



Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda

Portal San Ramón Oriente I · Inmobiliaria OVCO



Saludo Inicial

Queremos darle una cordial bienvenida y nuestros agradecimientos por la adquisición de una vivienda construida por Inmobiliaria Ovco.

La vivienda propia es una de las compras más importantes que realizan las personas, y por lo tanto, debe ser cuidada y mantenida para lograr una buena calidad de vida y su duración en el tiempo.

El mercado nacional ofrece al comprador una gran cantidad de productos diseñados con diversos materiales y equipamientos, por lo que se debe conocer lo que está comprando y su comportamiento en el tiempo, para evitar deteriorar en forma anticipada su vivienda.

La acción del medio ambiente y el uso en el tiempo, actúan sobre el inmueble y sus accesorios en forma rápida y nociva si el usuario no se preocupa de su mantención y cuidado.

Ponemos a su disposición el **"Manual de Uso y Mantención de la Vivienda"**, que contiene información relacionada con las instalaciones, equipos y mantenciones que es necesario realizar para que Usted. disfrute el inmueble que acaba de recibir.

Este manual pretende ser una ayuda a los nuevos propietarios y/o usuarios del inmueble, en temas que, a nuestro juicio, son de relevancia: como consejos útiles para resolver problemas comunes, de la mantención general del inmueble y de las medidas preventivas que se deben considerar para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil.

En el caso de compra de materiales para la mantención y que se aplican sin mayor control, recomendamos adquirir productos de marcas prestigiadas, aunque no sean las más baratas y aplicarlas siguiendo las recomendaciones e instrucciones dadas por el fabricante.

Índice

Introducción

Saludo inicial

pag. 2

Inmobiliaria Ovco Te Apoya

pag. 4

Instalaciones

- Cubiertas
- Instalaciones de las casas
- Medidores y Remarcadores
- Instalación de calefacción
- Calefont

pag. 6

Instalacion Eléctrica

- Automáticos
- Desenganche de Interruptor Automático
- Chicharreo
- Ubicación de los centros de iluminación
- Ampolletas
- Enchufes
- Modificaciones
- Precaución

Instalacion Sanitaria

- Cañerías y Llaves de Paso | Ausencia Prolongada
- Filtraciones
- Presión baja

pag. 7 - 8

Alcantarillado

Instalación de Gas

pag. 9

Aspectos Generales de Cuidado y Mantenición

- ¿Por qué debemos mantener la vivienda?
- ¿Cómo realizar la mantención?
- Mantención Preventiva y Mantención Correctiva

pag. 10

Modificaciones al inmueble

Humedad

pag. 11

Ventilación

Aparición de fisuras

pag. 12

Recomendaciones de Mantención de su Vivienda

Ventanas de aluminio

- Limpieza
- Condensación
- Vidrios con rayas
- Cerrajería de las Ventanas y Puertas de Corredera
- Rieles de ventanas
- Ventanas que se trancan
- Perfiles con Cámara de Agua

pag. 13

Puertas y cerraduras

- Recomendaciones de mantención:
- Puertas que no enganchan
- Cerrajería
- Bisagras
- Chapas
- Portazos
- Contracción
- Puerta que se Tranca
- Ajustes

pag. 14

Aceros inoxidables

- Corrosión
- Deslustre

Cerámicas (Limpieza)

- Decoloración del Fraguë
- Separaciones
- Saltaduras o Trizaduras
- Hongos en fraguë

pag. 15

Artefactos de Cocina

- Campana de Extracción | Instrucciones de seguridad
- Horno Eléctrico
- Recomendaciones antes del uso
- Cocina Encimera a Gas
- Limpieza y Conservación

pag. 16-17

Lavaplatos	
Artefactos sanitarios	
• Obstrucciones	pag. 18
Inodoro con válvula que no cierra	
Cuidado del Estanque del Inodoro	
Superficies de Porcelana	
Grifería	
• Aireadores	pag. 19
Lavamanos y Lavaplatos	
Equipo Shower	
Puertas shower tinas	
Espejos	pag. 20
Muebles	
• Puertas y Módulos (Limpieza)	
• Cubiertas de Muebles de Cocina	
• Humedad	
• Sellado	
• Limpieza	
• Bisagras	
• Alineación	
• Operación	
• Combatura	pag. 21-22
Alfombras	
• Limpieza	
• Quemaduras	
• Compresión	
• Desteñido	
• Pelusas	
• Bolitas	
• Ondulación	
• Costuras o Uniones	
• Caída de la Fibra	
• Enganches	
• Brotes	
• Manchas	
• Bordes	pag. 22-23

Pinturas	
• Rejas exteriores	pag. 23
Tabiques Interiores	
• Reparaciones	
• Canterías	
• Expansión y Contracción	pag. 24
Fijaciones a Muros y Cielos	
• Fijaciones en Muros Revestidos con Cerámicas	
• Fijaciones en Tabiques y cielos de Yeso – Cartón	
• Fijaciones a Muros de Albañilería	
Limpiezas Específicas	pag. 25
Programa Anual de Mantenimiento de la Vivienda	pag. 26
Garantías	
• Instalación de Agua	
• Instalación de Alcantarillado	
• Instalación Eléctrica	
• Cerámicas	
• Muebles de Cocina	
• Vidrios	
• Grifería	
• Artefactos de Cocina	
• Artefactos de Baños	
• Cerraduras	pag. 27-28
Resumen de Garantías	pag. 29-31
Consideraciones	pag. 32
Servicio de Atención a Clientes	pag. 33
Mensaje Final	pag. 34

Inmobiliaria OVCO te apoya

Con el objeto de entregar un buen servicio a nuestros clientes le detallamos a continuación el procedimiento a seguir cuando se presente algún problema en su vivienda después que le ha sido entregada.

El propietario podrá ingresar sus solicitudes desde la página web www.ovco.cl, desde la sección servicio al cliente, completando el formulario que ahí se encuentra o directamente al mail servicioalcliente@ovco.cl. Como segunda opción también puede enviar una carta dirigida a "SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE ", vía fax o correo postal a las siguientes direcciones:

Nº de FAX (051)2 215411

Dirección postal: Av. El Santo n°1180, La Serena – Región de Coquimbo.

A Inmobiliaria Ovco le importa mucho atenderlo bien, por eso es importante que usted proporcione información completa, que incluya:

Nombre del propietario, dirección, correo electrónico y números de teléfonos donde se le pueda encontrar en horas hábiles. Una descripción completa y detallada del problema, por ejemplo: **Baño principal – la cañería de agua se filtra bajo el lavamanos**, en vez de "fuga de agua".

Para un mejor servicio, se ha dispuesto sólo atender los requerimientos que sean derivados al Servicio de Atención al Cliente por escrito. Rogamos comprender esta formalidad y evitar informar sus observaciones por teléfono u/o hacerlo a través de sala de ventas, puesto que esto sólo retardará el proceso de recepción de su solicitud.

Al recibir una solicitud de servicio dentro de los plazos de garantía, Servicio al Cliente de Inmobiliaria Ovco, se contactará con usted dentro de 48 horas para concertar una inspección. Las citas para inspecciones dentro de garantía se realizarán de Lunes a Viernes, de 9:00 a 14:00 y de 15:00 a 18:00 horas. El Servicio de Atención al Cliente inspeccionará los puntos indicados en su solicitud escrita para verificar el problema y confirmar la cobertura de la garantía. Posteriormente se entrega la orden de trabajo al equipo de post-venta, quien coordinará con el propietario la fecha de ejecución de los trabajos si estos corresponden.

Si en la visita de verificación de las observaciones se determina que todo o alguno de los inconvenientes no son responsabilidad de la Inmobiliaria, se le enviará por escrito nuestra opinión. Si el problema es de mantenimiento de la vivienda, el Servicio de Atención al Cliente repasará con usted los pasos de mantención y le ofrecerá la ayuda de carácter informativa necesaria.

Si en el proceso de verificación de las observaciones la persona no se encuentra en su domicilio, se le dejará un formulario de "Constancia de Visita", para posteriormente realizar una nueva visita.

Una vez realizado el trabajo, debe ser recibido por el propietario en el formulario "Recepción de Trabajos Terminados" que le entregue el personal de post-venta que ejecute la reparación.

Todo el personal del equipo de postventa se identificará previamente al ingreso al domicilio del cliente.

La Inmobiliaria no se hará responsable por los trabajos que el propietario haya efectuado en forma directa, es decir, reparaciones, ampliaciones, instalaciones especiales, modificaciones y otros. Si el propietario o cualquier usuario de la vivienda realizan algún tipo de modificación en las instalaciones o cambios de terminaciones, Ud. debe saber que se pierden todas las garantías de postventa.

Cuando corresponda será necesario esperar algún tiempo para efectuar algunos trabajos que por razones de clima, secado de los elementos a reparar, o tiempo de respuesta de proveedores; requieren mayor tiempo de programación. En dichos casos se informará al propietario del procedimiento y plazos de ejecución.

El Servicio al Cliente de Inmobiliaria Ovco no presta servicios en horario no hábil, los fines de semana o feriados, en tanto, en caso de emergencia intente lograr una solución provisoria **SIN INTERVENIR LAS INSTALACIONES ELECTRICAS, DE AGUA, ALCANTARILLADO Y GAS;** hasta que lo podamos atender.



Cubiertas

Las funciones principales que cumplen las cubiertas de techumbres, son aislar del agua y de la temperatura exterior.

Para cuidar que estas características se mantengan en el tiempo, mantenga la cubierta de la techumbre en las condiciones existentes en el momento de su puesta en servicio. Realizando inspecciones visuales antes y después de la temporada de lluvia, limpiando canales y bajadas de agua lluvia.

IMPORTANTE: No debe modificarse ni perforarse nunca la superficie de la cubierta ni los pretiles perimetrales.

Chequee una vez al año, antes de la temporada de lluvias, canales y hojalaterías de su techumbre, así como sellos del borde de tuberías que atraviesen la cubierta.

Instalaciones de las casas

En este capítulo nos referiremos al conjunto de redes de ductos y cañerías que proveen de servicios básicos como: Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas.

Es de suma importancia conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas, calefacción y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones, se sepa como actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda.

Medidores y Remarcadores

Servicio	Tipo de Medidor	Cobro	Ubicación
Agua Potable	Medidor	Aguas del Valle	Antejardín
Gas Licuado	-	-	-
Electricidad	Medidor	CGE	Ubicación frontis de la vivienda



Instalación de Calefacción

Calefont

Para la generación de agua caliente se ha instalado un calefont a gas Licuado, ionizado de 7 lts. Marca Nekar, cumpliendo con todas las exigencias de ubicación, ventilación y evacuación de gases tóxicos.

Recomendaciones:

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

IMPORTANTE: Para efectos de atención del servicio técnico autorizado, por temas de postventa, este le solicitará tenga a mano copia del el acta de entrega de la vivienda para verificar periodo de garantía.

La mantención del calefont debe ser hecha anualmente por servicio técnico autorizado y esta mantención es responsabilidad de cada propietario.

Se deja expresa constancia que la garantía del fabricante por problemas con el equipo es de dos años desde la fecha de compra de la vivienda, es decir, desde la fecha de escrituración del mismo.

