales desechables u otros que puedan causar graves obstrucciones al sistema de alcantarillado. Como también evite plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en las cercanías del tendido de alcantarillado

Limpie periódicamente todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que acumulan residuos que pueden obstruir el desagüe.

Garantía

SINERGIA solucionará el no funcionamiento adecuado en el sistema de alcantarillado cuando existiese un problema de diseño en el mismo y/o obstrucciones por materiales de desecho de obra.

Es responsabilidad del propietario la reparación del sistema de alcantarillado cuando éste ha sido obstruido por desechos del grupo familiar, por raíces provenientes del diseño del jardín o modificaciones posteriores a la construcción de la vivienda y posteriores a la entrega de la misma. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape.

9.3.4. Instalaciones sanitarias: inodoros, lavamanos, tinas, etc.

Inodoros, lavamanos, tinas, etc.

Inodoros: Para evitar las obstrucciones del inodoro evite botar en él objetos extraños como pañales, toallas desechables, cantidad excesiva de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental, juguetes de niños, etc. Cualquier desecho que pueda contener grasa también debe evitarse pues esta permanece líquida luego se enfría y finalmente se solidifica en las cañerías del desagüe.

Para que deje de correr el agua en un inodoro revise el flotador de corte en el estanque, es probable que encuentre que se ha levantado demasiado impidiendo que la válvula cierre completamente. En ese caso, apriete el tornillo de regulación en el extremo superior de la válvula. El flotador debe estar libre y no rozar el costado del estanque ni ninguna otra parte. Chequee también la cadena de la manilla de descarga, si está demasiado apretada ésta impedirá que selle el tapón de goma que hay en el fondo del estanque y se perderá agua.

No permita que el gásfiter selle el estanque del inodoro con “pasta de gásfiter” pues es un material que daña las empaquetaduras y produce filtraciones. Recuerde ver las recomendaciones del fabricante de dicho artefacto.

El inodoro no debe exponerse a golpes con objetos aguzados o pesados que puedan causar picaduras o agrietamientos.

Lavamanos, lavaplatos y duchas

Para destapar los sifones de estos artefactos utilice un émbolo por ejemplo en un lavamanos suelte la tuerca que está debajo del mismo en la parte posterior tirando hacia fuera la vara unida al vástago y levantando el tapón. Luego limpie

Estos artefactos pueden estar fabricados en mármol, marmolina, cerámica, acero inoxidable, porcelana, etc.

El **mármol** y la marmolina no se saltan tan rápido como el esmalte de porcelana, pero pueden ser dañados por un golpe fuerte.

Evite usar limpiadores abrasivos, ya que dañan la superficie.

Evite colocar elementos que se oxiden sobre éstas superficies.

El mármol es piedra y por lo tanto es porosa y las manchas las absorbe. Las manchas en el mármol no se pueden limpiar, con el tiempo se gasta y pierde su brillo.

En el caso de artefactos **esmaltados de porcelana** debe evitar que un objeto pesado lo golpee, pues se raya y lo dañará.

En el caso de que se esté repintando o redecorando, y salpica con pintura sobre el esmalte de porcelana, limpie de inmediato o use un solvente adecuado.

Acero Inoxidable: Los lavaplatos de acero inoxidable se deben limpiar con agua y jabón para conservar su brillo.

Una limpieza ocasional con un buen limpiador para acero inoxidable, acentuará el acabado.

Garantía

SINERGIA durante la entrega de la vivienda supervisará que todos los artefactos sanitarios estén en óptimas condiciones como también que todos los desagües funcionen bien.

Corregirá cualquier artefacto que presente saltaduras, rayas u otros daños superficiales, siempre y cuando se haya dejado constancia de ello en la respectiva acta de entrega.

Destapará los desagües obstruidos, siempre y cuando ello ocurra durante los primeros treinta días después de la entrega. Vencido dicho plazo usted es responsable de destapar los desagües.

9.3.5. Instalaciones eléctricas

Revise las instalaciones eléctricas una vez al año.

La energía eléctrica llega desde la red pública hasta un tablero general desde donde es distribuido a los diferentes circuitos.

Su sistema eléctrico es un sistema conectado a tierra que nunca debe ser alterado.

ATENCIÓN

Conozca la ubicación del tablero de interruptores automáticos. Este tablero incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica e interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos.

Los interruptores automáticos tienen tres posiciones: encendido, apagado y desenganchado.

1 Cuando un interruptor del 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. Este desenganche se produce por sobrecargas causadas:

- a) por enchufar demasiados artefactos en el circuito.
- b) por un cable gastado.
- c) por artefactos defectuosos.

