

ENACO  
>GUÍA HOGAR  
MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN

WWW.ENACO.CL





## Introducción

Enaco fue constituida en 1986 cuando un grupo de inversionistas y ejecutivos con experiencia en el área inmobiliaria se asociaron para desarrollar dos proyectos inmobiliarios en las comunas de Las Condes y La Reina, en la ciudad de Santiago de Chile.

Desde esa fecha, ENACO se ha desarrollado hasta convertirse en uno de los más grandes gestores inmobiliarios del país.

Enaco se esfuerza constantemente por ofrecer comodidad, seguridad, espacio y estética, privilegiando la vida en familia. Esto lo hace a través de casas y departamentos de uso residencial, intentando brindar a sus clientes un producto de excelente calidad en términos de: ubicación, materiales, distribución, estética y servicio.

Para lograrlo selecciona a destacados arquitectos, quienes le permiten aspirar a un producto óptimo en distribución interior y estética exterior.

Por otra parte, ENACO cuenta con el apoyo de decoradores de

primera línea, quienes aportan un sentido estético y artístico, de manera de conjugar espacios prácticos y acogedores. Además tiene especial cuidado en la elección de los proveedores, velando por la calidad de los materiales empleados. De esta manera, su vivienda es fruto de un innovador proceso de ejecución, en el cual se han empleado eficientes mejoras tecnológicas, aprovechando sistemas de administración y economías de escala, a fin de brindarle un producto de excelencia. Asimismo, ENACO ha querido hacer un aporte a la comunidad, preservando su medio ambiente.

El valor agregado de su producto se ha logrado con esfuerzo de hombres y mujeres que trabajaron juntos con el único objeto de obtener la satisfacción personal del cliente y la de su familia. Para estos efectos ENACO se ha sometido a un proceso de mejoramiento continuo, con el cual pretende brindarle elevados estándares de calidad.





Felicitaciones por su decisión de comprar una vivienda de ENACO.

ENACO comparte su emoción por su nueva residencia y espera poder ayudarlo respondiendo a sus inquietudes a fin de maximizar la inversión en su vivienda, de manera que pueda disfrutarla sin dificultades y de hacerla más durable, evitando las desagradables consecuencias de un uso inadecuado de la misma.

«La Guía Hogar de ENACO» ha sido diseñada para acompañarlo después de la adquisición de su casa. La información que aquí se presenta pretende responder a sus inquietudes y prepararlo para usar adecuadamente su vivienda, proporcionándole la información necesaria para su mantención. Este manual le proporciona pautas de uso y mantención de su vivienda, como asimismo una descripción de las condiciones de entrega de la misma, y el programa de garantía ENACO.

## Cuidado de su Vivienda

ENACO ha construido su vivienda con materiales de calidad y con el trabajo de mano de obra especializada. Los materiales usados deben cumplir con las exigentes especificaciones de calidad y durabilidad que ENACO exige, buscando obtener el mejor resultado posible para su inversión. Una vivienda es uno de los últimos productos que se fabrican a mano en el mundo. Una vez armados los materiales, los componentes interactúan entre sí y con el ambiente. El hecho que en su vivienda se hayan usado materiales y mano de obra de calidad no significa que ella no requiera cuidados y mantenimientos permanentes de su parte. La mantención general que usted debe hacerle a su hogar es esencial para poder gozar de su vivienda sin problemas durante toda la vida.

## Pautas de Uso y Mantenimiento para el Propietario

ENACO se enorgullece de las viviendas que ha construido y de los barrios que ha desarrollado. Uno de los objetivos de ENACO es crear un producto de larga duración. Sin embargo ello sólo se puede lograr si usted, como propietario, efectúa una adecuada mantención de su casa y de todos los elementos que la componen.

Tome nota también que el descuido en la mantención de rutina anulará la garantía que más adelante se establece para casos específicos.

La mantención periódica resulta esencial, debido al desgaste por el uso normal, las características inherentes de los materiales y el servicio normal requerido por los sistemas mecánicos. Cabe tener presente al respecto, que fluctuaciones de temperatura y humedad también afectan a su vivienda.

Muchas veces, un ajuste o reparación de menor cuantía realizada en forma inmediata, ahorra en el futuro reparaciones más serias y demorosas. Tome nota también que el descuido en la mantención de rutina anulará la garantía que más adelante se establece para casos específicos. Preocupándose atentamente de su nueva casa, se asegurará de disfrutar de ella por muchos años. La dedicación proporcionada por cada propietario contribuye significativamente a que la comunidad sea bien valorada.







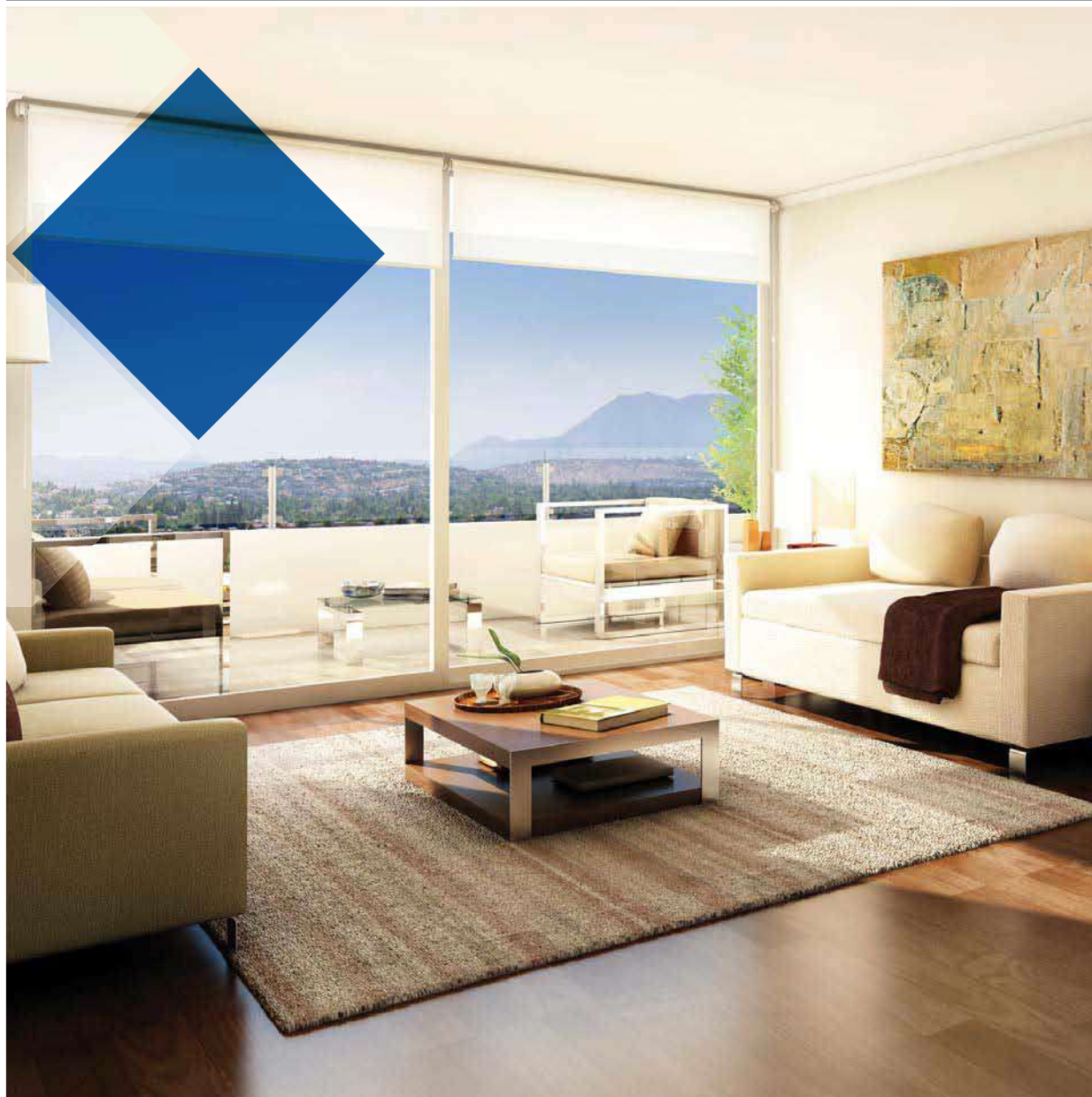
ENACO reconoce que es imposible anticipar y describir en detalle toda la atención necesaria para el buen cuidado de todos los elementos de una vivienda, pero la Guía Hogar abarca aquellos detalles que a nuestro juicio son los más importantes. Los temas cubiertos incluyen, por orden alfabético, los componentes de viviendas construidas por ENACO. Cada tema incluye sugerencias de uso y mantención, seguidas por las condiciones de entrega y en casos determinados las condiciones de garantía ENACO.