Instalación Eléctrica

La vivienda cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico, ubicado en el living. Es importante señalar que todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto es que al mínimo contacto entre las dos fases se produce la caída del interruptor y se corta la electricidad.

Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten los usos de los enchufes en el caso especial de los artefactos de cocina y de lavado. Los medidores eléctricos de cada casa se ubican en el exterior facilitando la lectura por personal de La Empresa Eléctrica, estando



Automáticos

Los interruptores automáticos tienen dos posiciones: encendido, apagado y una posición desenganchado. Cuando un interruptor de circuito se desengancha, hay que apagarlo.

Desenganche de Interruptor Automático

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

La puesta en marcha de un motor eléctrico o la sobrecarga de una lavadora, secadora o microondas, también pueden desenganchan un interruptor automático.

Usualmente, los artefactos de mayor consumo son los utilizados en la cocina y el lavadero. Verifique el consumo de sus artefactos de modo que no sobrepasen la capacidad instalada de su sistema eléctrico. Se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.

Chicharreo

Si usted instala lámparas fluorescentes, estas usan la acción de un transformador para funcionar, que en ocasiones puede producir un chicharreo. Esto es normal para este tipo de equipos y no es un problema de la instalación eléctrica.

Si el chicharreo se produce en los interruptores o enchufes se debe a una conexión suelta o sucia, recuerde hacer mantenimiento a los equipos eléctricos una vez al año, reapretando cables y limpiando contactos.

Ubicación de los centros de iluminación

Se han instalado centros para iluminación en los lugares indicados en los planos. Es su responsabilidad si los cambia para acomodar disposiciones específicas de su amoblado o un uso espacial de la habitación. Hay que destacar que el cambio de lugar, la alteración o la intervención de cualquiera de estas instalaciones eléctricas produce el efecto de perder en forma automática la garantía sobre la totalidad del sistema eléctrico.

Ampolletas

En ocasiones, las ampolletas quemadas pueden producir cortocircuitos. Desde el punto de vista económico, se sugiere no usar ampolletas de más de 60 Watts.

Enchufes

Si tiene niños pequeños, instale tapas plásticas para cubrir los módulos de enchufe que no utilice. Enséñele a no tocar nunca las salidas de electricidad, los soquetes ni los centros de alimentación de luz. La instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el sistema evitando dar un golpe eléctrico cuando una persona interviene un enchufe.





Modificaciones

Si desea hacer alguna modificación, contáctese con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones al sistema eléctrico.

Después de una intervención de terceros en su sistema eléctrico, Ovco no es responsable de un eventual mal funcionamiento de éste y se pierde la garantía sobre la totalidad del el sistema eléctrico.

Precaución

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

Condiciones de entrega.

Durante la entrega de su vivienda Ovco confirmará que los centros de iluminación y alambrados eléctricos estén en óptimas condiciones de funcionamiento, instruyendo además al propietario del correcto uso y mantención del sistema. Ovco reemplazará sólo artefactos eléctricos tales como automáticos, diferenciales, interruptores, soquetes y enchufes que presenten defecto en su funcionamiento y que cuenten con la respectiva constancia en acta de entrega.

En cuanto a las ondas eléctricas y/o rayos, estas son resultado de condiciones locales y están fuera del control de Ovco, por lo tanto sus efectos y los daños que ocasionen no son de su responsabilidad. Cabe señalar que las ondas eléctricas pueden provocar quemaduras de ampolletas o daños a equipos eléctricos delicados como televisores, sistema de alarmas y computadores.

Instalación Sanitaria

Cañerías y Llaves de Paso | Ausencia Prolongada

Si estará fuera durante un período largo, vacíe sus cañerías de alimentación de agua. Para ello, cierre la llave de paso principal, ubicada a un costado del medidor de agua de la vivienda, luego abra las llaves de los artefactos de manera de aliviar la presión en las cañerías. Para finalmente dejarlas nuevamente cerradas. La llave general de paso debe permanecer siempre cerrada en caso de ausencia prolongada.

Filtraciones

Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua en la vivienda, a través de la llave de paso ubicada junto al medidor de agua potable. Si la filtración es claramente identificable en un recinto puntual, corte solo el suministro de agua de éste desde la llave de paso ubicada en el mismo recinto bajo los artefactos.

Presión baja

La limpieza ocasional (1 vez por mes) de los aireadores de llaves permitirá el flujo correcto del agua, **ésta es de responsabilidad del propietario o usuario.**

La Empresa de agua potable de su sector es responsable de la presión en el medidor general de la vivienda, así también de la calidad del agua.

Condiciones de entrega.

Ovco realiza pruebas de presión para verificar que, al momento de la entrega de la vivienda, la red de cañerías 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 y cuando éste conste en la respectiva acta de entrega de la vivienda.

Cada casa cuenta con medidores independientes que controlan el consumo de agua, los que se ubican en el antejardín. Cabe destacar que la responsabilidad de la Empresa respecto de filtraciones va desde la llave de paso ubicada después del medidor de agua hacia el interior del domicilio, cualquier problema en el medidor o fuera de este dirigir su solicitud a la empresa de aguas.



Alcantarillado

Cada vivienda cuenta con un sistema de alcantarillado que evacua los residuos que se desechan a través de los baños y cocinas hacia los colectores públicos conformado por un sistema de tuberías que por medio de diferencia de altura y fuerza de gravedad conducen el agua hasta una cámara de inspección domiciliar ubicada en el antejardín, esta cámara debe ser revisada una vez al año por el propietario posterior a la época estival donde se produce el mayor crecimiento de raíces en busca de agua, desde esta cámara el agua es conducida de igual forma por un tubo llamado UD (unión domiciliar) hasta el colector del sistema público. Todo problema desde la cámara domiciliar hacia el exterior es competencia de la empresa de aguas. Para prevenir fallas en esta red, es vital tener ciertas consideraciones:

- El exceso de papeles, paños de limpieza, y residuos sólidos pueden estancar los tubos que descargan en el sistema de alcantarillado. En este caso debe solicitar a la empresa de agua potable u otra especializada del sector que lo destape.
- Es importante instruir al grupo familiar para no botar objetos que obstruyan los desagües de los artefactos y/o tubos de descarga del sistema de alcantarillado.
- Hacer mantenimiento periódico de sifones (deberán limpiarse al menos 4 veces al año), de lavamanos y lavaplatos para eliminar todo tipo de elementos que ahí se acumulan y que van obstruyendo la circulación del desagüe. Ver figura 5. Revisar cada 6 meses el apriete de turcas en los sifones, éstas podrían aflojarse por efecto de cambios de temperaturas del agua que conducen y provocar goteras o filtraciones.

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

- Revisar cada seis meses el apriete de tuercas de los sifones, estas podrían aflojarse por los cambios de temperatura del agua que conducen provocando goteras.
- Cuidar de no causar daños al ejecutar trabajos o modificaciones en su vivienda consultando planos de instalaciones para evitar romper alguna cañería.



- Asegurar de que no se arrojen a los lavaplatos, lavamanos, tinas o receptáculos y W.C. elementos que puedan obstruir los ductos y sifones.

- Revisar y limpiar dos veces al año, antes y después del periodo estival las cámaras domiciliarias de alcantarillado ubicadas fuera de la vivienda, de manera de evitar obstrucciones que pudieran afectar el sistema. Es responsabilidad del propietario realizar las inspecciones y mantenencias antes señaladas. Ovco resolverá las situaciones en que el sistema de alcantarillado que no funcione adecuadamente, cuando se verifique un problema en el diseño y/o obstrucciones por materiales excedentes de obra.

Será de cargo del propietario el destapar el sistema de alcantarillado si se hubiese obstruido por desechos del grupo familiar o modificaciones posteriores a la entrega de la vivienda.



Figura 5

Instalación de Gas

Su vivienda cuenta con cañerías para la distribución de gas para la instalación de 1 cocina (encimera) y 1 calefont (incluido).

El sistema esta diseñado para funcionar con un cilindro de gas de 15 kg como mínimo.

Los artefactos que consumen gas Licuado son la cocina y el calefont. Cuando no se utilicen recomienda cerrar la llave de paso ubicada a un costado y debajo de éstos.

Cualquier trabajo de mantención o reparación de los artefactos a gas debe ser realizado por personal especializado.

Toda modificación de la instalación es responsabilidad de quien la ejecute y anula la garantía sobre esta instalación.

Aspectos Generales de Cuidado y Mantenimiento

El cuidado y mantenimiento de su vivienda depende de usted, toda vivienda para que se conserve, tiene que ser mantenida. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuélvalas de inmediato, para así evitar problemas mayores.



¿Por qué debemos mantener la vivienda?

- Aumenta la durabilidad.
- Mantiene el Valor de la Propiedad.
- Da Seguridad y Confiabilidad en el uso.

¿Cómo realizar la mantención?

Las viviendas envejecen de manera diferente con el tiempo, por lo que deberán ser susceptibles de mantención en diferentes momentos, a lo largo de la vida útil. Se debe realizar una mantención preventiva, que permita prolongar la vida de los distintos elementos que son parte del inmueble, de forma efectiva y económica.

Mantención Preventiva y Mantención Correctiva

Ningún sistema de mantención puede asegurar que no se producirán fallas en algún momento de la vida útil de las viviendas, sin embargo, pueden minimizarse estableciendo un programa de mantención correctiva y preventiva. Aplicando este procedimiento se tenderá a tener menos fallas inesperadas o imprevistas, las que sólo producirán un mínimo de alteraciones fácilmente controlables.

Mantención Preventiva: Corresponde al programa de revisiones y servicios a Implementar de acuerdo a las condiciones de uso a la cual están sometidos los elementos, su durabilidad y la conveniencia desde el punto de vista técnico-Económico. Son tareas previstas y programadas. Es anticiparse a los problemas.

Mantención Correctiva: Corresponde a las acciones técnicas que se realizan cuando se ha detectado una falla o daño, o cuando se presume que estas fallas daños se producirán. En estos casos, nunca se debe actuar únicamente sobre el desperfecto. Deberá primero darse solución total a la causa que originó el daño y posteriormente actuar sobre el daño en sí mismo.

Nota: Para asegurar la mantención del inmueble, se recomienda que cada año el Grupo Familiar elabore un programa de mantención preventiva y de mantención correctiva.

Mantención preventiva usuario: De este modo, cada propietario debe realizar una mantención preventiva de su vivienda periódicamente, es decir, revisar regularmente todas las instalaciones, equipos, accesorios y en general, todos los componentes que constituyen la vivienda. El objetivo principal es proceder a la mantención si corresponde, y que dichos componentes siempre se encuentren en condiciones seguras de funcionamiento y les permita disfrutar del inmueble en su totalidad. De usted y de su familia, depende efectuar dicha mantención.

De acuerdo a lo anterior, a continuación, encontrará algunas consideraciones de aspecto general que le serán de utilidad.



Modificaciones al Inmueble

Su vivienda está compuesto por elementos estructurales, que corresponde a la parte resistente (elementos de hormigón y albañilerías), y tabiques no estructurales, además de redes de agua, alcantarillado, eléctrica y gas. Si desea hacer ampliaciones o modificaciones interiores es siempre recomendable consultar previamente a un profesional calificado para que analice la factibilidad de las modificaciones que Ud. requiere, ya que de otra forma existe una alta posibilidad de obtener malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de ordenanza municipal.