- d) por un artefacto que requiere mayor voltaje que el del circuito.
- e) por la puesta en marcha de un motor eléctrico.
- f) por la sobrecarga de una lavadora, secadora o microondas.
- g) por mal estado de soquetes.
- h) por la oxidación de equipos no adecuados.

2 Cuando cualquier circuito se desengancha repetidamente desenchufe todos los artefactos que estén conectados a él, apáguelo y vuelva a encenderlo.

3 Si cualquier circuito se desengancha sin que haya nada conectado a él, llame a un electricista.

Si el circuito permanece encendido, uno de los artefactos que desenchufó está defectuoso y requerirá reparación o reemplazo.

ATENCION

Recuerde verificar el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepase la capacidad instalada de su sistema eléctrico, dicha capacidad está especificada en los planos o proyecto eléctrico, como también en estos planos se encuentran los centros para iluminación y los ductos de servicios eléctricos enterrados.

Advertencia

Es su responsabilidad si cambia los centros de iluminación para acomodar el amoblado de su casa o darle un uso especial a la habitación.

Chequee también la ubicación de los ductos de servicio eléctrico enterrados antes de realizar cualquier excavación.

Si tiene niños pequeños instale tapas plásticas para cubrir los módulos de enchufes que no se utilicen.

Normalmente la instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el sistema evitando dar un golpe eléctrico cuando una persona interviene el enchufe.

Garantía

SINERGIA durante la entrega de su vivienda confirmará que los centros de iluminación y los alambrados eléctricos estén en buenas condiciones, reparando las fallas y defectos que se presenten en dicha entrega. Pero no se hará responsable cuando estas fallas sean producto de instalaciones efectuadas por usted y/o terceros.

Respecto a las ondas eléctricas o rayos Sinergia no se hace responsable de sus efectos o daños pues obedecen a fuerza mayor. Hay que considerar que estos pueden quemar ampolletas o dañar equipos electrónicos delicados (televisores, alarmas, computadores)

9.3.6. Evacuación de gases

No deben efectuarse desviaciones en las salidas diseñadas por los instaladores, ya sea en los ductos de evacuación de gases de los calefones, calderas o calefactores

Se sugiere:

- limpieza interior del shaft desde la parte superior hasta la parte inferior.
- Limpiar las sombreras ubicadas en la parte superior de cada shaft.
- Limpiar los conductos que unen los calefones o calderas al ducto colectivo.
- Limpiar los ceniceros ubicados en los puntos más bajos de cada ducto o shaft

Con todos estos procedimientos, se evitará:

1. La disminución de la sección útil del ducto.
2. Se mantendrá el tiraje de aire natural del ducto.
3. Se evitará problemas de polución de partículas y hollín.
4. Se eliminará el riesgo de incendios producto de la inflamación de partículas combustibles adheridas al ducto.
5. Eliminar obstrucciones que afecten la operación del ducto (residuos, aves muertas, etc.).
6. Eliminar indicios de corrosión focalizados.

Garantía

SINERGIA reparará dentro del transcurso del primer año después de la entrega de la vivienda los defectos de unión entre tramos y entre los artefactos a gas y el ducto, siempre y cuando el sistema no haya sido modificado o intervenido por terceros.

9.3.7. Cañerías y llaves de paso

En el caso de que se vaya ausentar por tiempo prolongado, vacíe sus cañerías de alimentación de agua. Para ello cierre la llave de paso principal y abra las llaves de manera de aliviar la presión en las cañerías. Apague el calefón cerrando la válvula de suministro de agua fría y el control de gas ubicados en la parte inferior.

Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua del área involucrada o corte el agua en toda la casa, a través de la llave de paso ubicada junto al medidor de agua potable, que está en el exterior de la vivienda.

El flujo correcto de agua se mantiene si limpiamos cada 3 ó 4 meses los aireadores de las llaves.

La empresa de agua potable de su sector es responsable de la presión general en su casa.

Al construir su jardín, tenga presente la ubicación de las cañerías existentes para efecto de la garantía.

Nota

No construya en sectores que bajo la superficie existan cañerías de PVC, en este caso debe reemplazarlas por cañerías de cobre.

Los sistemas de riego deben modificarse en el tiempo debido al crecimiento del jardín.

Garantía

Sinergia realiza pruebas de presión para verificar que, al momento de la entrega de la vivienda, la red de cañería se encuentre en buen estado, como así mismo verificará con el propietario el correcto funcionamiento de las llaves de paso, de manera tal de corregir y reparar cualquier desperfecto que se presente, siempre que conste en el acta de entrega de la vivienda.