Es importante que se tome el tiempo para leer las instrucciones proporcionadas por los fabricantes de los bienes, artefactos y otros elementos que hay en su vivienda. La información contenida en ese material no se reproduce en el presente instrumento. Y aunque gran parte de la información puede resultarle familiar, algunos puntos pueden diferir significativamente de otras viviendas. ENACO ha realizado todos los esfuerzos necesarios para mantener la Guía Hogar

actualizada. Sin embargo, si cualquier detalle contenido en este manual está en contraposición con las recomendaciones del fabricante, usted debe atenerse a las indicaciones del fabricante. Active las garantías de fábrica específicas, llenando y enviando las tarjetas de registro incluidas con su material. En algunos casos, las garantías de fábrica se pueden extender más allá del primer año, y es de interés para usted estar al tanto de tales coberturas.

## Condiciones de entrega y Garantía de ENACO

Aunque ENACO se esfuerza por construir una vivienda libre de defectos, hay que ser realistas para saber que podemos cometer errores o que algún elemento de la vivienda puede que no funcione como corresponde.



Si ocurre cualquiera de estas dos cosas, ENACO efectuará las reparaciones necesarias, sea que los defectos y fallas se presenten al momento de la entrega de la vivienda, sea que estos se produzcan con posterioridad a ella, estableciendo para estos efectos las condiciones de entrega de su vivienda, como asimismo el otorgamiento de una garantía específica para los casos que más adelante se señalan.

Los criterios de ENACO para calificar las reparaciones bajo garantía, están basados en las especificaciones de los materiales entregados por los proveedores, en el uso dado a éstos y, en general, a los criterios prácticos típicos de la industria en Chile. Las garantías específicas establecidas en el presente manual se extinguirán en el evento que no se cumplan las pautas de uso y mantención establecidas en cada caso.

Asimismo, en los casos en que no exista un plazo específico de garantía, éste será de doce meses a contar de la fecha de entrega de la vivienda respectiva. Cuando usted haga ampliaciones o modificaciones interiores es recomendable consultar previamente a un profesional calificado, ya que de otra forma se obtendrán malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de ordenanza municipal.

ENACO no se hará responsable por defectos o fallas que se presenten en las instalaciones y/o materiales, producto de modificaciones efectuadas por usted y/o terceros posteriores a la entrega de la vivienda.

## Procedimiento de Tramitación del Servicio

Descargar en su móvil la APP “Propietarios – Software Inmobiliario” desde Play Store (para Android) o APP “Acceso Propietarios” desde App Store (para Apple). También puede acceder vía web, con menos funcionalidades que en la APP, en la siguiente dirección: <https://enaco.propietarios.calidadcloud.com/#/login>.

Al ingresar por primera vez, se debe Crear Cuenta. Luego de creada la cuenta se deben seguir los pasos que se indican en la misma APP, donde se podrán generar requerimientos, hacer seguimientos y confirmar distintas acciones, tales como visitas de inspección, ejecución de trabajos y finalización de trabajos, entre otras cosas. En caso de dudas sobre el uso de la APP puede acceder a un completo instructivo en [www.calidadcloud.com/posventa-acceso.html](http://www.calidadcloud.com/posventa-acceso.html).

- El Cliente debe crear su requerimiento en la APP o en su cuenta en la página [www.enaco.cl](http://www.enaco.cl), sección Servicio Post Venta / Acceso Propietarios.

- Para la adecuada atención y organización de los requerimientos, sólo se atenderán solicitudes que sean realizadas de la manera anteriormente descrita. Ningún requerimiento comunicado verbalmente por teléfono y/o en persona será considerado formal, y por lo tanto, no generará una orden de inspección. Sí se podrá realizar seguimiento telefónico al número 2 2207 5700, sólo en la medida que ya exista un requerimiento ingresado formalmente.



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

- Nombre, dirección y números de teléfono donde se le pueda encontrar en horas hábiles.
- Una descripción completa y detallada del problema, por ejemplo: baño de visitas- la cañería de agua se filtra bajo el lavamanos, en vez de “problemas de cañerías”. Para su mejor atención se ha dispuesto sólo atender los problemas que sean derivados al Servicio de post venta por escrito. Rogamos comprender esta formalidad y evitar informar sus observaciones por teléfono.
- Al recibir una solicitud de servicio bajo garantía, ENACO se contactará con usted para concertar una inspección. Las citas para inspecciones de garantía se realizarán de lunes a viernes, de 9:00 a 18:00 horas durante el transcurso de la semana siguiente. ENACO inspeccionará los ítems 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, el cual coordinará con el propietario la fecha de ejecución de los trabajos si éstos corresponden.
- Si en la visita de verificación de las observaciones se determina que todo o alguno de los inconvenientes no son de responsabilidad de la Inmobiliaria, se le enviará por escrito nuestra opinión. Si el ítem es de mantenimiento de la vivienda, ENACO 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 nuestra visita, para posteriormente realizar una nueva visita.
- Una vez realizado, el trabajo debe ser recibido por el propietario en el formulario que le entregue el personal de ENACO que ejecute la reparación.
- Todo el personal del equipo de post venta se identifica previamente al ingreso del domicilio del cliente.







- La Inmobiliaria no se responsabilizará por los trabajos que hayan efectuado los propietarios en forma directa, es decir, reparaciones, ampliaciones, instalaciones especiales, modificación de la techumbre y otros.

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

- En el caso de los condominios, el Administrador deberá usar este mismo procedimiento de tramitación del servicio, indicando por escrito los problemas observados en los bienes de dominio común. Al igual que en las viviendas, la Inmobiliaria no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los copropietarios en forma directa en los bienes de dominio común.

- ENACO no presta servicios en horario inhábil los fines de semana o feriados, por tanto, en caso de emergencia intente lograr una solución provisoria hasta que ENACO lo pueda atender.

## Generalidades del procedimiento

Generalmente, los ítems reportados caen en una de las siguientes categorías:

- Ítem afecto a garantía solucionable internamente. La solución de estos ítems los ejecuta directamente el equipo de PostVenta de ENACO.
- Ítem afecto a garantía para contratista especializado. Si se necesita un contratista especializado para hacer reparaciones,





ENACO emite una orden de trabajo de la respectiva garantía, posteriormente el técnico de reparaciones se pone en contacto con usted para programar el trabajo. El objetivo es dar cumplimiento a las órdenes de trabajo bajo garantía dentro de los 15 días hábiles siguientes de la fecha de inspección, a menos que usted no esté en su casa para permitir el acceso del técnico. Si un pedido de materiales pendientes u otra circunstancia similar produce retraso, se le hará saber oportunamente.

- Item no afecto a garantía (responsabilidad de propietario). Si se considera que la observación o reclamo no corresponde o no está afecto a garantía, se le notificará por escrito explicitando las razones para ello.

**Señor Propietario:**

ENACO desea que el Manual de uso responda a sus necesidades. Si usted tiene cualquier sugerencia o información que desea aclarar, por favor envíelas por e-mail a [sam@enaco.cl](mailto:sam@enaco.cl). El personal de ENACO revisará este material periódicamente, agregando sus comentarios al archivo de modificaciones para las próximas ediciones.

Muchas gracias,  
ENACO



## Pautas de uso y mantención de Bienes Comunes

### Condominios

Si su casa o departamento forma parte de un condominio, compartiendo la propiedad de los bienes comunes con otros propietarios, es su deber conocer y cumplir con las disposiciones legales y el reglamento de copropiedad. La ley consagra tres órganos de administración de un condominio con facultades específicas y complementarias, ellas son: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración y Administrador.

La Asamblea de Copropietarios está formada por todos los copropietarios y constituye la autoridad máxima. Se rige por el principio de las mayorías y es soberana para tomar los acuerdos que estime conveniente mientras no transgreda la Ley, obligando a toda la comunidad a su cumplimiento. Todo lo concerniente a la administración de un condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

El Comité de Administración que viene a reemplazar a la Junta de Vigilancia del anterior cuerpo legal, no sólo es un órgano de nexo entre la asamblea y el administrador, sino que tiene sus propias obligaciones y facultades que lo transforman en una entidad clave para el funcionamiento del condominio.

El administrador es la persona natural o jurídica, designada por la Asamblea de Copropietarios que tiene por función el cuidado de los bienes de dominio común y la ejecución de los actos de administración y conservación de tales bienes, conforme a las normas legales, Reglamento de Copropiedad, acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y Comité de Administración.

Es fundamental que los Copropietarios se aseguren que se realice el mantenimiento de los Bienes Comunes con el objeto de preservar la calidad y el valor de los bienes muebles y sus instalaciones, mediante la aplicación de programas de mantenimiento preventivo a todos los sistemas, equipos, áreas verdes, juegos y mobiliario urbano.







**Bienes Comunes**

La propiedad de estos bienes es común a todos los copropietarios en la debida proporción al dominio que figura en el reglamento de copropiedad. La Ley distingue 5 tipos de bienes comunes:

- Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios a la existencia, seguridad y conservación del condominio, por ejemplo el terreno.
- Los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de dominio común, por ejemplo el acceso al edificio.
- Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio.
- Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento común.

- Aquellos a los que se le otorgue este carácter en el reglamento de copropiedad.

**Gastos Comunes**

Son aquellos necesarios para la administración, mantenimiento, reparación y uso de los bienes comunes, estando obligados a su pago todos los copropietarios, en la proporción preestablecida en el reglamento de copropiedad, la que generalmente coincide con el porcentaje de derechos sobre los bienes comunes.