En todo caso, no debe picar o cortar elementos estructurales (pilares, vigas, fierros, etc.) ya que pone en riesgo la estabilidad estructural de la vivienda.

Es importante al efectuar una modificación o reparación que signifique una alteración de muros, tabiques, pavimentos o jardines, por pequeña que sea, consultar siempre los planos de instalaciones. De esta manera se evita que por desconocimiento de un problema mínimo, pueda derivarse a uno mucho mayor y más serio.

Humedad

Humedad del primer año: En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, yeso, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para ello debe ventilarse su vivienda diariamente y en forma generosa.

Humedad de condensación: Con seguridad en los meses de otoño-invierno, Ud. verá que ventanas y a veces los muros presentan agua superficial en forma de gotas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama "Condensación".

La condensación se produce en el interior de su vivienda, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros, vidrios y perfiles de aluminio de las ventanas.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad. Se favorece la humedad del aire interior

usando calefacción en base a parafina o gas, ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada, y teniendo abiertas llaves de agua caliente en forma prolongada.

También ayuda a la humedad del aire interior el planchado de ropa para lo cual se recomienda hacerlo siempre con una ventana entre abierta.

El problema que se genera con la condensación en general tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud. Este problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso de la vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas. Para eliminar o disminuir este problema le recomendamos:

- No use calefacción a parafina o gas, ojalá no prenda estufas en la noche mientras duerme.
- Seque a primera hora de la mañana todos los muros, vidrios y perfiles de aluminio de las ventanas que amanecen mojados.
- Ventile en forma diaria, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire.
- Abra las cortinas en forma completa para que la ventilación involucre a todos los muros, en especial en las esquinas.
- No tape celosías de ventilación en cielos o puertas y ventanas.
- Evite tener tetera u ollas que hiervan más de lo necesario.
- No riegue en exceso plantas de interior.
- Trate de no secar ropa en el interior de la vivienda
- En lo posible durante el día si se tiene estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte de la vivienda una ventana entre abierta para permitir la circulación de aire.

Para contrarrestar la condensación, los fabricantes de ventanas de aluminio incorporan desagües (perforaciones) a los perfiles, de modo de facilitar la evacuación del agua que escurre por los ventanales. Sin embargo, es necesario secar el agua de los vidrios y perfiles.

Mantenga limpios los perfiles de aluminio y verifique que las perforaciones no estén obstruidas.

La condensación en cielos y muros de zonas húmedas y más frías (baños, cocina y lavadero) es invisible. Si estos recintos no se ventilan adecuadamente se produce un aceleramiento en la descomposición de la pintura, crea mohosidades, hongos y desprendimiento de pinturas

Finalmente evitar la condensación depende exclusivamente de usted, Ovco no tiene control sobre esto, por lo que dar garantía por daños producto de la condensación resulta improcedente.



Ventilación

La adecuada ventilación es un factor de suma importancia, tanto para evitar todo tipo de olores, para mantener seca su vivienda, así como para evacuar adecuadamente los gases que se generan al interior del inmueble (combustión de cocinas). Para ello es fundamental ventilar diariamente en forma prolongada.

Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioleta). Esto, junto a una calefacción seca, es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad; así se secan muros y vidrios, además se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: Humedad y oscuridad.

Tenga presente que su inmueble ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes para evacuación de gases y olores, luego es indispensable que Ud. mantenga descubiertas rejillas y celosías de ventilación, no obstruir ductos de evacuación de gases, utilizar campanas y extractores provistos en el inmueble, no cerrar en forma hermética ningún recinto en el cual se produzca algún tipo de combustión o emisión de vapor en su interior.

Para aclarar:

Calefacción seca: En base a electricidad, leña o radiadores, losa y piso radiante y aire caliente.

Calefacción que genera agua en la combustión: En base a gas o parafina.



Aparición de Fisuras



Las viviendas están formadas por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos, esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble.

Uno de estos fenómenos son las fisuras, las cuales suelen aparecer en las viviendas y se califican de normales cuando son producto de la retracción del fraguado en el hormigón y de los morteros, movimientos sísmicos muchas veces no perceptibles, cambios de volumen (variaciones de temperatura y humedad) afectando en general a: atraques o uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta y pilastras, etc. Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan canterías que encauzan y/o esconden estas fisuras. La aparición de estas fisuras no deben preocuparlo, porque está previsto que ocurran.

Este fenómeno, que dura un tiempo relativamente largo, corresponde a la forma que tiene la estructura para liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento.

Además existe otro tipo de fisuras que se producen en la unión de distintos tipo de materiales, los que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contracción. Para evitar que estas fisuras aparezcan, en estos encuentros se diseñan juntas denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir en lo posible, la fisura, que con el tiempo se presentará inevitablemente en la unión de elementos y materiales distintos. Los que trabajan en forma diferente.

En caso de que la fisura tenga un efecto estético muy importante, puede proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca, usando el siguiente procedimiento:

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

Otro fenómeno bastante frecuente se da en las estructuras de madera y aluminio, sean soportantes o no, las cuales se dilatan y contraen, es decir "trabajan" con los cambios de temperatura; por eso es normal que durante el día o la noche "crujan" y con el tiempo se produzcan separaciones en la pintura de sus uniones.

Recomendaciones de Mantenimiento de su Vivienda

Ventanas de aluminio

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierre, para así evitar posibles fallas en ese sistema, que es lo que ocurre generalmente cuando no se utiliza en forma correcta. Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas. Antes de la época de lluvias se recomienda revisar los sellos de silicona tanto exteriores como interiores y limpiar las perforaciones de desagüe de los rieles. Lubricar con WD – 40 para su mejor funcionamiento.

Limpieza

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

Condensación

La condensación en las superficies interiores de las ventanas y marcos se produce por la alta humedad dentro de la vivienda y las bajas temperaturas exteriores.

El estilo de vida de su familia controla el nivel de humedad al interior de su vivienda.

Usted influye en el nivel de humedad dentro de su vivienda, por lo que Ovco no proporciona medidas correctivas para esta condición.

Vidrios con Rayas

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

Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de la mudanza, manipulación y otras actividades de construcción. Ovco reemplazará las ventanas que tengan rayas claramente visibles desde una distancia de 1.5 MT, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega. Ovco no reemplazará ventanas que tengan rayas visibles sólo bajo ciertas condiciones de iluminación.

Cerrajería de las Ventanas y Puertas de Corredera

Cierre las ventanas y puertas de correderas en forma suave, ya que los pestillos son los elementos que más sufren con el maltrato.

Rieles de ventanas

Mantenga limpios los rieles de los ventanales para evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles.

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



Ventanas que se trancan

La mayoría de las ventanas de corredera están diseñadas para moverse con un leve impulso. Si una ventana se tranca o requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, aplique lubricante que puede adquirir en ferreterías (WD-40). Evite los productos a base de petróleo y chequee que la hoja este correctamente sobre el riel.

Perfiles con Cámara de Agua

Cuando llueve muy fuerte se puede acumular agua en el inferior de los marcos de las ventanas. Para ello se proporcionan perfiles perforados que permiten la salida del exceso de agua al exterior.

Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad para una correcta operación.

Condiciones de entrega

Durante la entrega de su vivienda, Ovco confirmará que todas las ventanas estén en buenas condiciones, reparando o reemplazando las ventanas rotas o dañadas, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega de la vivienda.

Las ventanas deben operar con razonable facilidad.



Puertas y cerraduras

Se debe tener el cuidado de no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran y dañan el muro o tabique que las soporta. Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad, (hinchamiento por exceso de humedad ambiente) o a que está descolgada de las bisagras, para hacer la reparación adecuada.

Recomendaciones de mantención:

- Lubricar, bisagras y cerradura con WD – 40, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que chorree por el marco, con esto evitará ensuciar la pintura.

Puertas que no enganchan

Si una puerta no cierra por asentamiento menor, Ovco arreglará los descansos de las puertas durante un año. Posteriormente será su responsabilidad mantener la puerta para su correcto funcionamiento.

Cerrajería

Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y aceitar los mecanismos.

Bisagras

Para terminar con el ruido de las bisagras de una puerta, saque el pasador de la bisagra y aplíquelo lubricante apropiado (WD-40). Evite usar aceite, ya que se puede volver gomosa o atraer tierra. Tampoco es recomendable limpiar las bisagras con diluyente ya que dañan su recubrimiento.

Condiciones de entrega

En el acta de entrega de su vivienda, será responsabilidad de Inmobiliaria Ovco confirmar que todos los ítems de cerrajería estén en buenas condiciones, procediendo a reparar los defectos que consten en la respectiva acta.

Inmobiliaria Ovco, reparará la cerrajería que no funcione correctamente durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de su vivienda. Se excluye las reparaciones de cerrajería cuya instalación haya sido modificada o tengan evidencia de mal uso (Ejemplo: portazos).

Chapas

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

Portazos

Los portazos dañan las puertas, bisagras y los marcos. Además producen grietas en las uniones de marcos con paredes y pilastras.

Enséñeles a los niños a no colgarse ni columpiarse en las perillas, ya que se aflojan los herrajes y hace que las puertas se arrastren.

Contracción

Use un sellador acrílico para fijar cualquier separación menor que se forme en las juntas en el contramarco de la puerta y luego pinte.

Los paneles de las puertas de madera se contraen y expanden por los cambios de temperatura y humedad. Una de sus responsabilidades en la mantención, es el retoque de pintura o teñido en las áreas expuestas sin acabado.

Puerta que se Tranca

La expansión natural de la madera debido a cambios de humedad es la causa más común por la que las puertas se trancan. Cuando se deba a hinchazón durante un periodo húmedo, no cepille la puerta a menos que continúe trancada después de una temporada.

Antes de cepillar una puerta que se tranca, pruebe otras dos medidas: aplique cera en pastas o cera de vela a la superficie que se tranca o apriete los tornillos que sujetan el marco de la puerta. Si después de esto es necesario cepillar, use lija para suavizar la puerta y pinte o barnice el área lijada para sellarla contra la humedad. Inmobiliaria Ovco otorga una garantía respecto de los defectos y fallas en las puertas y cerraduras, en los términos y condiciones que a continuación se indican.

Ajustes

Debido a uso normal de la vivienda, las puertas pueden requerir ajustes para calzar correctamente. Inmobiliaria Ovco hará dichos ajustes para calzar correctamente durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda.

Condiciones de entrega

En el acta de entrega de la vivienda, Inmobiliaria Ovco verificará que todas las puertas estén en buenas condiciones y correctamente ajustadas, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta.

Aceros inoxidable

El cuidado inicial de estos productos requiere sólo limpieza periódica con paño húmedo con agua.

Corrosión

El acero inoxidable es un recubrimiento sobre una base metálica. Nunca limpiar con solventes, detergentes o líquidos abrasivos que puedan dañar su acabado, evite que se deposite polvo sobre las superficies de los equipos. Si va a estar fuera de su vivienda por largo tiempo cubra el equipo con un paño.

Deslustre

Igual que la plata fina, el acero inoxidable se deslustra gradualmente y en ocasiones toma un aspecto antiguo.