Sinergia no reparará daños en las cañerías que se produzcan con ocasión de la construcción de su jardín.

Sinergia no se responsabiliza, por cañerías de PVC sobre las cuales se haya construido radieres o terrazas.

10. Emergencias

Calificamos como emergencia aquella situación que compromete seriamente la **habitabilidad de su vivienda**, como puede ser la suspensión de algún tipo de servicio (agua, gas, electricidad, etc.) o bien que se **compromete la seguridad** de la misma, como por ejemplo el no funcionamiento de los sistemas de cierre de puertas o ventanas, para lo cual le sugerimos los siguientes pasos:

- ❖ Verifique el lugar del problema o tipo de falla
- ❖ Suspenda el suministro del servicio desde el medidor correspondiente.
- ❖ Si después de contactar a la empresa de servicio respectivo y verificar que no se trata de un problema de la compañía, llame a nuestro servicio al cliente para coordinar la visita de inspección.

Para algunos casos específicos le recomendamos los siguientes pasos:

Alcantarillado Obstruido

- Identifique artefacto con problemas
- Intente destapar mediante sopapos o limpieza de sifón
- Si no funciona lo anterior contacte a servicio al cliente de nuestra empresa.

Falla Eléctrica

- Identifique zona de falla con automático según rotulación del tablero.
- Desconecte artefactos de la zona identificada
- Si al volver a levantar automático se mantiene el corte, contáctese con nuestro servicio al cliente.
- Si el corte se supera, conecte los artefactos uno a uno hasta detectar el que tenga problemas y contáctese con un servicio técnico autorizado para el caso respectivo.

Falla de Calefacción

- Verificar última mantención de caldera o sistema de calefacción (si es necesario contáctese con la empresa que la realizó)
- Si después de rellenar el sistema de calefacción se mantiene baja de presión contáctese con nuestro servicio al cliente.
- Si la presión del sistema se mantiene y la caldera no enciende, verifique el funcionamiento del termostato (energía eléctrica y programación.)
- Si el termostato no presenta defectos “resetear” la caldera.
- Si lo anterior no soluciona el defecto contáctese con nuestro servicio al cliente.
- Recuerde siempre realizar las mantenciones con personal especializado.

Falla en Ventanas

- Asegurar de que las recomendaciones de mantención estén realizadas por personal competente.
- Si los cierres no funcionan trabar la hoja que corredera con una trozo de madera (por ejemplo palo de escoba)
- Llamar a nuestro servicio al cliente si su propiedad tiene menos de un año de entrega y el desperfecto no tiene su origen en un mal uso.

Filtración de agua por Techumbre

- Identificar zona de filtración
- Evite la acumulación de agua en cielos falsos (perfore el cielo) y contenga en un recipiente el agua para que no se dañen otros elementos.
- Informar al servicio al cliente de nuestra empresa (recuerde que mientras llueve no debe subir a la cubierta de la casa) para que evalúe la causa de la falla, siempre que no detecte que el origen se deba a factores ajenos a la garantía de la propiedad.
- Recuerde realizar periódicamente las mantenciones recomendadas en este manual.

Emergencia de agua Potable

- Identificar zona de filtración cerrando todas las llaves del lugar afectado
- Verificar si medidor de agua continua marcando consumo a pesar de las llaves de paso cortadas.
- Informar a nuestro servicio al cliente de la evaluación realizada.
- Recuerde realizar las mantenciones recomendadas en este manual.

Escapes de Gas

Teléfono de Compañía de Gas: 337 8000 (Metrogas)

Si siente olor a gas, usted debe hacer lo siguiente:

- Apague cigarrillos, no encienda fósforos ni encendedores. Corte el suministro eléctrico.
- No use interruptores eléctricos ni presione timbres.
- Ventile la vivienda, abriendo puertas y ventanas.
- Verifique si alguna llave de gas ha sido dejada abierta.
- Verifique si algún piloto ha sido apagado.
- Si no logra eliminar el escape, corte la llave general del gas.
- Comuníquese con su compañía de gas.

Inflamación de gas

Ante una inflamación de gas, usted no debe por ningún motivo intentar apagar la llama, al hacerlo, habrá un escape descontrolado de gas altamente explosivo ante la mínima chispa.

- Cierre la llave externa de gas.
- Llame a los bomberos.
- Trate de evitar la propagación del fuego, mojando el recinto cercano a la inflamación del escape de gas.