**Obligaciones de los Copropietarios**

- Conocer y cumplir las disposiciones legales y el reglamento de copropiedad.
- Cumplir los acuerdos de la Asamblea ordinaria o extraordinaria.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el Comité de Administración, mientras la Asamblea no disponga lo contrario.



- Asistir a las reuniones de Asambleas ordinarias o extraordinarias.
- Pagar oportunamente los gastos comunes ordinarios y extraordinarios.
- Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común, así como pagar los costos de mantenimiento y conservación de dichos bienes.
- Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponde de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.

### **Organismos en la administración de un Condominio**

La Ley consagra tres órganos de administración de un condominio con facultades específicas y complementarias, ellas son:

#### **Asamblea de Copropietarios**

Está formada por todos los copropietarios y constituye la autoridad máxima. Se rige de por el principio de las mayorías y es soberana para tomar los acuerdos que estime conveniente, mientras no transgreda la Ley, obligando a toda la comunidad a su cumplimiento. Todo lo concerniente a la administración del condominio/edificio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.

#### **• Primera asamblea (artículo 21)**

Presidida por: el Administrador, si no lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo. Principal objetivo: designar el Comité de Administración.

#### **• Comité de Administración**

El Comité de Administración, que viene a reemplazar a la junta de vigilancia del anterior cuerpo legal, no sólo es un órgano de nexo entre la asamblea y el administrador, sino que tiene sus propias obligaciones y facultades que lo transforman en una entidad clave para el funcionamiento del condominio. El Administrador es la persona natural o jurídica, designada por la Asamblea de Copropietarios que tiene por función el cuidado de los bienes de dominio común y la ejecución de los actos de administración y conservación de tales bienes, conforme a las normas legales, Reglamento de Copropiedad, acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y Comité de Administración.



El nombramiento del Administrador es materia propia de una asamblea ordinaria, sin embargo el Comité de Administración puede derechamente designar un administrador, toda vez que tiene la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de la asamblea extraordinaria. Este acuerdo del Comité puede, en todo caso, ser revocado o modificado por la Asamblea de Copropietarios.

El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva acta de asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, y será reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresara, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. La Ley establece que el administrador durará en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, es decir, puede ser reemplazado en cualquier instante.

**Obligaciones del Administrador**

Estas tienen su origen principalmente en la Ley, pero también pueden provenir del reglamento de copropiedad, de la asamblea de copropietarios o del Comité de Administración. Entre las obligaciones, que tienen relación con el uso y mantención de los bienes de dominio común, podemos destacar entre otras, las siguientes:

- Cuidar los bienes comunes, realizando el mantenimiento preventivo y correctivo necesario.
- Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- Representación en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio.





- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguros contratadas.
- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del condominio.
- Velar por la seguridad y expedición de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios de un condominio de esta naturaleza.
- Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y cada vez que lo solicite la asamblea de copropietarios, el Comité de Administración, el Juez y el término de su gestión.

Con relación a la administración de fondos que realiza el administrador, ENACO sugiere y así se señala en los respectivos

reglamentos de copropiedad, que los copropietarios deban cancelar los gastos comunes con cheque nominativo y cruzado girado a nombre de la Comunidad, y que los fondos depositados en esta cuenta sólo podrán ser girados con cheques firmados por el administrador conjuntamente con cualquiera de los miembros titulares del Comité de Administración.

**Mantenimiento de Bienes Comunes**

Entre los aspectos que debe tener presente todo copropietario y la Administración podemos destacar los siguientes:

**Mantenciones periódicas**

- Enaco traspasa a los propietarios y/o Comunidades las garantías de los artefactos e instalaciones de las empresas fabricantes y/o distribuidoras. Estas empresas garantizan directamente al propietario y/o a la comunidad sus productos e instalaciones de acuerdo a las garantías escritas. Enaco no se responsabiliza de desperfectos en artefactos e instalaciones en





los cuales no se ha dado buen uso o no se ha contratado la mantención de acuerdo a lo establecido en las garantías. Es así que si la Asamblea de copropietarios o la Administración deciden no suscribir un contrato de mantención con la empresa que suministró los equipos, renuncian a las garantías.

La Comunidad debe tener presente todos estos aspectos cuando desiste de contratar la mantención con la empresa que garantiza las instalaciones. Ejemplo de equipos que requieren mantención periódica: Ascensores, Grupo electrógeno, Sistema de bombeo, Sistema de agua caliente y calefacción, Sistema de ventilación, Sistema de extracción de basura.

- En general las instalaciones de intercomunicación, porteros, portones automáticos al igual que otras instalaciones que requieren de mantención permanente, están garantizadas por un año por parte de proveedor. Hay empresas que garantizan sus instalaciones durante el primer año en la medida que se realice el mantenimiento estipulado. La mantención periódica de los equipos e instalaciones comprometidas en el servicio es de responsabilidad de la Comunidad desde la entrega de los bienes de dominio común (edificios, plazas) a la Administración.

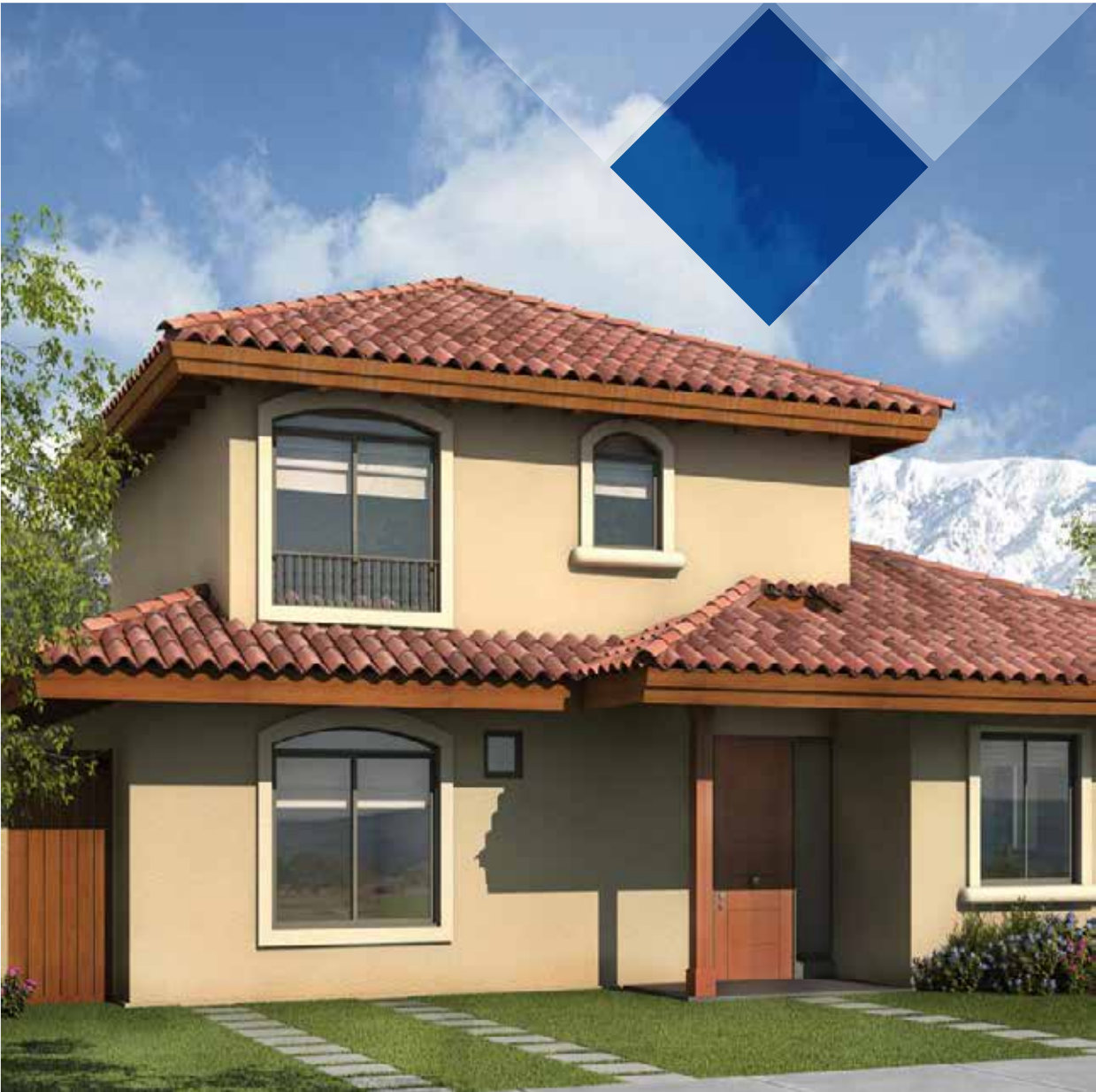
## Pauta de uso y mantenimiento

Dentro de las labores de mantención frecuente se destacan las siguientes:

### Techumbre

Con un buen mantenimiento, la techumbre de su edificio debería proporcionar muchos años de servicio. Se denomina techumbre al conjunto por la cubierta, su estructura y soluciones para la evacuación de aguas lluvias generalmente en hojalatería. Indicamos a continuación algunas de las labores de mantención que los copropietarios deben realizar a la techumbre:

- Es imprescindible por lo menos una al vez año, previo a la temporada de lluvias, revisar el estado de la cubierta, forros, canaletas y bajadas de agua. Los elementos metálicos (hojalaterías) se dilatan y contraen con los cambios de temperatura ocasionando el deterioro de los sellos que al estar también expuestos a las condiciones del clima y sol van perdiendo su elasticidad. Si no se renuevan los sellos periódicamente no van a resistir las variaciones de la hojalatería. También se requiere sacar las hojas, tierra y otros desechos de las canaletas y bajadas de aguas lluvias.
- Si la cubierta es de tejas de arcilla, factores como el viento y el clima hacen que éstas se quiebren, creando un foco importante de filtración. Los nidos de pájaro pueden obstruir y ayudar eventualmente a provocar una inundación.
- Especial cuidado deben tener el personal de las empresas de TV Cable y de otros servicios que instalen antenas o trabajen en las techumbres. Es necesario revisar que no perforen o dañen la techumbre con sus fijaciones.