Condiciones de entrega

Durante la entrega de su vivienda, Inmobiliaria Ovco confirmará que los elementos de acero inoxidable se encuentren en buen estado, de manera tal que Ovco no responderá del daño causado por corrosión a las superficies externas o internas de estos elementos de las quincallerías. Esta limitación incluye todo tipo de chapas y bisagras.

Cerámicas (Limpieza)

Simplemente aspírelas cuando sea necesario y en ocasiones realice un trapeado húmedo con agua tibia.

Si le parece que es necesario use un limpiador especializado o una solución ligera que no produzca demasiada espuma. Enjuague minuciosamente.

Las cerámicas instaladas en paredes de su vivienda se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente o limpiador para baldosas.

No use limpiadores para pisos plásticos y cerámicas, que formen una película sobre la superficie, porque a larga se pegan y no salen, dejándola con aspecto de sucia.

Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado superficial.

El revestimiento cerámico de pisos es:

Marca: Allpa - Grupo Alberdi
Modelo: California Beige / Tamaño 36 x 36
Proveedor: Sodimac

El revestimiento cerámico de muros es:

Marca: Karson
Modelo: Engobe Blanco / Tamaño 20 x 30
Proveedor: Sodimac



Decoloración del Fragüe

Si el fragüe se pone amarillento o se mancha, límpielo con una escobilla de fibra fina y una lavaza con detergentes o limpiadores de color (Vim líquido, Purex), ya que los fragües se tiñen deteriorando el aspecto.

Fragüe utilizado en cerámicas piso:

Marca: Befragüe
Color alpaca bone

Fragüe utilizado en cerámicas muros:

Marca Befragüe
Color Blanco

Separaciones

Es normal que se produzcan ligeras separaciones en el fragüe entre baldosas. El fragüe es sólo para fines decorativos no sostiene las cerámicas. Las grietas en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe comprado en ferreterías o tiendas especializadas en materiales para pisos, siga las instrucciones del envase. Es posible que el fragüe nuevo quede de distinto color o con el tono antiguo.

Saltaduras o Trizaduras

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

Si va a trabajar con herramientas u otros objetos pesados, proteja la superficie con un material que amortigüe los golpes. Las trizaduras por golpes en la cerámica, no están garantizadas.

Hongos en fragüe

En recintos que no sean ventilados adecuadamente es posible que aparezcan hongos en el fragüe. Ventile directamente recintos como baños y cocinas, si así y todo aparecen hongos en el fragüe, utilice un paño con una solución de cloro en agua muy suave para no deteriorar la cerámica, y luego enjuague con abundante agua.

Condiciones de entrega

Durante la entrega de su vivienda, Inmobiliaria Ovco confirmará que las áreas de cerámicos y fragües estén en buenas condiciones de manera de reparar o reemplazar las cerámicas trizadas, saltadas o sueltas, siempre y cuando dichos defectos consten en la respectiva acta de entrega de la vivienda, en la reparación puede variar el tono respecto del original.

*Cualquier reposición de los fragües y sellos será de su responsabilidad.

Artefactos de Cocina

Antes de ocupar cualquiera de los artefactos instalados en su vivienda se recomienda leer los manuales de uso de cada uno de ellos cuidadosamente.

La cocina está equipada con los siguientes artefactos:

- Lavaplatos, Marca Teka, Medidas 800 x 440, Tipo 1C 1E, Material Acero Inox.
- Encimera, Marca Fensa, Modelo FCE 4HF.
- Horno eléctrico, Marca Fensa, FHE 1060.
- Campana, Marca Fensa, Modelo Slim M60 inox.

IMPORTANTE: 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. Taparlos es un riesgo mortal.

Condiciones de entrega

Durante la entrega de su vivienda, Inmobiliaria Ovco se responsabiliza de confirmar que todos los artefactos están correctamente instalados y funcionando en buenas condiciones,

Campana de Extracción | Instrucciones de seguridad

Antes de la primera puesta en Servicio se debe tener en cuentas las siguientes instrucciones:

- No tire nunca el cable para desenchufar la campana, sino del enchufe.
- No dejar quemadores de gas encendidos, sin recipiente que los cubra, debajo de la campana.
- No permitir la acumulación de grasa en ninguna parte de la campana, especialmente en el filtro. OCASIONA RIESGO DE INCENDIO.
- Su campana está destinada para uso doméstico y únicamente para extracción y purificación de los gases provenientes de la preparación de alimentos. El empleo para otros usos es bajo su responsabilidad y puede ser peligroso.
- Recambio de ampolletas: Retire el plafón haciendo palanca con un destornillador pequeño y las ampolletas quedarán a la vista. Observe las precauciones de desconectar previamente la campana de la red y que las ampolletas a sustituir no estén calientes. Utilice solamente ampolletas redondas de potencia máxima 40 W.
- Limpieza del cuerpo de la Campana: Se recomienda la utilización de agua jabonosa, a 40°C aproximadamente. Se utilizará un paño humedecido en dicha agua para la limpieza de la campana incidiendo especialmente en las rendijas. Posteriormente se secará utilizando un paño que no desprenda pelusas.

ATENCIÓN:

- No use nunca estropajos metálicos ni productos abrasivos que puedan dañar la superficie.
 - No realice raspaduras con objetos duros, como cuchillos, tijeras, etc.
- PARA UNA MAYOR INFORMACIÓN SE RECOMIENDA LEER EL MANUAL DEL FABRICANTE

Horno Eléctrico

Antes del primer Uso: Debido al proceso de fabricación es posible que en el horno persistan restos de grasas y otras impurezas. Recomendamos realizar un primer ciclo de funcionamiento a la máxima temperatura y durante una hora, retirando previamente todos los accesorios del horno a excepción de la bandeja.

En los primeros momentos de funcionamiento es normal que se desprenda algo de humo. El olor a quemado durante la primera conexión no ofrece ningún peligro, debiendo asegurarse, no obstante, una buena ventilación de la cocina abriendo las puertas o ventanas que conduzcan al exterior.

Utilización del Horno: Para obtener el mejor rendimiento de su horno debe seleccionar:

- La forma de cocinado más adecuada del alimento a preparar mediante el selector de funciones.
- La temperatura media en el interior del horno, mediante el selector de temperatura.
- El tiempo de cocción del alimento y la posición de la bandeja en el interior del horno.

De igual forma le indicamos que utilizando únicamente la resistencia inferior se tardará mucho mas tiempo en alcanzar una temperatura de 250 grados C en el centro del horno. Esto es debido a que la función de dicha resistencia es de apoyo a las demás y también para su uso en la ejecución de platos que no requieran esa temperatura.

- Selector de funciones (Conmutador):

Este mando le permite seleccionar los siguientes programas de cocinado:

- Sistema tradicional de cocción con resistencias superior e inferior, apropiado para carnes rojas y blancas.
- Grill. Calor solamente en la parte superior del horno. Asado superficial, permite el dorado de la capa exterior sin cocer el interior.
- Resistencia inferior (Solera). Calor desde la parte inferior del horno, apropiado para calentar platos o levantar masas.
- Selector de temperaturas (Termostato): Mediante este mando se selecciona la temperatura (entre 50 y 250 grados C) que se desee en el interior del horno.

Recuerde que esta temperatura que usted ha seleccionado es el valor medio que se obtiene en el centro del horno. Así, en función de la resistencia conectada puede obtener diferentes temperaturas en otras zonas del horno. Téngalo en cuenta en aquellos preparados que necesiten el empleo de resistencia superior, ya que cerca de la misma la temperatura será mayor que lejos de ella.

- Consejos para un uso efectivo del horno:

- Procure abrir lo menos posible la puerta del horno durante su funcionamiento.
- Efectúe un precalentamiento del horno, siempre que el alimento a cocinar lo requiera.
- No deposite ningún tipo de recipiente ni bandeja sobre el fondo del horno, ni recubra nunca el fondo del horno con hojas de papel aluminio durante la cocción, especialmente si utiliza la resistencia inferior. Esto hace disminuir el rendimiento del mismo, impidiendo que el calor pueda distribuirse

correctamente, produciéndose una acumulación térmica que afecta a los resultados de la cocción y deteriora el recubrimiento de esmalte.

- No introducir alimentos con una excesiva cantidad de agua o de cualquier otro líquido. Recuerde que la función del horno es asar, dorar o cocinar alimentos, pero no hervirlos o cocerlos.
- Después de usarse, dejar la puerta abierta durante un tiempo para evitar la concentración de olores en el interior del horno.
- Limpieza y conservación:
 - Efectuar la limpieza cuando el horno esté frío, usando cepillos o esponjas de nylon con agua fría, o bien agua jabonosa o algún detergente suave. No usar nada que pueda rayar el esmalte. De igual forma son perjudiciales el vinagre, café, leche, agua salina, jugos de limón o tomate que permanezcan largo tiempo en contacto con el esmalte. Cuando los restos de comida carbonizados en el esmalte se resistan a la limpieza normal, debe mantenerse en remojo el tiempo que sea necesario para que ablanden.
 - Después de la limpieza debe eliminarse el exceso de agua mediante una esponja o una toalla. A continuación, se pondrá el horno a funcionar durante media hora a 250 grados en posición de conmutador.



Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante.

Recomendaciones antes del uso:

Su horno eléctrico puede haber captado humedad durante el proceso de bodegaje, instalación y/o durante el tiempo que ha permanecido sin uso, esto puede causar que al encenderlo se genere un salto en el automático, por lo anterior se recomienda antes del primer uso someterlo a un procedimiento de secado que consiste calentar el horno a temperaturas bajas (50 a 100 grados) durante unos 15 minutos, con la puerta del horno semi abierta, a modo de botar cualquier vapor de humedad retenida, posterior a eso puede usar su horno sin problemas.

Cocina Encimera a Gas

Por razones de seguridad, recomendamos siga las siguientes instrucciones:

- Cerrar la llave de suministro cuando no se utilice la encimera.
- Cuando los quemadores están funcionando, en la placa de la encimera hay zonas calientes que pueden producir quemaduras. Mantener alejado a los niños.
- Utilizar recipientes de fondo plano y comprobar que los mismos asientan correctamente sobre la parrilla, para evitar que los recipientes se deslicen al hervir los alimentos (no utilizar recipientes con base cóncava o convexa). El diámetro mínimo de los recipientes a utilizar es de 140 mm.
- Recipientes mínimos a utilizar sobre los quemadores Quemador Pequeño 9 cm. de diámetro. Quemador Mediano 12 cm. de diámetro. Quemador Grande 14 cm. de diámetro.
- No se deben emplear quemadores rápidos con recipientes de poco diámetro, pues parte de la llama se difundirá fuera del recipiente, y de esa forma el rendimiento será menor.
- Los quemadores no deben funcionar sin un recipiente sobre ellos.
- Cuando los quemadores están funcionando no deben estar expuestos a corrientes de aire fuertes, pues además de la pérdida de potencia calorífica, se tiene el peligro de que se apague la llama, con lo que el gas se escapará, pudiendo producir cualquier accidente.
- Los recipientes colocados sobre los quemadores no deberán sobresalir fuera de los límites de la encimera de cocción, para que el efecto del rebote de la llama no perjudique las superficies no resistentes a las altas temperaturas.



Limpeza y Conservación

Las parrillas deben limpiarse con un estropajo que no sea abrasivo, una vez que se hayan enfriado.