Incendios

Teléfono de Bomberos: 132

Ante un incendio, usted debe:

- Evacuar la vivienda (especialmente niños y adultos mayores).
- Llamar a los bomberos.
- Intentar sofocar el fuego con un elemento extintor adecuado.
- Cortar el suministro eléctrico.
- Cortar la llave general del Gas.
- Si no puede apagar el fuego: salga al exterior de la vivienda habiendo cerrado todas las puertas interiores y exteriores, y ventanas que alcance, a fin de cerrar el fuego.

Nota: Debe mantener actualizados los teléfonos del servicio correspondiente.

Importante

- Jamás emplee líquidos para intentar apagar un fuego producido por un problema eléctrico, usted podría electrocutarse ya que los líquidos conducen electricidad.

Utilice Extintores de Polvo Químico.

- No utilice líquidos para intentar apagar un fuego producido por combustibles derivados del petróleo. Utilice extintores de polvo químico seco, tierra o sofóquelo con frazadas gruesas.

Terremotos o Sismos

En caso de sismo fuerte o terremoto se aconseja:

- Cortar las llaves de gas, para evitar posibles escapes e inflamaciones del mismo.

Cortar el suministro de electricidad en el interruptor eléctrico, en el exterior de su vivienda

11. Especificaciones técnicas.

A continuación se entrega una nomina de las especificaciones técnicas de los materiales mas relevantes usados en su propiedad, así como los proveedores de los diversos artefactos que su utilizaron.

- Especificaciones técnicas **Casa C110 y C125**

Sector	Artefacto	Grifería	Revestimiento	
			Muro	Piso
Cocina	Lavaplatos FDV Encas.2t 1s 1200x435x170mm mate 2.0	Similar stretto Park Rose	Cerámica 25x40 blanco liso	Porcelanato 40x40 Salt&Peper mate codigo98431
Lavadero	Lavadero Astra 24 lt.	llave al Muro Mossini Cod: 375-1	--	--
Dormitorio Servicio	--	--	-	-
Baño Servicio	-	-	-	-
Hall Acceso	--	--	PINTURA	Porcelanato 33x66 Granito Grey/Cerro Negro
Baño Visita	Wc- L° sobre poner Park Rose	Similar stretto Park Rose	PINTURA	Porcelanato 33x66 Granito Grey/Cerro Negro
Dormitorio. Principal.	--	--	PINTURA	ALFOMBRA
Baño Principal	Vanitorio Mármol Wc – L° importado Park Rose	Similar stretto Park Rose	Cerámica 25x40 blanco liso	
Salita 2° piso +D° 2+D° 3	--	--	PINTURA	ALFOMBRA
Baño 2	Wc Park Rose	Similar stretto Park Rose	Cerámica 25x40 blanco liso	

- Nomina de proveedores **Casa C110 y C125**

Material	Marca / Proveedor	Modelo
Calefón	Sodimac	Junkers 13Lts, Ionizado, G Natural
Guardapolvo	Perser Ltda.	Enchape tek Samoa 12X68X2400 GP
Cornisa / Sodimac	Sodimac	
Puertas MDF	Jeldweld chile s.a.	Puerta Cambridge 45 mm pre pintada
Puerta Acceso	NG Maderas	Puerta enchapada mara clara 45 mm ½ cpo. parrillada
Lavaplatos	Kitchen Center	FDV encas. 2l 1s 1200x435x1700 mm. Modular mate 2.0
Lavadero	SISMA	Astra 24 Lts
Kit Cocina - Horno	VTG Kitchen	Horno eléctrico análogo 4 funciones inox. mod.OE619B-400SH
Kit Cocina - Campana	VTG Kitchen	Campana acero inoxidable desing 60cm mod.CXW-200-62760
Kit Cocina - Encimera	VTG Kitchen	Cocina Encimera gas 4 platos inox gas natural mod. HB0534
Teja Cemento	Sodimac	TEJA DE CHENA: TEJA CEMENTO ALTIPLANA COLOR PIZARRA
Bisagras	Comercial Italeina	BISAGRA 469/ C ACER.INOX 3.5 x 3.5
Quincallería	Patricio LIOI	Cerradura 9010 dorm.cod. 2509-10040 Cerradura 9010 baño cód. 2509-10060 Cerradura 953 s.paso cod.2509-10080 Cerradura acc. 9018cod.250910020
Enchape	Cerámicas Santiago	Enchape Liso Extra 24 x 5,5 – cod. PETA 0032-TONO P/F.WOOD
Ventanas	Subcontrato: Alvico	Aluminio COLOR BRONCE. CRISTALES INCOLOROS
Alfombra	Importada Park Rose	Boucle 700 gr.
Piso Fotolaminado	Subcontrato: Boston	Pau color pino biselado marca Kron, sistema click