### **Canaletas de evacuación de aguas superficiales**

En algunas situaciones particulares de algunos proyectos existen soluciones de evacuación de aguas superficiales que pasan de una propiedad a la otra. Es importante no modificar tales obras. Estas pueden encontrarse a la vista para facilitar la limpieza. En terrenos con inclinación hacia los deslindes con otras propiedades se instalan canaletas para recoger las aguas superficiales.

Generalmente las canaletas de evacuación traspasan varias propiedades y desaguan finalmente en cámaras del sistema de evacuación. Los propietarios por cuyos sitios se evacuan aguas provenientes de otros sitios gravan a favor de una servidumbre para las aguas lluvias exclusivamente.

En los condominios es necesario realizar limpieza al sistema de evacuación de aguas lluvias, canaletas, colectores y sumideros para que estén libres de arenillas, barro y otros desechos.

La limpieza de las canaletas recolectoras en el interior de cada unidad le corresponde a cada copropietario, en el área común a la administración.

### **Sumideros y pozos de infiltración**

En algunos proyectos el sistema de evacuación de aguas lluvias es mediante pozos de infiltración. Este requiere de mantenimiento y precauciones para evitar que su efectividad disminuya. Por esta razón, destacamos la importancia de la colaboración de todos los vecinos en impedir que las lechadas de cemento y otros residuos que resultan de los trabajos en las casas sean lavadas en las calles depositándose en los pozos. Una alternativa para retirar los excedentes finos de la construcción es barrerlos y retirarlos con pala, evitando así “manguerear” para realizar la limpieza. Es de suma importancia crear conciencia en todos los vecinos de esta precaución para no alterar la efectividad de los pozos de infiltración ni embancar sumideros del sistema de evacuación de aguas lluvias tradicional.





### **Instalaciones de alcantarillado**

Las raíces de los árboles pueden dañar las instalaciones del alcantarillado invadiendo las cámaras y tubos. Si se detecta que las raíces han invadido un sector de la instalación, intente eliminar los árboles muy cercanos y tenga presente limpiar periódicamente las cámaras y tubos.

### **Instalaciones de electricidad e iluminación**

Es necesario impedir que aguas lluvias o de riego ingresen a las cámaras de registro o de paso eléctricas, verificando que las tapas se encuentren en buen estado y su contorno esté bien sellado. Por ningún motivo permita que personal extraño a la compañía que brinda el servicio abra o intervenga las cámaras. Es importante que los vehículos no se suban a las veredas y dañen las tapas de las cámaras, que no están diseñadas para resistir el tráfico vehicular.

Los copropietarios deben realizar la mantención de las luminarias y revisar las instalaciones periódicamente. Es muy importante evitar que personas no autorizadas intervengan en las instalaciones eléctricas. Por la seguridad de la Comunidad, se recomienda tener los tableros eléctricos protegidos.

### **Instalaciones de corrientes débiles**

Las instalaciones de corrientes débiles corresponden a aquellas corrientes de bajo voltaje, como son el cableado de telefonía, citofonía y TV cable. La mantención a las cámaras de corrientes débiles, consiste básicamente en cambiar tapas en mal estado, limpiar el interior de las cámaras y vigilar que estén constantemente selladas para prevenir que entre agua y deteriore las conexiones.

La mantención de los ductos de telefonía y TV cable corresponden a la empresa distribuidora.

Hay que realizar mantención a los equipos de citofonía y sus canalizaciones. Es importante considerar que cualquier manipulación al interior de cada residencia, puede afectar el funcionamiento de los citófonos. Es necesario que los propietarios y el administrador soliciten la revisión con el proveedor que les mantiene la instalación y no se intervenga la instalación por terceros contratistas.



**Plazas y Áreas verdes**

Mantener las obras de paisajismo, es decir, áreas verdes, juegos y mobiliario urbano, es responsabilidad de la Comunidad desde el primer día que se le hace entrega de éstas.

Es importante que el personal que mantiene las áreas verdes sea calificado y que tengan conocimiento del cuidado que deben tener con las instalaciones y la ubicación de las canalizaciones subterráneas. La conservación del pasto y plantas es muy sensible a la cantidad de agua que reciben. Es necesario una revisión semanal del riego automático, reparando regadores o modificando la ubicación o el alcance de éstos a medida que las especies van creciendo.





# > ÍNDICE

## ■ Introducción

■ Adcretos  
■ Aislación  
■ Alarma  
■ Alfombras  
■ Artefactos de Cocina  
■ Ascensor  
■ Asfalto  
■ Bronces  
■ Caldera Mural a Gas  
■ Calefacción  
■ Calefont a Gas  
■ Cañerías y Llaves de Paso  
■ Cerámicas  
■ Cerrajería  
■ Condensación  
■ Detectores de Humo  
■ Electricidad  
■ Entretecho  
■ Espejos  
■ Estucos  
■ Evacuación de Gases de Combustión  
■ Expansión y Contracción  
■ Fijaciones a Muros y Cielos  
■ Fundaciones o Cimientos  
■ Gas  
■ Grifería  
■ Hojalatería

■ Hormigón  
■ Humedad  
■ Impermeabilización  
■ Instalación Sanitaria

■ Labrillos  
■ Maderas  
■ Moho  
■ Muebles Baño y Cocina  
■ Muros de Contención  
■ Muros Perimetrales  
■ Nivelación y Drenaje  
■ Paisajismo  
■ Papeles, Pintura y Barnices  
■ Pisos de Madera  
■ Portones y Rejas Metálicas  
■ Puertas y Cerraduras

■ Sellos  
■ Tabiques y Cielos Falsos de Volcanita  
■ Teléfonos y TV Cable  
■ Techumbres  
■ Ventanas y Ventanales  
■ Ventilación

■ Programa de Mantenimiento de una Vivienda





Orientación al propietario



## Adocreto

Los adocreto son prefabricados de hormigón instalados sobre un estabilizado compactado y asentados sobre una capa de arena.

### Limpieza

Evite lavar los pavimentos de adocreto con agua fría, sobre todo en períodos de altas temperaturas y cuando el sol haya estado brillando sobre éste. El cambio brusco de temperatura puede dañar la superficie. Para mantener limpio este tipo de pavimento, ENACO recomienda sólo barrerlo. Si es necesario lavarlo, hágalo cuando la temperatura sea moderada. Para ello, humedezca la superficie y barra, sin manguerear.

### Eflorescencias

La exposición a condiciones atmosféricas como la lluvia o humedad pueden producir eflorescencias en el adocreto. Estas se manifiestan como manchas blancas en la cara visible. Esta es una condición normal y no un problema del material. Para contrarrestar las eflorescencias utilice ácido muriático diluido en solución con agua al 10 % -disponible en ferreterías- o frótelas con un cepillo duro con vinagre.