- Los quemadores deben limpiarse periódicamente en agua jabonosa. Especialmente, pasar un cepillo de púas rígidas sobre todo en las ranuras.
- La cubierta de acero inoxidable se debe lavar con agua jabonosa y un paño suave. Si después de esto la superficie queda amarillenta, se recomienda usar: Limón, Vinagre, Amoniaco rebajado con agua o algún producto de limpieza que contenga este último elemento.
- Al limpiar el aparato con los quemadores desmontados debemos tener cuidado de que no se introduzcan líquidos u objetos en orificio del inyector.
- Evite dejar los artefactos con recubrimiento metálico destapados si pasara mucho tiempo fuera de la vivienda, el polvo en suspensión puede depositarse en su superficie y en contacto con la humedad ambiente manchar el acabado del equipo.
- No usar para la limpieza productos que ataquen el aluminio, como soda cáustica, aceite, etc.
- Para garantizar la estanqueidad de la instalación de gas y el buen funcionamiento de los quemadores es necesario que el equipo sea revisado por el Servicio Técnico especializado por lo menos cada 2 años.
- **Al limpiar el aparato evite mojar las perillas de encendido electrónico, si se introducen líquidos en los vástagos de las perillas, éste puede hacer puente y activar los chisperos. En estos casos procure secar con aire directo a la perilla y chequee la correcta posición de la goma de sello.**

Recomendaciones:

Compruebe cada vez que monte un quemador, que todos los elementos se ajustan correctamente. Un componente mal colocado puede producir mala combustión y/o sobrecalentamiento.

Acostumbre usar llaves de corte de gas cerradas y abrirlas sólo cuando use equipos que lo requieran.

Todo equipo a gas debe ser chequeado periódicamente (1 vez al año) corrigiendo apriete de piezas de ser necesario, este chequeo debe ser realizado únicamente por técnicos certificados, evitando así fugas de gas que siempre son complejas. Este chequeo es responsabilidad única y exclusiva del propietario.

Ante cualquier duda o certeza de existencia de fuga de gas, no pierda un solo minuto y contacte a servicioalcliente@ovco.cl y a la empresa de gas, solicitando visita de inspección CONJUNTA.

Para una mayor información se recomienda leer el manual del fabricante.

Lavaplatos

- Se deben mantener en perfecto estado los sellos de silicona, para evitar el paso de agua que daña el mueble de cocina.
- Preocúpese de limpiar platos y ollas, retirando todos los restos de comida, antes de lavar. Con esto se evitará que el sifón se sature de residuos evitando y entorpeciendo la evacuación del agua desde el lavaplatos.
- Es importante la limpieza del sifón del lavaplatos cada cierto tiempo. Esta es una mantención que debe hacer periódicamente para evitar que el lavaplatos se tape.
- La superficie se debe limpiar con un paño suave y con agua jabonosa. Deje la superficie seca una vez que ha terminado de lavar. El dejar pozas de agua en la superficie, puede hacer que aparezcan algunas manchas oscuras.

Artefactos Sanitarios

Es importante instruir al grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC, lavatorios, etc.

A través del tiempo, los sanitarios han evolucionado tomando criterios de protección al ambiente en lo que tiene que ver con el ahorro de agua fundamentalmente. Es por esto que la capacidad de los estanques se ha reducido de 15 litros, que se usaba antiguamente, a cerca de 7 litros (1,86 galón) que es lo habitual hoy día.

Este hecho lleva a que el arrastre de sólidos sea un proceso en el cual el usuario debe tomar un rol de cuidado también, no arrojando grandes cantidades de papel higiénico al baño. No arrojar ningún otro tipo de papel, ni objetos a la taza del WC, y se evitarán muchos problemas manteniendo presionada la perilla o botón que activa el mecanismo de descarga hasta que el estanque haya liberado toda su capacidad en la taza.

Por otra parte, se deben tener los cuidados pertinentes para elementos que son resistentes, pero que no resisten golpes ni trato inadecuado, ya que se pueden quebrar y provocar una inundación en su baño.

Debe revisar periódicamente, las conexiones de las cañerías a los artefactos. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato y no deje pasar el tiempo. Cada recinto tiene su propia llave de paso para el agua, si sale por largo tiempo deje cerradas las llaves de paso, de esa manera se protege de accidentes que puedan causar una inundación mientras usted no esté.



Obstrucciones

Las obstrucciones de inodoros se producen principalmente por objetos extraños como pañales y toallas desechables, cantidades excesivas de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental, y juguetes de niños. El desecho indebido de basura también causa obstrucciones sanitarias, así como la grasa ya que esta permanece líquida, después se enfría y se solidifica en la cañería del desagüe.

Inodoro con válvula que no cierra

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

No permita que el gásfiter selle el estanque del W.C. con "pasta de gásfiter", pues es un material que daña las empaquetaduras y produce filtraciones.

Siga las recomendaciones de los fabricantes.

Cuidado del Estanque del Inodoro

Evite exponer el inodoro a golpes con objetos aguzados o pesados que pueden causar picaduras o agrietamientos.

Superficies de Porcelana

Si un objeto pesado golpea fuerte sobre una porcelana, la raya dañará el esmalte de porcelana.

No pise dentro de la tina con zapatos, a menos que haya puesto una capa de papel para proteger el fondo si al re decorar salpica pintura sobre la superficie de esmalte de porcelana, límpiela de inmediato. Si una mancha se seca antes de que se note, use un solvente recomendado.



Condiciones de entrega

Durante la entrega, Inmobiliaria Ovco verificará que todos los artefactos sanitarios estén en buenas condiciones y que todos los desagües funcionen bien, reparando los defectos que se presentan en dichos momentos, siempre y cuando estén consten en la respectiva acta de entrega.

Así mismo Inmobiliaria Ovco destapará los desagües y sifones obstruidos, siempre y cuando ello ocurra durante los primeros 30 días después de la entrega. Vencido dicho plazo, usted es responsable de destapar los estos elementos.

Por otra parte, Inmobiliaria Ovco 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.

Grifería

Griferías Marca Stretto, línea Ornella. La grifería es un elemento que está expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble, por lo tanto es necesario su adecuada mantención y cuidado para asegurar su duración. Los trabajos de mantención deben ser hechas por técnicos idóneos.

Se sugiere cambiar oportuna y adecuadamente las gomas de las llaves de agua y ajustarlas en caso de apreciarse pérdidas de agua. Con esto, además, evitará cobros excesivos en su facturación mensual.

No provocar esfuerzos inadecuados a las llaves, debido a que puede provocar una filtración, en la unión de esta con la cañería.

El sarro provoca gran daño al acabado de las griferías además de disminuir la presión de agua

Aireadores

Es conveniente limpiar periódicamente (1 vez por mes) los aireadores. Para ello, desenróselos de las bocas de salida de agua y colóqueselos 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.

Para recuperar el buen uso de los aireadores déjelo durante todo un día sumergido en un recipiente con vinagre.

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 esta. Intentar remover estos residuos puede dañar los acabados de la superficie.

Después de utilizar los grifos, es importante secarlos bien con un paño suave, sin emplear detergentes u otros productos abrasivos.

Todo grifo con acabado galvánico (Cromado, dorado.) que se limpia con ácido clorhídrico deteriora sus superficie de manera irrecuperable. Es más importante seguir estos consejos cuando se trata de griferías con acabados galvánicos especiales y más aún en los acabados dorados.

Para reparar una llave que gotea corte el agua de la llave de paso que está justo debajo del artefacto. Saque el vástago de la llave, cambie la empaquetadura y vuelva a instalar el vástago. La ducha se repara de la misma manera.

Cambie la empaquetadura por otra del mismo tipo y tamaño. Para minimizar la frecuencia de esta reparación no cierre las llaves con demasiada fuerza. Recuerde que los fabricantes no usan empaquetaduras de goma.

Condiciones de entrega

Inmobiliaria Ovco corregirá cualquier grifería dañada, siempre y cuando se haya dejado constancia de ella en la respectiva acta de entrega.

Es responsabilidad suya reparar saltaduras, rayas u otros daños superficiales observados después de la entrega de su vivienda.

Lavamanos y Lavaplatos

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.



Equipo Shower

Cabina de Hidromasaje D'acqua, Modelo K-3918-3, Su casa está equipada con una cabina de ducha con columna de hidromasaje con puertas vidriadas de corredera, este equipo es delicado y requiere de limpieza y mantención.

Cada una de las salidas de agua tiene un aspersor o difusor de agua los cuales podrían eventualmente ir disminuyendo su flujo al taparse con sarro, esto es fácilmente solucionable al mover las pequeñas salidas de agua de goma con el dedo mientras corre el agua, esto permitirá que salga la obstrucción de cada agujero.

En el piso de la cabina se encuentra el desagüe el cual cuenta con una tapa cromada y un canastillo interior, estos elementos tienen como función evitar que ingresen al sifón del equipo elementos que puedan obstruirlo, por ello debe retirar estas piezas solo para limpiar el canastillo de pelo, restos de jabón, arena u otros elementos que pudieran obstruir el correcto funcionamiento del desagüe de la ducha, procurando reinstalarlos limpios nuevamente a lo menos una vez al día.

Condiciones de entrega

OVCO revisará al momento de la entrega el buen funcionamiento del equipo y la ausencia de alguna pieza quedará registrada en el acta de entrega, para su pronta reposición. De no registrarse ninguna novedad al respecto se entenderá que el equipo ha sido entregado sin pendientes y funcionando sin problemas.

Puertas shower tinas

Se ha dispuesto de un juego de puertas corredera compuestas de marcos de aluminio prepintado blanco, con placas acrílicas semitransparentes en la tina de su vivienda, a modo de impedir el escurrimiento de agua fuera de esta.

Limpieza: seque los acrílicos y retire el polvo que se acumule en los marcos, sobre todo en los cantos del marco evitando así que aparezca hongo en sus bordes el cual daña el sello y da un mal aspecto.

Mantención: revise una vez al año la silicona del borde exterior cambiándola de ser necesario si la nota deteriorada, evitando así el paso de agua al exterior de la tina por desprendimiento de la silicona.

Espejos

Cada baño ha sido equipado con espejos con marco de aluminio color mate, de 0.6 x 1.0 mts, las mayores precauciones que debe tener con estos elementos son:

Limpieza: seque los espejos y retire el polvo que se acumule en estos, sobre todo en los cantos del marco evitando así que aparezca hongo en sus bordes el cual daña el sello de los espejos.

Mantención: revise una vez al año la silicona del borde exterior del espejo cambiándola de ser necesario si la nota deteriorada, evitando así caídas por desprendimiento de la silicona.



Muebles

Proveedor : Nova Forma | Los muebles están fabricados con las siguientes especificaciones:

FICHA TÉCNICA					
Muebles de cocina					
	Material	Marca	Línea tipo	Color	Dimensión
Interiores	Melamina	Masissa		Blanca	15 mm
Puertas	Melamina	Masissa	Blanca	Naturale	18mm
Cubiertas	Postformado	Lamitech	Granito	Metalizado	5030 mt
Zócalo			Granito	Metalizado	5030 mt
Bisagras					
Tiradores	Tirador		Metálico	Florenca	128 mm
Tapacantos puertas	PVC			Blanco	2 mm
Tapacantos interiores	PVC			Blanca	0,4 mm

Closet					
	Material	Marca	Línea tipo	Color	Dimensión
Interiores	Melamina	Masissa		Blanca	15 mm
Puertas	Melamina	Masissa	Blanco	Naturale	18 mm
Tiradores	Asa plástica		Embutido	Blanca	
Tapacantos puertas	PVC			Blanco	2 mm
Tapacantos interiores	PVC			Blanca	0,4 mm

Puertas y Módulos (Limpieza)

Para limpiar superficies laminadas o lacadas utilice sólo un paño húmedo. No recurra a detergentes abrasivos o virutillas.