### Vehículos Pesados

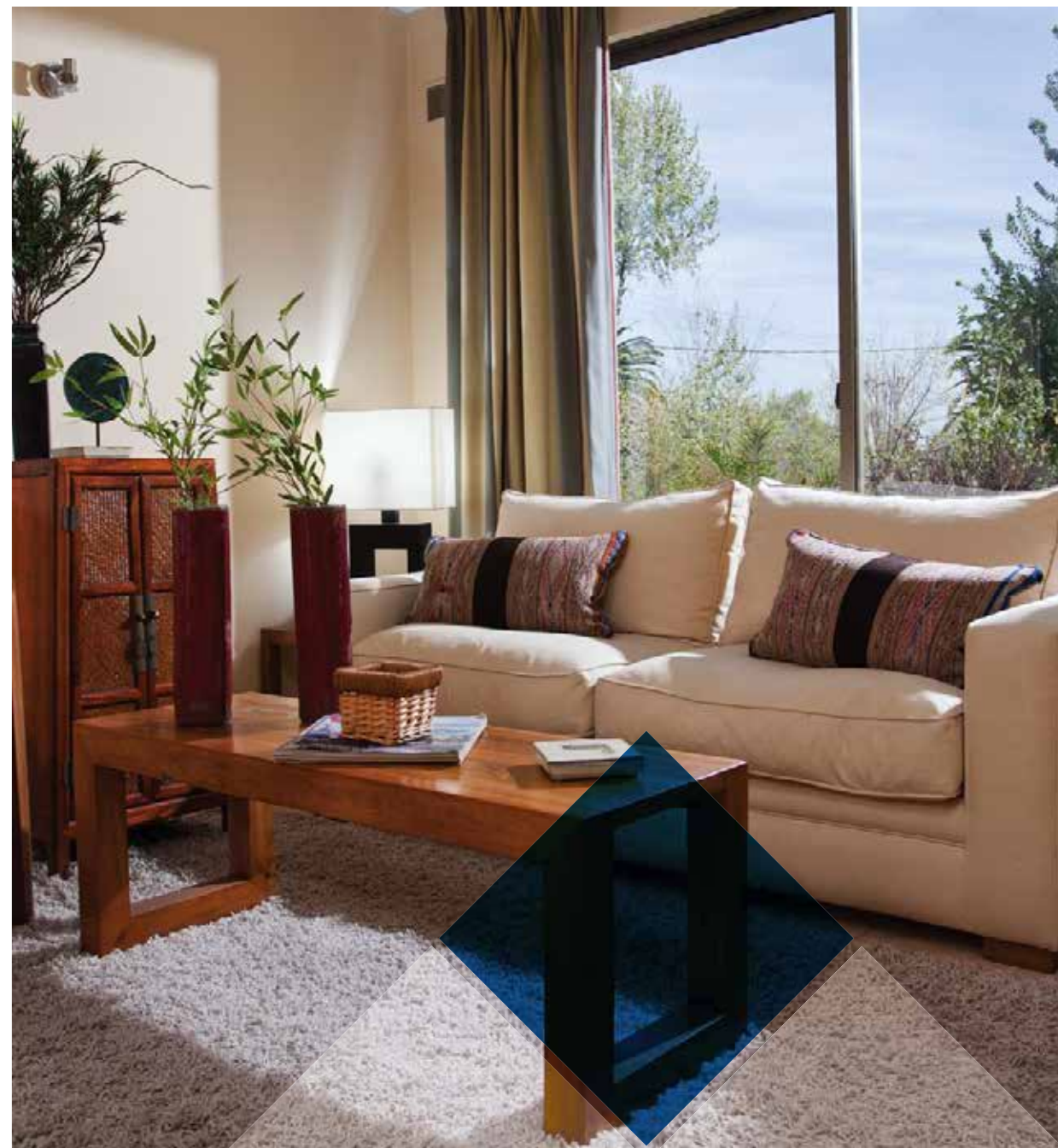
No permita que vehículos pesados como camiones de mudanza u hormigoneras pasen por sus pavimentos de adocreto. ENACO diseña e instala este tipo de pavimentos sólo para uso residencial.

### Sustancias Químicas

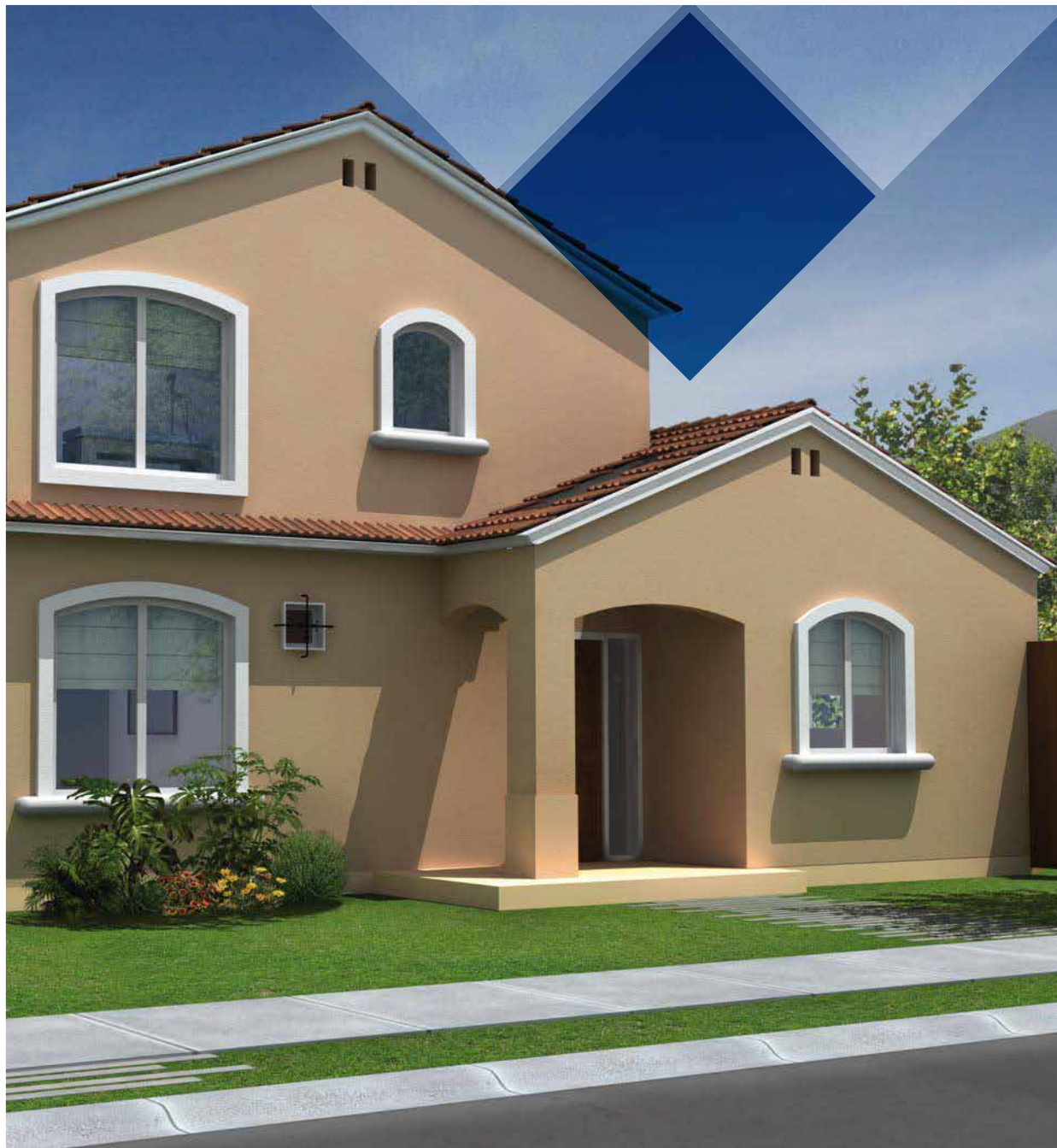
Proteja los pavimentos de adocreto del abuso de agentes químicos como la orina de mascotas, fertilizantes, el rebalse del radiador o agentes descongelantes de automóviles. Todas estas sustancias pueden producir el descascaramiento de la superficie.

### Reposición

Si quiere cambiar adocreto trizados, picados o manchados, remueva la arena perimetral del adocreto y con una espátula o destornillador retire el adocreto defectuoso.







Instale uno nuevo, procurando que quede al mismo nivel que el resto. Golpéelo con un combo chico suavemente hasta hundirlo al nivel deseado. Para verificar que el nivel sea el mismo que el resto, utilice una regla lo más larga posible. Luego rellene los huecos con arena. Se recomienda hacer esto con arena seca. Con el tiempo, las lluvias y el lavado de la superficie van socavando la arena entre adocretos. Para evitar que se suelten o tricen, rellene esas juntas con arena, usando una escoba. Lo ideal es hacerlo una vez al año.

### **Jardín**

Procure no remover el suelo inmediatamente al lado del término del pavimento de adocretos para no perder la compactación del estabilizado. Antes de iniciar la construcción de su jardín, proteja los bordes de los pavimentos con un borde de concreto que resguarde la base de la última corrida de adocretos. Evite que los regadores y el exceso de agua socaven los costados de los pavimentos.

Durante los 12 meses siguientes a contar de la entrega de la vivienda, ENACO reparará los asentamientos pronunciados (más de 5 cm. cualquier radio de hasta 2,5 mt.) y los desniveles que originen apozamientos de agua, siempre y cuando no hayan evidencias de un uso inadecuado o modificaciones en los pavimentos.

### **CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**

Durante la entrega, ENACO verifica que los adocretos se encuentren en buen estado, bien asentados y, con una pendiente de acuerdo a proyecto, reparando los defectos y fallas que se presenten en ese momento, siempre y cuando éstos consten en la respectiva acta de entrega.





## Aislación

### Aislación en muros de hormigón

**Casas:** Construidas con muros de hormigón armado. Su casa tiene en algunos sectores una aislación perimetral cuando corresponda, según proyecto. Esto significa que los muros perimetrales de su casa han sido recubiertos por el interior con un “tabique térmico”, que favorece la aislación de su hogar y le permite ahorrar en calefacción.

**Departamentos:** En los departamentos, en algunos sectores cuando corresponda según proyecto, los muros perimetrales orientados al sur están recubiertos por el interior con un “tabique térmico”, que favorece la aislación de su hogar y le permite ahorrar en calefacción.

### Aislación de la techumbre

La aislación de su techumbre ha sido instalada de acuerdo a las especificaciones del proyecto. Si su casa tiene entretecho, evite el ingreso innecesario. Cada vez que registre el entretecho, revise que la aislación –generalmente planchas de poliestireno expandido o aislán glass- permanezcan en su lugar, ya que al quedar espacios sin las planchas se perderá el efecto aislante.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Antes de la entrega de su vivienda, ENACO revisó que la aislación de su techumbre estuviera en perfectas condiciones y debidamente instalada, de conformidad a la especificación del proyecto. En consecuencia, ENACO no se responsabilizará por los defectos en las aislaciones después de la entrega de su vivienda, sean producto de modificaciones en la techumbre o por cualquier otra causa.



## Alarma

Según el proyecto, algunas viviendas incluyen ductos para un sistema de alarma con una distribución de acuerdo a los planos de proyecto de corrientes débiles. Estos están incluidos en el set de planos que recibirá junto con la adquisición de su vivienda. En algunos proyectos se entregan ductos con alambres “enlauchados” para facilitar la aislación del cableado.

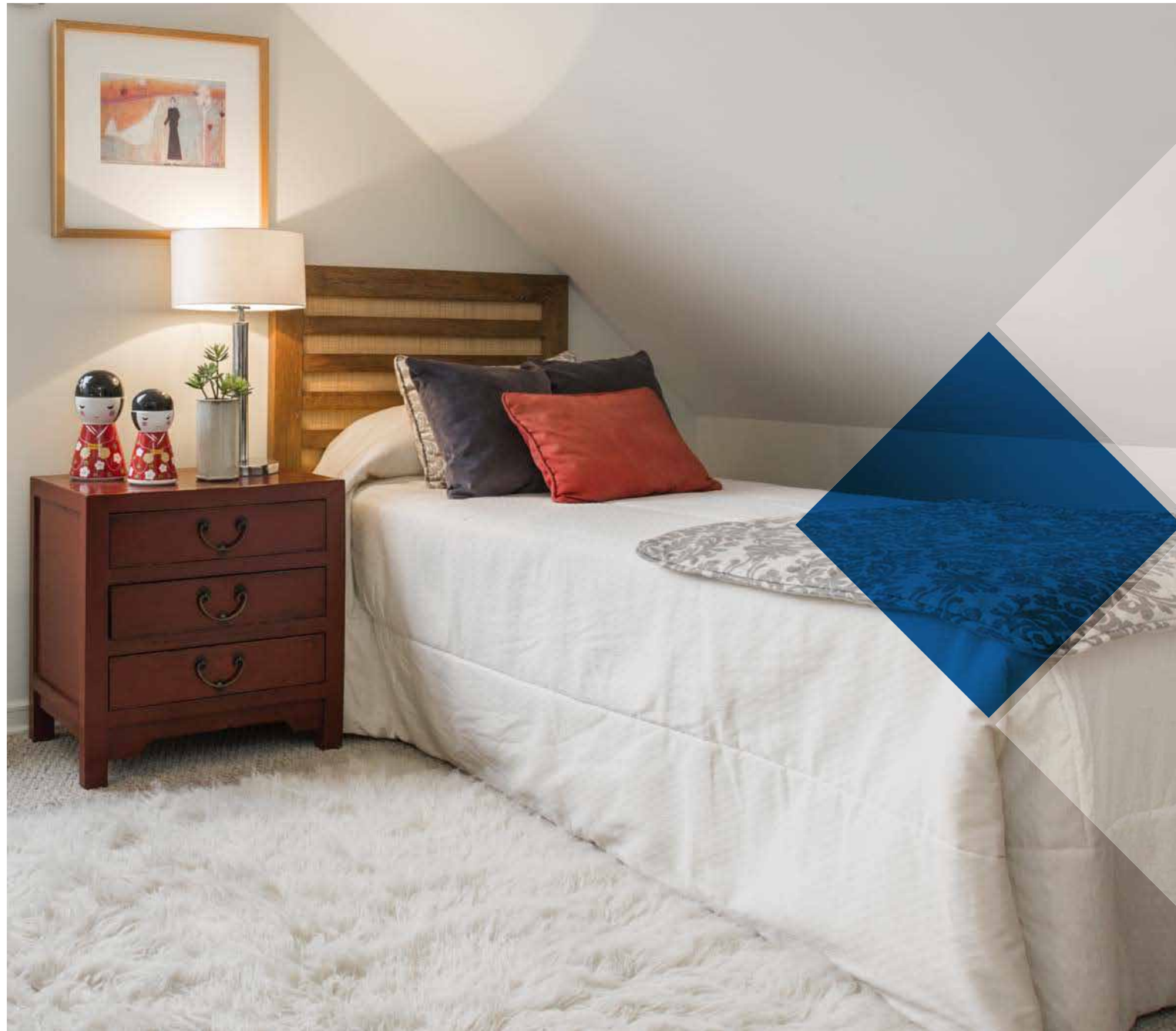
Usted deberá contratar la habilitación con una empresa especializada. No corte o retire los alambres, deje que la empresa contratista lo haga. Le recomendamos presentar previamente a la empresa contratista los planos de distribución de ductos. De acuerdo a éstos y a sus propias necesidades, estudiar la mejor solución para la seguridad de su vivienda.

Por seguridad de su vivienda y para facilitar la instalación de los dispositivos, es preferible hacer la habilitación de su sistema de alarma antes de su mudanza. La empresa de alarmas le hará una demostración del sistema y le enseñará a usarlo. ENACO recomienda probar el sistema en forma periódica.

Si la empresa de alarmas tiene problemas en habilitar el sistema por obstrucción de los ductos, ENACO corregirá esta situación.

Ud. podrá solicitar este servicio dentro de los 12 meses siguientes contados desde la fecha de entrega de su vivienda, siempre que éstos no hayan sido intervenidos por terceros. Si una vez habilitado el sistema de alarmas éste presenta problemas en su funcionamiento, ENACO no se responsabilizará por dichos defectos. Ud. deberá llamar directamente a la empresa de seguridad que instaló el sistema.





## Alfombras

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

### Limpieza

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 las áreas de alto tráfico ayuda a mantenerlas 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 alfombrado 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 del 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 escaleras y pasillos, son las 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 “bouclé” 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 su alfombra aparecen bolitas de fibra (dependiendo del tipo de fibra y del tráfico) recórtelas. Pero si éstas cubren un área grande, pida consejo profesional.

**Ondulación**

En el alfombrado de muro a muro, la alta humedad puede causar ondulación. Si la alfombra permanece ondulada después 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. Las costuras son más visibles cuando la alfombra está recién instalada. Generalmente, y producto del tiempo, uso y aspirado, las uniones se vuelven menos visibles.

**Matizado**

El matizado es una cualidad inherente de las alfombras con pelo cortado fino. El tráfico doméstico hace que las fibras del pelo asuman diferentes ángulos, lo que origina que la carpeta parezca más oscura o más clara en estas áreas. Una solución temporal es un buen aspirado, procurando que haga que todo el pelo vaya en el mismo sentido.