Seque el exceso de agua y revise periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorios y cubiertas, el sello entre cubierta y cerámica de muro, es de responsabilidad del propietario la mantención de estos sellos la cual debe hacerse una vez al año.

Cuidados en Cubiertas de Muebles de Cocina

Cuando corte o pique alimentos use una tabla de cortar para proteger sus cubiertas. Cuide la cubierta del calor, de las ollas extremadamente calientes y no la use como tabla de planchar. Tampoco es aconsejable colocar cigarrillos encendidos en el borde del mesón ya que se dañarán, mancharán o englobarán la cubierta.

Humedad

Al operar artefactos que generan grandes cantidades de humedad, demasiado cerca del mueble puede ocasionar daños a las superficies provocando combadura en las puertas de la cocina. Cuando opere tales artefactos, póngalos en un lugar que no este directamente bajo un mueble.

Asegúrese que los sellos de silicona estén en buen estado y seque los muebles y el piso cada vez que se mojen.



Sellado

El sellado entre la cubierta y la pared alrededor de los lavamanos, tinas u otros artefactos, se pueden contraer, dejando una ligera separación.

Es su responsabilidad mantener un buen sello en estos lugares para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta o mueble base. Asimismo evitará su pudrición y deformación como combadura.

Se recomienda chequear y si es necesario renovar los sellos de artefactos y muebles una vez al año, mas aun los que estan en zonas húmedas.

Use siempre siliconas con fungicida para prevenir hongos.

Limpieza

Evite los limpiadores abrasivos o con solventes que dañen el lustre de la superficie. Use un paño húmedo con algún limpiador no abrasivo.

Bisagras

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

Revise permanentemente las bisagras de sus muebles, apretando periódicamente los tornillos para evitar que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra. Además impedirá que las perforaciones se agranden.

La operación de apertura de puertas de muebles debe ser de una forma horizontal a su recorrido y no cargando sus cajones o las puertas hacia arriba o hacia abajo, evitando el desgaste de las bisagras. Su vida útil dependerá de que la mantención de las bisagras sea igual a las del resto de las puertas de la vivienda y del manejo suave de su apertura y cierre.

Condiciones de entrega

Durante la entrega de su vivienda Inmobiliaria Ovco confirmará que todas las partes de los muebles de cocina estén instaladas y que sus superficies se encuentren en buen estado, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega.

Alineación

Las puertas, los frentes de los cajones y las manillas deben estar nivelados y aplomados.

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

Operación

Los muebles de cocina deben operar correctamente bajo uso normal.

Combatura

Si las puertas o los cajones se comban más de 6 mm. dentro de 60 cm. Inmobiliaria Ovco corregirá esto mediante ajuste o reemplazo.

Condiciones de entrega

Durante la entrega de su vivienda, Inmobiliaria Ovco confirmará que las cubiertas de todos los muebles estén en buenas condiciones, reparando los daños notorios de las superficies, tales como saltaduras, grietas y rayas, siempre y cuando ellas consten en la respectiva acta de entrega.

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

Alfombras

Proveedor : ETERSOL (a través de HOME CENTER SODIMAC)
www.etersol.cl Fono: (02)23912500

La alfombra instalada en su vivienda es de la línea Barcelona raulí de gramaje 600.

Limpieza

Evitar la acumulación de polvo o tierra. Aspirar diariamente. Remover las manchas inmediatamente o en cuanto sea posible siguiendo el procedimiento indicado por el fabricante. Hacer una limpieza profesional cada 6 meses.

Las partículas de suciedad gastan las fibras como una lija y destiñen el alfombrado. Para protegerlo debe aspirar el alfombrado frecuentemente.

Aspire ligeramente (tres pasadas) todos los días, y en forma más minuciosa (siete pasadas) una vez por semana.

Las áreas de mucho tráfico pueden requerir una limpieza más frecuente. Aspirar diariamente estas zonas ayuda a conservarlas limpias y mantiene la posición vertical de la fibra.

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

Seque los derramamientos y limpie las manchas inmediatamente. Para mejores resultados, utilice papel absorbente dando pequeños toques. Evite frotar. Pruebe los desmanchadores en un área de la alfombra que esté oculta (un closet) para verificar que no se produzcan efectos indeseables. Contrate un servicio especializado para limpiar su alfombra cada vez que sea necesario.



Quemaduras

Preocúpese inmediatamente de cualquier clase de quemadura. Lo primero que debe hacer es recortar las fibras oscurecidas. Luego use un limpiador sin jabón y una esponja con agua. Consulte con un profesional para reemplazar el área dañada.

Compresión

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

El rotar los muebles para cambiar el patrón de tráfico en una habitación promueve el desgaste más uniforme.

Algunas alfombras resisten mejor la compresión y el enmarañamiento debido a su nivel de fibra, lo que no implica ni garantiza que no se produzca compresión ni enmarañamiento.

Las áreas de alto tráfico, como pasillos, son más susceptibles al desgaste y enmarañamiento, que es considerado normal.

Desteñido

Todas las alfombras pierden lentamente su color debido a fuerzas naturales y artificiales del medio ambiente.

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.

Pelusas

En las alfombras enlazadas, tipo "bucle" se puede cortar el exceso de fibra. Si continúa el exceso de pelusas, pida consejo profesional.

No tire la hebra, el tejido se puede deshacer.

Bolitas

Si en una alfombra aparecen bolitas de fibra (dependiendo del tipo de fibra y del tráfico) recórtelas. Pero si estas cubren un área grande, pida consejo profesional.

Ondulación

En el alfombrado de muro a muro, la alta humedad puede causar ondulaciones.

Si la alfombra permanece ondulada, después de que se ha ido la humedad, recurra a un profesional para que la estire.

Costuras o Uniones

Normalmente el alfombrado viene en anchos definidos, haciendo necesarias las costuras en la mayoría de las habitaciones. Las costuras visibles no son un defecto, a menos que se hayan hecho incorrectamente o que el material tenga un defecto, lo que hace que la costura se vea más pronunciada de lo normal. Mientras más densa y uniforme es la textura de la alfombra, más visibles son las costuras. Estas además, son más visibles cuando la alfombra esta recién instalada, las que se vuelven menos visibles producto del tiempo, uso y aspirado.

Caída de la Fibra

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

Enganches

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

Brotos

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

Manchas

Ninguna alfombra es a prueba de manchas, aunque el fabricante las designe como resistente a las manchas. De todas maneras, algunas sustancias pueden causar manchas permanentes. Entre éstas tenemos las tinturas para el cabello, el betún para zapatos, las pinturas y la tinta china. Algunas sustancias destruyen o cambian el color de la alfombra, como sucede con los blanqueadores, cloro o productos que incorporan este elemento, las lociones para el acné, los materiales para limpieza en seco, las vitaminas para las plantas, los insecticidas y los alimentos o bebidas con colorantes naturales de colores fuertes, como los que se encuentran en algunas marcas de mostaza y té de hierbas. Para limpiar su alfombra, pruebe primero cualquier solución quita manchas en una parte poco visible de la alfombra. Espere más de 24 horas para revisar si se produce algún efecto no deseado, antes de usarla en un área grande. Aplique varias gotas de la solución y sostenga un papel blanco absorbente sobre el área por algunos segundos. Examine el papel para ver si transfirió la mancha y compruebe si la alfombra está dañada.

Bordes

Los bordes de las alfombras, a lo largo de las molduras, 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.

Condiciones de entrega

Durante la entrega de su vivienda, Inmobiliaria Ovco confirmará que su alfombra esté en buenas condiciones y debidamente instalado, corrigiendo las manchas, separaciones o bordes deshilachados y cualquier otro defecto, que se detecten en ese momento, procediendo a su correspondiente limpieza o reemplazo, siempre y cuando dichos defectos y fallas consten en la respectiva acta de entrega.

Pinturas

Para todos los elementos que van pintados en la vivienda se han utilizado pinturas de primera calidad, pero sin embargo tienen una duración definida que depende del uso y mantención.

En general, hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, el sol, y la humedad las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a agrietarse o desprenderse.

Se recomienda lo siguiente:

- Cielos de cocinas y baños: repintar cada 1 o 2 años con Oleo semibrillo color blanco
- Muros y Tabiquerías, repintar cada 1 o 2 años con Latex .

Grano en Albañilerías	• Pasta cielolat de Soquina (pistola compresor)
Cielos zonas secas:	• Látex Sipa Cielolat blanco.
Muros zonas secas:	• Latex Cubriente Total Tecnoconstrucción 1641 Marca Sipa
Cielos zonas húmedas:	• Esmalte al agua Sipa
Muros zonas húmedas:	• Esmalte al agua Sipa
Puertas:	• Óleo semibrillo Soquina Blanco

Muros Exteriores:

Color fachadas según el siguiente detalle

- Esmalte exterior hidrofugante Sipa Color AR-27 Cod: 8558 (Café Manjar)
- Esmalte exterior hidrofugante Sipa Color AR-27 Cod. 8576 (Café Claro)
- Esmalte exterior hidrofugante Sipa Color AR-27 Cod. 7836-N (Rojo)

Rejas exteriores

El frontis de su casa ha sido cerrado con una reja metálica de las siguientes características

- Perfil 50x50x2.0 mm.
- Perfil 30x20x1.5 mm.(bastidores)
- Perfil 20x20x1.5 mm. (barrotes)
- Pomeles 5/8".
- Anti óxido estructural. (dos manos color rojo óxido)
- Pintura de terminación.(una mano, esmalte sintético negro)
- Altura 1.5MT

Se recomienda revisar pintura en sectores comprometidos una vez al año, tales como:

- Caras superiores de perfiles, las cuales sufren mayor deterioro por acumulación de polvo mayor contacto con el rocío y exposición al sol.
- Perímetro de perfiles enterrados en el suelo
- Parte inferior de la reja expuesta al riego de jardines.

En general se recomienda repintar rejas cada 3 años.

Tabiques Interiores

Los tabiques interiores, tanto de las zonas secas, como húmedas, están hechos de planchas de yeso, por lo cual se recomienda al colgar cuadros, el uso de fijaciones especiales para yeso.

Reparaciones

Es su responsabilidad mantener los tabiques y cielos falsos. Si desea repararlos, aproveche al momento de redecorar su habitación.

Repare las grietas capilares con una capa de pintura. Para aquellas grietas un poco más grande utilice pasta de muro o sellador apto para recibir pintura.

Para corregir un clavo o tornillo salido, use un martillo y cincel. Si desea lograr más protección al clavo hundido, aplíquelo en la cabeza, pintura anticorrosivo, de modo que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación del clavo.

Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capas y capa que éstas hayan secado. Luego lije la superficie con una lija fina y pinte. Los piquetes o saltaduras causadas por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera.