**Caída de fibras**

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

**Enganches**

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

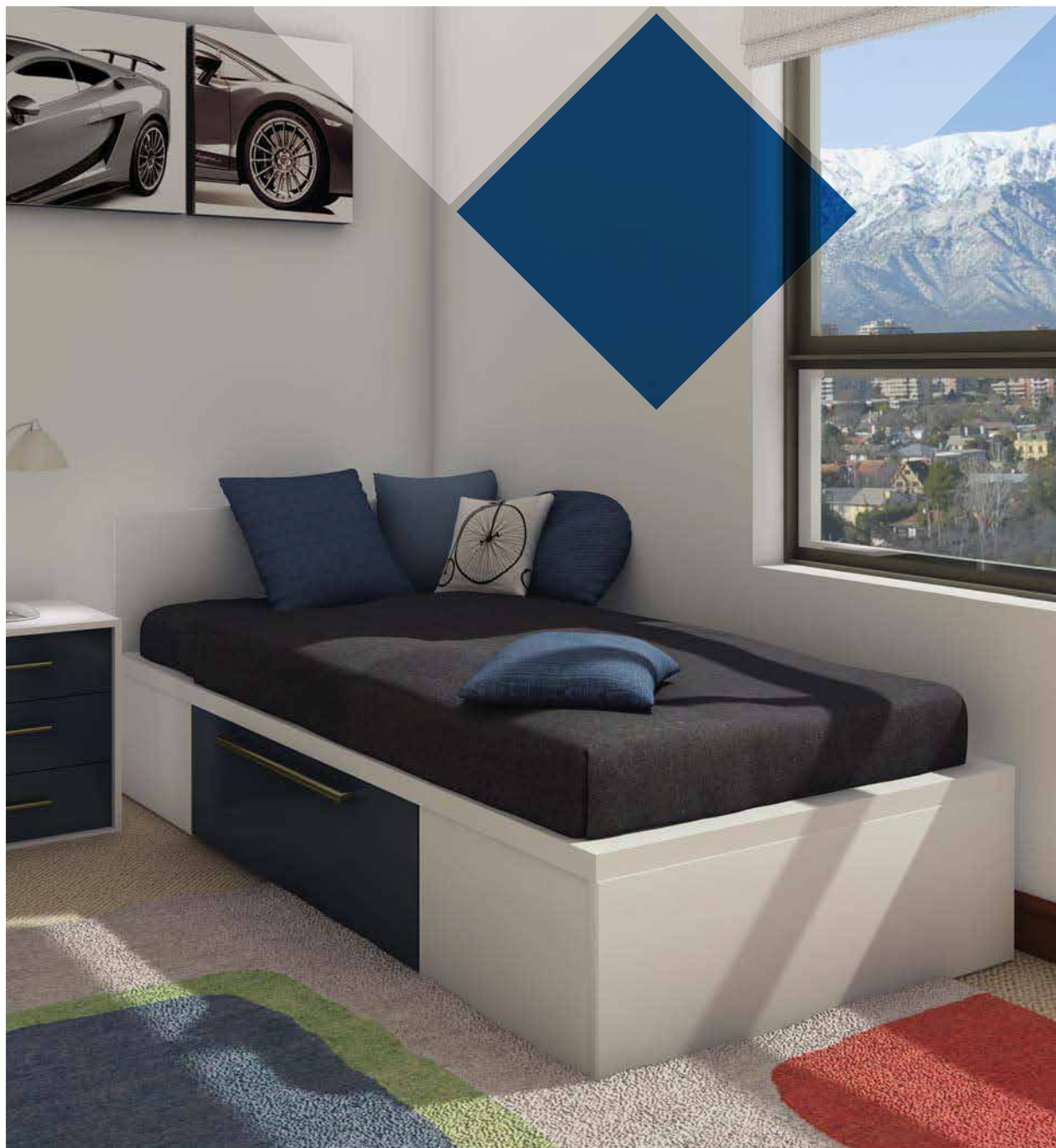
**Brote**

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 resistentes a las manchas. De todas maneras, algunas sustancias pueden causar manchas permanentes. Entre éstas, las tinturas para el cabello, el betún para zapatos, las pinturas y la tinta china. Algunas sustancias destruyen o cambian el color de las alfombras, como sucede con los blanqueadores, cloro o productos con cloro incorporado, las lociones para el acné, los materiales para limpieza en seco, las vitaminas para plantas, los insecticidas y los alimentos o bebidas con colorantes naturales de colores fuertes, como los que se encuentran en algunas marcas de mostaza 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 se transfirió la mancha y compruebe si la alfombra está dañada.

### **Bordes**

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

### **CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**

Durante la entrega de su vivienda, ENACO confirmará que su alfombrado 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.





## Artefactos de Cocina

**Cocina encimera, campana extractora, horno/ calefont/caldera mural individual**

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

### Servicio del Fabricante

Si uno de los artefactos de la cocina presenta problemas, llame al número de servicio al cliente indicado en la garantía de fábrica o referencias del distribuidor. Cuando reporte ítems de garantía al fabricante y/o distribuidor del artefacto, esté preparado para proporcionar los siguientes detalles:

1. Fecha de compra (fecha de entrega de su vivienda).
2. Número de serie y modelo, que se encuentran en una placa metálica, en una etiqueta autoadhesiva al costado, en la base de cada artefacto o en el catálogo del uso y mantención.
3. Descripción del problema. Para facilitar la solicitud de Garantía con su distribuidor, llene el siguiente cuadro:

Artefacto (*)	Fabricante	Modelo	Nro. de Serie	Teléfono Servicio
Campana de Cocina				
Cocina Encimera				
Horno				
Microondas				
Lavadora de Platos				

(\*) Según proyecto o especificaciones

Siga las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención.

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

Cada vez que contrate un servicio de mantención, guarde el comprobante en el que se indican los trabajos y los plazos con garantía.

**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 produce riesgo mortal.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Durante la entrega de su vivienda, ENACO se responsabiliza de confirmar que todos los artefactos están correctamente instalados y funcionando en buenas condiciones, cediéndole al comprador las garantías de los fabricantes de todos los artefactos. A contar de la fecha de entrega, los fabricantes y/o distribuidores de los artefactos garantizan sus productos directamente a usted de acuerdo a los términos y condiciones de sus respectivas garantías escritas.

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



## Ascensores

El ascensor es un importante activo de un edificio. El uso adecuado y un plan de mantención periódico brindarán a la comunidad un servicio confortable y seguro.

El contrato de mantención con el proveedor de los equipos, cubre los principales aspectos relativos a su uso y mantención solucionando todos aquellos problemas tecnológicos que se puedan presentar durante la vida del equipo. Sin embargo, lo anterior no exime a la comunidad del uso adecuado de los ascensores.

Para asegurar una vida útil segura y confortable, es necesario tener algunas precauciones como:

1. No exceder el peso máximo permitido.
2. Evitar la obstrucción de puertas de manera prolongada.
3. No usar abusivamente el botón “PARAR”.
4. Evitar, en lo posible, el uso inapropiado como mudanzas y acarreos.

### Mantenimiento Preventivo

Una vez entregados los ascensores funcionando, la empresa proveedora someterá a consideración de la Comunidad o Administración del edificio, un contrato por los servicios de asistencia técnica, mantenimiento y conservación de los equipos. En ese contrato se establecerán las condiciones y se acordarán los procedimientos para otorgar un óptimo servicio de asistencia técnica.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
Enaco entrega los ascensores en perfecto funcionamiento y no se responsabiliza por fallas y defectos en los equipos de ascensores, los cuales vienen garantizados por el proveedor, garantías que serán cedidas a la comunidad del edificio al momento de la entrega material de la misma.

La garantía antes indicada, no incluye los defectos originados por el desgaste normal, negligencia, uso inapropiado o diferencias de voltaje eléctrico.

La garantía antes referida cesará de inmediato en el caso que la comunidad no contrate los servicios de mantención y conservación de los ascensores, o lo haga por intermedio de terceros no autorizados por el proveedor.



# Asfalto

## Pavimentos de Asfalto

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

## Derrame de Sustancias Químicas

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

## Tiempo Caluroso

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

## Tráfico No Residencial

Evite el tráfico no residencial –como camiones pesados- en la entrada de autos. Recuerde que ésta fue diseñada sólo para uso residencial.

## Sellado

La exposición a la luz solar y otras condiciones atmosféricas pueden decolorar su entrada de autos, dejando que el grano de la superficie sea más visible. Esta es una condición normal y no un problema del material ni estructural. No es necesario tratar la superficie de su entrada de autos de asfalto. Pero si decide hacerlo, contrate con un especialista una solución sobre la base de una emulsión de asfalto diluido, en vez de sellante más común de alquitrán. En el evento que el asfalto presente un agrietamiento parecido al «craquelado» antes de los 36 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda, ENACO lo reparará, salvo si dicho agrietamiento sea

producto del uso indebido de la superficie, como por ejemplo el tráfico de un camión pesado, en cuyo caso las reparaciones serán de su responsabilidad. Asimismo, se considera normal un asentamiento o depresión de hasta 3 cm, en cualquier radio de hasta 2,5 mts. ENACO reparará los asentamientos que sobrepasen dicho estándar.

Por otra parte, cabe señalar que su entrada de autos exhibirá agrietamiento térmico, generalmente dentro de los primeros doce meses siguientes a la entrega de la vivienda.

Estas grietas ayudan a su entrada de autos a adaptarse a los ciclos de calentamiento y congelamiento. Las grietas se deben evaluar en los meses más calurosos, es decir Enero - Febrero. ENACO reparará las grietas de más de 8 mm. de ancho que se originen hasta la segunda temporada de verano contados desde la entrega de la vivienda. Las reparaciones de los pavimentos asfálticos antes indicadas, se harán mediante aplicaciones asfálticas sobrepuestas.

ENACO no es responsable por las inevitables diferencias de color entre la nueva aplicación y la superficie original. Finalmente, se excluyen de la garantía antes indicada, las reparaciones necesarias para restaurar pavimentos modificados, expuestos al desgaste natural o a fenómenos de la naturaleza.







## Bronces

### ELEMENTOS BRONCEADOS

Para proporcionar belleza y durabilidad, el fabricante trata los elementos bronceados con un recubrimiento protector transparente aplicado electrostáticamente, que no es inmune al desgaste. Las condiciones atmosféricas, la luz solar, los agentes cáusticos como las pinturas y las rayas hechas con objetos agudos, pueden hacer que el recubrimiento protector se dañe, exponiendo el bronceado y originando manchas y decoloración.

### Limpieza

El cuidado inicial de estos productos requiere sólo limpieza periódica con un jabón suave no abrasivo y pulido con un paño suave.

### Corrosión

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

### Deslustre

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

### Pulido

Si se producen peladuras, manchas o decoloración, a veces se puede restaurar la belleza del metal sacando completamente el recubrimiento restante y puliendo el ítem en forma manual con una pasta adecuada para bronce. Para ayudar a mantener el brillo, aplique una ligera capa de cera apta para bronceados y lustre con un paño suave.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Durante la entrega de su vivienda, ENACO confirma que los elementos bronceados se encuentren en buen estado, de manera tal que ENACO no responderá del daño causado por corrosión a las superficies externas o internas de los elementos bronceados de las quincallerías. Esta limitación incluye elementos bronceados o de bronce macizo.