Las correcciones de las costuras visibles de las huinchas se hacen del mismo modo, repasando con capas sucesivas de pasta de muro y con una lija fina sacar la pasta excedente.

Las zonas reparadas necesitan más manos de pintura para igualar el color del área circundante.

Canterías

Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición. Este "rebaje" se deja para que cuando ocurra un movimiento de la estructura, se produzca en ese sector las fisuras propias de este comportamiento.

Expansión y Contracción

Los cambios de temperaturas y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan, los distintos materiales se expanden y contraen de forma diferente.

La expansión y contracción provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Usted podrá ver los efectos en pequeñas fisuras en los tabiques, especialmente donde las molduras se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se juntan con la tina o el lavamanos. Esto puede alarmar a un propietario que no esté informado, pero es normal.

Conscientes de lo anterior, se incorporan en el diseño de canterías de unión entre algunos materiales distintos para encauzar la inevitable fisura en este rebaje. Las canterías permanecerán frecuentemente agrietadas y usted podrá retocarlas cuando lo estime.

La contracción de los elementos de madera de su vivienda es inevitable y ocurre siempre. Aunque es más notorio durante el primer año, puede continuar después de ese período.



En la mayoría de los casos, lo que necesita para ocultar esta evidencia menor de un fenómeno natural son compuestos para sellar, pastas y pintura. Aunque esté correctamente instalado, el sellado se contrae y se agrieta. La mantención del sellado es de su responsabilidad.

Condiciones de entrega

Durante la entrega, Inmobiliaria Ovco verificará que todas las superficies estén en buenas condiciones, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega.

Inmobiliaria Ovco reparará las grietas que sobrepasen los 3 mm. de ancho, una vez durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda, para lo cual retocará el área reparada utilizando el mismo color de pintura con el cual su vivienda fue entregada. Los retoques serán visibles.

Volver a pintar toda la pared o la habitación entera para corregir esto, es decisión y responsabilidad suya.

Usted también es responsable por los colores de pinturas especiales que se haya puesto con posterioridad a la entrega.

Debido a efectos del tiempo sobre la pintura, así como posibles variaciones en el color de cada partida, es poco probable que un retoque sea igual al área circundante. Inmobiliaria Ovco no reparará piquetes o saltaduras producidas por golpes en los cantos de los muros y tabiques.

Asimismo, Inmobiliaria Ovco no reparará imperfecciones en los tabiques que sólo son visibles bajo condiciones específicas de iluminación.

Inmobiliaria Ovco no reparará imperfecciones de tabiques o cielos falsos que se produzcan por ampliaciones o modificaciones.

Fijaciones a Muros y Cielos

Fijaciones en Muros Revestidos con Cerámicas

Verifique cual es el material con que esta construido el muro revestido con cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques o albañerías estucadas, según caso.

Para hacer perforaciones en cerámicas utilice un taladro con una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta (para esto existen brocas especiales para perforar en palmetas de cerámica, minimizando los riesgos de que esta se le quiebre). Una vez hecho el primer agujero puede utilizar una broca de mayor diámetro e igual al tarugo requerido (no use taladro con percusión, prefiera uno de velocidad variable).

Nunca intente perforar con un clavo directamente a la cerámica por que inevitablemente se trizará.

Fijaciones en Tabiques y cielos de Yeso – Cartón (Volcanita)

Para perforar tabiques de volcanita se debe usar un tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volcanita son especiales; en el mercado se les denomina "tarugo murito, mariposa o paloma". Evite adherir los soportes de las cortinas en los tabiques. Prefiera fijar los soportes en el cielo, si este es de una losa de hormigón. La vibración que produce la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.

No cuelgue elementos en cielos falsos. Si lo desea hacer verifique que la fijación sea a un elemento de madera de la estructura del cielo.

Fijaciones a Muros de Albañilería

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

Inmobiliaria Ovco, no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones.



Limpiezas Específicas

En pisos alfombrados se recomienda el uso diario de aspiradora ya que el smog afecta en forma especial a las alfombras. Una vez cada 6 meses, a lo menos, es conveniente hacer un aseo más profundo, tipo industrial.

- Para el aseo de pisos y muros cerámicos, se recomienda usar solamente un paño con agua y detergentes (Vim líquido o similar).
- No usar ácidos ni elementos abrasivos. No raspar el fragüe que sella el espacio que queda entre las palmetas de cerámica.
- La limpieza de los perfiles de aluminio se realiza con agua y detergentes blandos (no abrasivos).
- Para la limpieza de las manillas de las puertas sólo se debe usar un paño húmedo. No usar ningún detergente abrasivo o solvente.
- Para la limpieza de artefactos sanitarios en general, usar detergente líquido no abrasivo, teniendo especial cuidado de no apoyar envases en las cubiertas, ya que puedan dejar marcas.
- Para la limpieza de los muebles de cocina usar un paño húmedo con detergente líquido no abrasivo y enjuagar con un paño limpio sin usar agua en exceso.

Programa Anual de Mantenimiento de la Vivienda

En el siguiente cuadro se resumen las recomendaciones de mantención y se recomienda el mes o época del año en que deberían hacerse.

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
PINTURAS												
Esmaltes de Puertas y Guardapolvos (Cada 2 años)										■		
Barandas metálicas (cada 1 año)												■
Cielos de baños y cocinas (cada 2 años)					■							
Cielos de dormitorios y living comedor (cada 3 años)					■							
LIMPIAR												
Ventanas de aluminio, drenajes y rieles				■		■			■			■
Sifones de lavamanos y lavaplatos						■						■
Extractores y rejillas de ventilación	■							■				
Inyectores de cocina y artefactos a gas		■										
Alfombras												■
REVISAR (En caso de encontrar defecto reparar)												
Muros exteriores				■								
Grifería											■	
Cerraduras de puertas y ventanas											■	
Instalación Eléctrica											■	
Muebles de cocina, closet y vanitorios									■			
Sellos de muros, puertas y ventanas			■									
Sellos de lavaplatos, tinas y lavamanos					■							■
Fragües de cerámica en pisos y muros								■				
LUBRICAR												
Bisagras y cerraduras				■							■	

Garantías

En este capítulo nos referiremos a las garantías que afectan a los materiales e instalaciones que componen su vivienda.

La garantía es el compromiso que asume el fabricante o importador de un producto de responder ante el usuario en caso de producirse una falla funcional durante cierto periodo de tiempo, procediendo a repararlo sin costo. En ciertos casos en que se produzcan fallas graves repetitivas dentro de un periodo de tiempo limitado, los alcances de la garantía pueden ampliarse al cambio de un producto defectuoso.

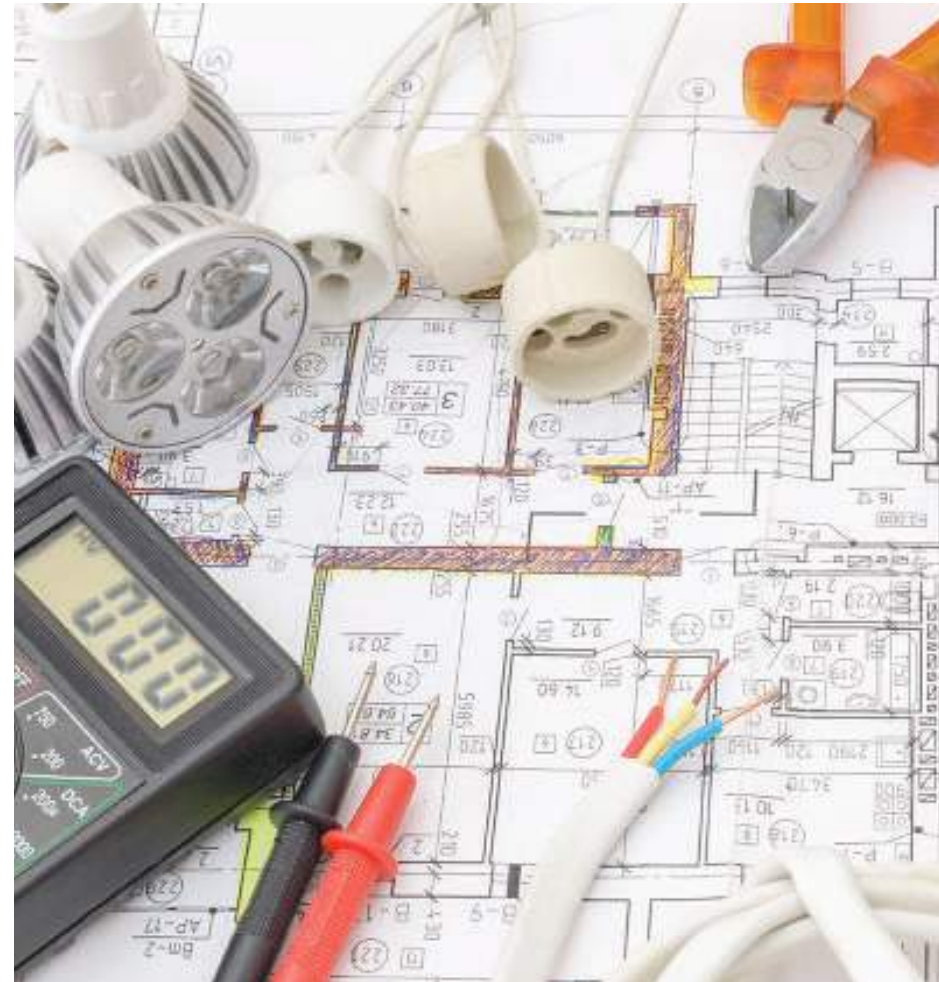
la garantía asegura al usuario que el fabricante o importador responderá adecuadamente en caso de que el producto presente defectos de funcionamiento por fallas de fabricación, dentro de cierto periodo de tiempo.

Instalación de Agua

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de agua de la vivienda por un período de 5 años a partir de la fecha de recepción Municipal del proyecto, correspondiente al 8 de Junio del 2017, contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier cañería o uniones defectuosas, hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

No son objeto de esta garantía las goteras o filtraciones que se puedan producir, por el uso normal, en llaves de paso, flexibles de conexión a los artefactos y griferías en general ya que corresponden a la mantención necesaria que requieren estos artefactos para su correcto funcionamiento.

La garantía anterior no es válida si las instalaciones son intervenidas.



Instalación de Alcantarillado

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación de alcantarillado de la vivienda por un período de 5 años a partir de la fecha de Recepción Municipal del proyecto, correspondiente al 8 de Junio del 2017, contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

No son objeto de esta garantía la limpieza de sifones o tuberías obstruidas por elementos ajenos a los empleados en el proceso de construcción, así como tampoco los daños provocados por dichas obstrucciones.

La garantía anterior no es válida si las instalaciones son intervenidas.

Instalación Eléctrica

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de la instalación eléctrica de la vivienda por un período de 5 años a partir de la fecha de recepción municipal del proyecto, correspondiente al 8 de Junio del 2017, contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

Los artefactos eléctricos como interruptores automáticos, interruptores diferenciales, enchufes, interruptores, timbres y focos embutidos tienen una garantía de 1 año a partir de la fecha de entrega de la vivienda contra todo defecto de fabricación comprometiéndonos a reponer gratuitamente las piezas defectuosas.

La garantía anterior no es válida si las instalaciones son intervenidas.



Cerámicas

La empresa garantiza la correcta instalación de los revestimientos cerámicos por un período de 3 años a partir de la fecha de Compra, contra todo defecto de construcción.

Los fragües que cubren la separación entre una palmeta de cerámica y otra, tienen una garantía de 1 año desde la fecha de entrega de la vivienda. Las palmetas de cerámica que al golpearlas suenan hueco pero que no presentan un levantamiento notorio del piso o muro sobre el que están instalados no se consideran como una instalación defectuosa y por lo tanto no están cubiertas por la garantía.

Grifería

La empresa proveedora de las griferías, garantiza por un período de 1 año desde la fecha de entrega, el buen funcionamiento de estos artículos. No son objeto de esta garantía las gomas y sellos que sufren desgaste por la operación normal de los artefactos. Por su parte Inmobiliaria Ovco solucionará por un período de 1 año, a partir de la fecha de entrega de la vivienda, todo lo referido a gomas y sellos de llaves que no cierran bien.

Muebles de Cocina

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de los muebles de cocina y baño por un período de 1 año a contar de la fecha de entrega de la vivienda contra todo defecto de construcción, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza que presente defectos.

Se excluyen de esta garantía los sellos de silicona y materiales de terminación superficial.

Vidrios

La empresa garantiza por 1 año desde la fecha de entrega, los vidrios y espejos de su vivienda, sin embargo las rayas o daños provocados por terceros no son objeto de esta garantía por lo que el cuidado depende del propietario(a).

Artefactos de Cocina

Los artefactos de cocina como el Lavavajillas, cuentan con la garantía de 1 año desde la fecha de entrega, por parte del proveedor.

Artefactos de Baños

Los artefactos de baño tienen 1 año de garantía, desde la fecha de entrega, contra todo defecto de fabricación, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza defectuosa hasta conseguir el correcto funcionamiento del sistema.

Todos los fitting (estanque del WC, sifones y desagües) tienen una garantía de 6 meses desde la fecha de entrega, período en el cual la empresa realizará sin costo las reparaciones que sean necesarias para el correcto funcionamiento de este sistema.

Cerraduras

La empresa garantiza el correcto funcionamiento de las cerraduras por un período de 1 año a partir de la fecha de Compra, contra todo defecto de fabricación, comprometiéndose a reponer y/o reparar gratuitamente cualquier pieza que presente defectos.

Resumen de Garantías

A continuación se ha elaborado un cuadro resumen con las garantías que se aplican a las instalaciones como también a los materiales y artefactos y que en algunos casos se mencionan más arriba. Tome nota que también el descuido en la mantención de rutina anulará la garantía de algunos equipos.

En el caso de los elementos de fabricación externa, éstos componentes de la vivienda tienen una garantía de 1 año a contar de la fecha de entrega (excepción fitting de artefactos y soquetes de luminarias, cuya garantía es de 6 meses desde la fecha de entrega).

La ley de urbanismo y construcción, establece responsabilidades legales por los procesos constructivos durante los siguientes plazos:

1. Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble, a contar del 15 de Noviembre 2018 (Recepción Municipal).
2. Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, a contar del 15 de Noviembre 2018 (Recepción Municipal).
3. Tres años, si hubieren fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, a contar desde la fecha de entrega.

ITEM	GARANTÍA	INCLUYE	NO INCLUYE
Instalación Sanitaria			
Red de Agua potable	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos y griferías
Red de Alcantarillado	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Filtraciones en sifones o accesorios
Red de Gas	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos
Instalación Eléctrica			
Circuitos	5 años	Correcto funcionamiento del sistema	Daños provocados por terceros (perforaciones o manipulación)
Artefactos Eléctricos	1 año	Instalación y Funcionamiento	Daños provocados por terceros y equipos
Instalación de corrientes débiles			
Citofonía	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Daños provocados por terceros (perforaciones o manipulación)
Alarma	1 año	Equipo y funcionamiento	Batería y accesorios
Cerámicas			
Fisuras	1 año		
Fragües	1 año	Reparación por desprendimiento	Daños provocados por terceros
Quebraduras o Piquetes	s/g		
Sueltas (sopladas)	3 años	Reparación por desprendimiento	
Closets			
Regulación de puertas	1 año	Correcto funcionamiento de la instalación	Mal uso provocado por terceros

Bisagras	1 año	Correcto funcionamiento de la instalación	Mal uso provocado por terceros
Cajoneras	1 año	Correcto funcionamiento de la instalación	Mal uso provocado por terceros
Muebles de Cocina			
Regulación de Puertas	1 año	Correcto cierre y funcionamiento	Mal uso o daño provocado por terceros
Bisagras	1 año	Regulación de bisagras	Mal uso o daño provocado por terceros
Piquetes		Sin garantías	Sin garantías
Carpintería madera			
Puertas	3 años	Correcto cierre y funcionamiento	Mantenión de barnices y revestimientos
Quincallerías	1 año	Funcionamiento y reinstalación de la pieza	Lubricación y mantención
Guarda polvo	1 año	Correcta instalación y daños por Filtraciones	Pintura y daño provocados por terceros
Junquillos	1 año	Correcta instalación y daños por Filtraciones	
Carpintería Metálica			
Estructura cercha	10 años	Adecuado Funcionamiento	Daño provocados por terceros
Componentes tabiques y cielos	3 años	Adecuado Funcionamiento	Daño provocados por terceros
Pintura (rejas)	1 año	Reparación con desprendimiento	Daños provocados por terceros
Alfombras			
Instalación	1 año	Correcta instalación y uniones	Daños provocados por terceros
Ventanas de Aluminios			
Instalación	3 años	Correcto Funcionamiento	
Perfiles	3 años	Correcto Funcionamiento	
Pestillos	1 año	Correcto Funcionamiento	Mal uso del elemento
Cristales	1 año	Instalación Adecuada	Rayas y daños provocados por terceros
Carros	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Lubricación y mantención
Sellos de Silicona	1 año	Correcta instalación	Daños provocados por terceros

Artefactos de cocina			
Campana	1 año		Daños según manual de fabricante
Horno Eléctrico y encimera	1 año	Garantía directa del distribuidor	Daños según manual de fabricante
Lavaplatos	1 año	Correcta fijación e instalación	Daños según manual de fabricante
Calefont	2 años	Garantía directa del distribuidor	Daños según manual de fabricante
Artefactos de Baño			
Porta Rollo	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Partes y piezas, fisuras por golpe
Percha	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Fisura por golpe
Espejo	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Rayas o quebraduras por terceros
Sifón	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Limpieza, mantención, manipulación averías por maltrato
Tina	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Daños provocados por maltrato o daño por terceros
Grifería	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Daños provocados por maltrato o daño por terceros
Cubiertas	1 año	Correcta Fijación e Instalación	Daños provocados por maltrato o daño por terceros
Lavamanos	1 año	Correcta instalación y Funcionamiento	Daños provocados por maltrato o daño por terceros
Artefacto WC	1 año	Funcionamiento normal del equipo	Daños provocados por maltrato o daño por terceros
Fitting de WC	6 meses	Funcionamiento normal del equipo	Daños provocados por maltrato o daño por terceros
Cabina hidromasaje	1 año	Funcionamiento normal del equipo	Daños provocados por maltrato o daño por terceros
Sellos			
Silicona con cerámicas	1 año	Reparación por desprendimiento	Daño provocados por mal uso
Silicona en Artefactos	1 año	Reparación por desprendimiento	Daños provocados por mal uso
Fragüe en cerámicas	1 año	Reparación por desprendimiento	Daño provocados por mal uso
Sello en ventanas	1 año	Reparación por desprendimiento	Daños provocados por terceros
Cerraduras			
Cerraduras	1 año	Defecto de fabricación	Daños provocados por maltrato o daño por terceros

Consideraciones

En caso de haber sido intervenida la estructura de la vivienda por parte del cliente no corresponderá aplicar garantía, como tampoco sobre ampliaciones y modificaciones ejecutadas por terceros.

Los plazos de prescripción de garantía de terminaciones dura 3 años y comienzan a regir desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, salvo las garantías estructural y de instalaciones que duran 10 y 5 años respectivamente y que rigen desde la fecha de la Recepción Municipal por parte de la Dirección de Obras respectiva.

La cartilla de garantía adjunta no cubre desperfectos y fallas cuyo origen sea producto de uso inadecuado del inmueble, mantenimientos no realizados o hechos a destiempo según lo que indica el "Manual de Uso y Mantención de la Vivienda"

La cartilla de garantía no reemplaza en ningún caso a pólizas de seguros generales y específicas sobre la vivienda, y no cubre fallas producto de fuerzas de la naturaleza que escapen a los criterios de diseño presentes en las especificaciones técnicas y proyectos respectivos.

En los plazos de garantía, que son aplicables sólo a fallas de calidad constructivas, se entiende y asume el deterioro normal producto del uso y paso del tiempo. Por ejemplo, la decoloración de colores expuestos a la luz es un fenómeno normal y no presenta una falla en la calidad, como tampoco la variación dimensional ("trabajo") de las maderas producto de cambios de humedad y temperatura en el ambiente. Toda alteración o intervención a las especificaciones técnicas y proyectos originales de la vivienda, no quedarán sujetas a garantía en los puntos respectivos a la intervención o que sean afectados por ésta.

Servicio de Atención a Cliente

Nuestra empresa tiene como objetivo el tener clientes satisfechos con la vivienda que han comprado. Por esto mantenemos un equipo de personas especializadas en la atención de los posibles desperfectos que se puedan producir en su vivienda y que son propios de una vivienda nueva.

En el caso de producirse un imprevisto, le recomendamos revisar el capítulo correspondiente del presente manual. En la mayoría de los casos estos desperfectos son fáciles de arreglar, incluso por usted mismo.

Revise el capítulo de las garantías del Manual de Uso de la vivienda para saber quién es el emisor de la garantía, Inmobiliaria Ovco, proveedores o representantes, de los materiales y equipos instalados en su vivienda.

Si el desperfecto es responsabilidad de Inmobiliaria Ovco, o alguno de los emisores de las garantías no responde, le agradeceremos se comuniquen con nosotros enviando una carta dirigida a "SERVICIO DE ATENCION AL CLIENTE ", vía fax, correo electrónico, o correo postal a las siguientes direcciones respectivamente:

Nº de FAX (051)2222353 · Correo electrónico: servicioalcliente@ovco.cl · Sitio Web: www.ovco.cl
Dirección postal: Avenida El Santo nº1180, La Serena – Región de Coquimbo.



Mensaje Final

La aplicación de todos los consejos e instrucciones indicados en este manual le ayudará a mantener en buenas condiciones su propiedad, valorizándola y además evitando las típicas molestias de las reparaciones. Mantenga siempre este manual a mano para aclarar sus dudas con respecto al mantenimiento de su vivienda.

Para cualquier duda o consulta no dude en llamar a Inmobiliaria Ovco que gustoso atenderá sus requerimientos.

OVCO
INMOBILIARIA

31
AÑOS
ANIVERSARIO

31 años construyendo confianza en la Región de Coquimbo.

Avenida El Santo 1180, La Serena Región de Coquimbo | Fono:(051) 2222353-(051) 2215355

www.ovco.cl