## Caldera Mural a Gas

Lea y siga cuidadosamente las instrucciones y la garantía del fabricante para su modelo específico de caldera.

La caldera requiere una mantención periódica y aunque esté dentro del plazo de la garantía, no significa que no se deba mantener. Para mantener su caldera, contrate sólo servicios técnicos autorizados por el fabricante.

### Limpieza y Reemplazo de Elementos

Los elementos calentadores de la caldera requieren limpieza periódica. La frecuencia está determinada, en parte, por la calidad del agua en su área. Remítase a la garantía del fabricante para instrucciones paso a paso e ilustraciones o póngase en contacto con una empresa de servicio autorizado por el fabricante.

### No Hay Agua Caliente

Si no tiene agua caliente, revise el interruptor automático, la fijación de la temperatura y la válvula de alimentación de agua antes de llamar al servicio técnico. Vea en las instrucciones del fabricante la ubicación de estos ítems y otra información para solucionar problemas. Si se produce una interrupción en la alimentación de electricidad a la caldera, ésta dejará de funcionar.

### Seguridad

No use la parte superior de la caldera ni el espacio alrededor del mismo para guardar cosas.

### Temperatura

Las fijaciones de temperaturas más altas pueden desperdiciar dinero en energía y aumentar el peligro de lesiones por quemaduras. El agua caliente tardará más en llegar a los lavamanos, tinas y duchas que estén más lejos de la caldera.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
Desde la fecha de entrega de su vivienda, el fabricante y/o distribuidor de la caldera garantiza su producto directamente a usted de acuerdo a los términos y condiciones de las mismas, las cuales se cederán al propietario al momento de hacer entrega de la vivienda. Para obtener el servicio de garantía de su caldera mural, póngase en contacto directamente con el fabricante correspondiente, llamando al número telefónico que se indica en la literatura del artefacto. Contrate sólo los servicios técnicos autorizados por el fabricante para mantención de su caldera.



## Calefacción

Una buena mantención de la calefacción puede economizar dinero en energía y prolongar la vida útil de ésta. Lea y siga cuidadosamente las recomendaciones de la literatura del fabricante sobre uso y mantención. Las siguientes pautas incluyen solamente información general.

### Evite Recalentar la Casa

No recaliente su casa nueva, ya que puede causar una excesiva contracción de la madera de la estructura y/o del hormigón y dañar materialmente la vivienda. Use el menor calor posible al principio y aumentelo en forma gradual.

### Ruido en los Ductos, Cañerías y Radiadores

Los ruidos son el resultado natural del calentamiento y enfriamiento de los ductos en respuesta a los cambios de temperatura mientras funciona el sistema.

### Casa Amoblada

El sistema de calefacción fue diseñado bajo el supuesto que la casa está amoblada. Si usted se muda durante la época más fría del año y todavía no ha comprado todas las cortinas o muebles, la casa puede parecer más fría de lo que esperaba.

### Olor a Gas

Si siente olor a gas, corte la llave de paso. Si es necesario, cierre también la llave de paso en el medidor de gas. Llame inmediatamente a la compañía de gas y/o a un servicio técnico autorizado.

### Piloto

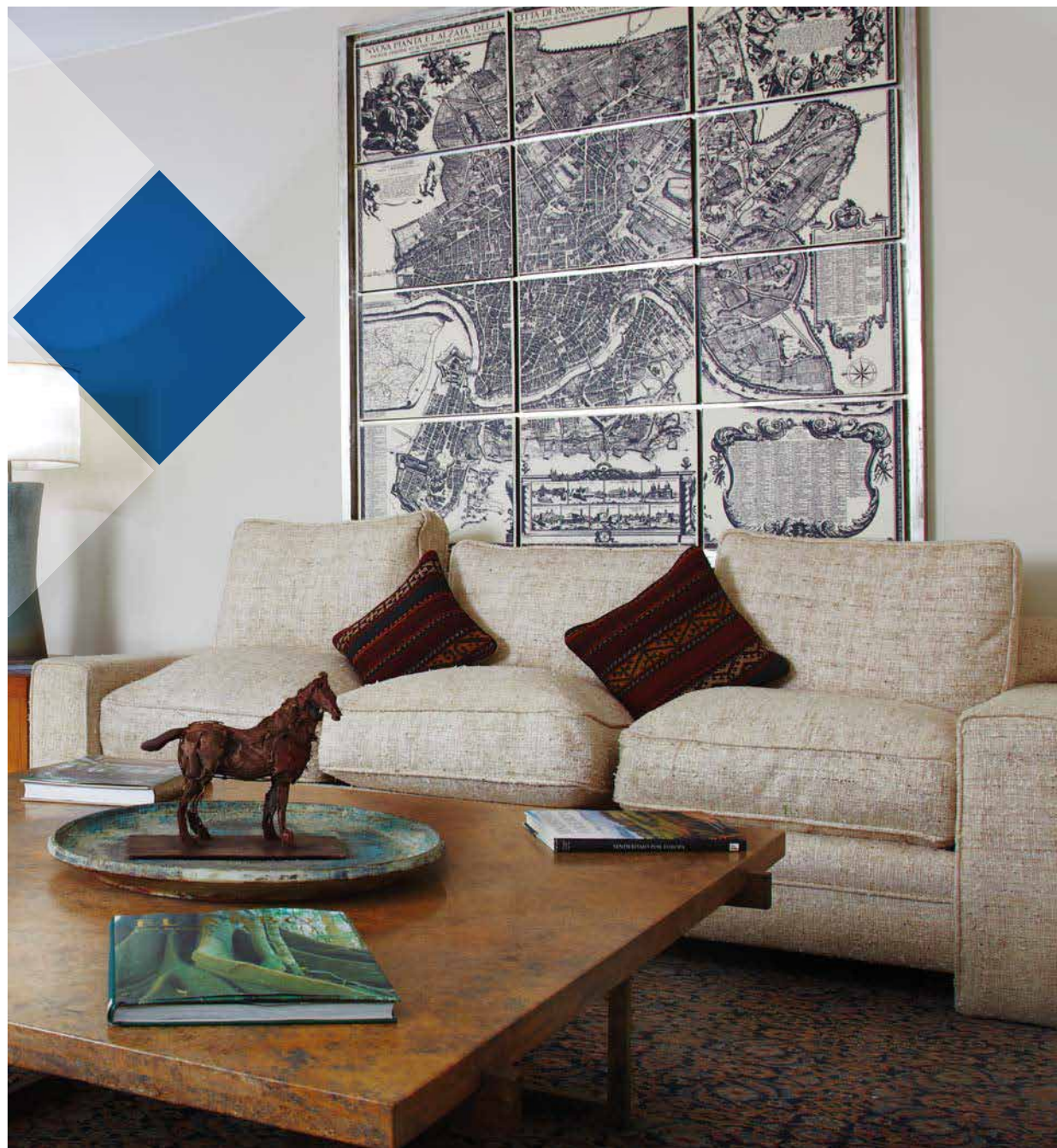
En los modelos de calefacción con pilotos de encendido manual, encender la caldera involucra varios pasos. Las instrucciones las encontrará en una etiqueta adherida a la calefacción y/o en las instrucciones del fabricante.

### Termostato

La calefacción se encenderá automáticamente cuando el termostato registre temperaturas inferiores a la fijada por







usted. Una vez encendida la calefacción, fijar el termostato en una temperatura más alta no hace que la vivienda se caliente más rápido. Los termostatos se calibran con una posición de +/- cinco grados. No es recomendable hacer partir o parar la calefacción modificando permanentemente la temperatura en el termostato, pues lo dañará. Además su consumo será mayor al perder la energía térmica.

#### **Prueba de Operación Anual**

Para probar la calefacción, hágala funcionar a principios de otoño. De esta forma sabrá si requiere servicio técnico. Realice la mantención preventiva cada año antes de usarla o según las indicaciones del fabricante.

#### **Puesta en Marcha**

Siga las instrucciones de la literatura del fabricante para iniciar el funcionamiento de su sistema de calefacción.

#### **CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**

Las instalaciones de los sistemas de calefacción se efectúa de acuerdo a las normas legales vigentes y a los diseños y planos de ingeniería del modelo de vivienda específico. Desde la fecha de entrega de la vivienda, los distribuidores e instaladores del sistema de calefacción garantizan su instalación directamente a usted de acuerdo a los términos y condiciones de las respectivas garantías, las cuales se cederán al propietario al momento de hacer entrega de la vivienda. Para obtener el servicio de garantía, póngase directamente en contacto con el distribuidor, contratando sólo los servicios técnicos autorizados.



## Calefont a Gas

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

### Condensación

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

### Piloto

Nunca encienda un piloto a gas mientras esté abierta una llave de agua caliente alimentada por el calefont. Cierre siempre las llaves del agua antes de encender el piloto. Si pasara un período largo fuera de su casa, apague el piloto y cierre la llave de paso general del gas.

### Seguridad

Aspire el área en que esté instalado el calefont a gas para evitar que el polvo interfiera en la correcta combustión de la llama. Evite usar la parte superior del calefont para guardar cosas.

### Rejillas

Cada cierto tiempo limpie las rejillas de ventilación de los calefont para que no se acumule hollín.

### Temperatura

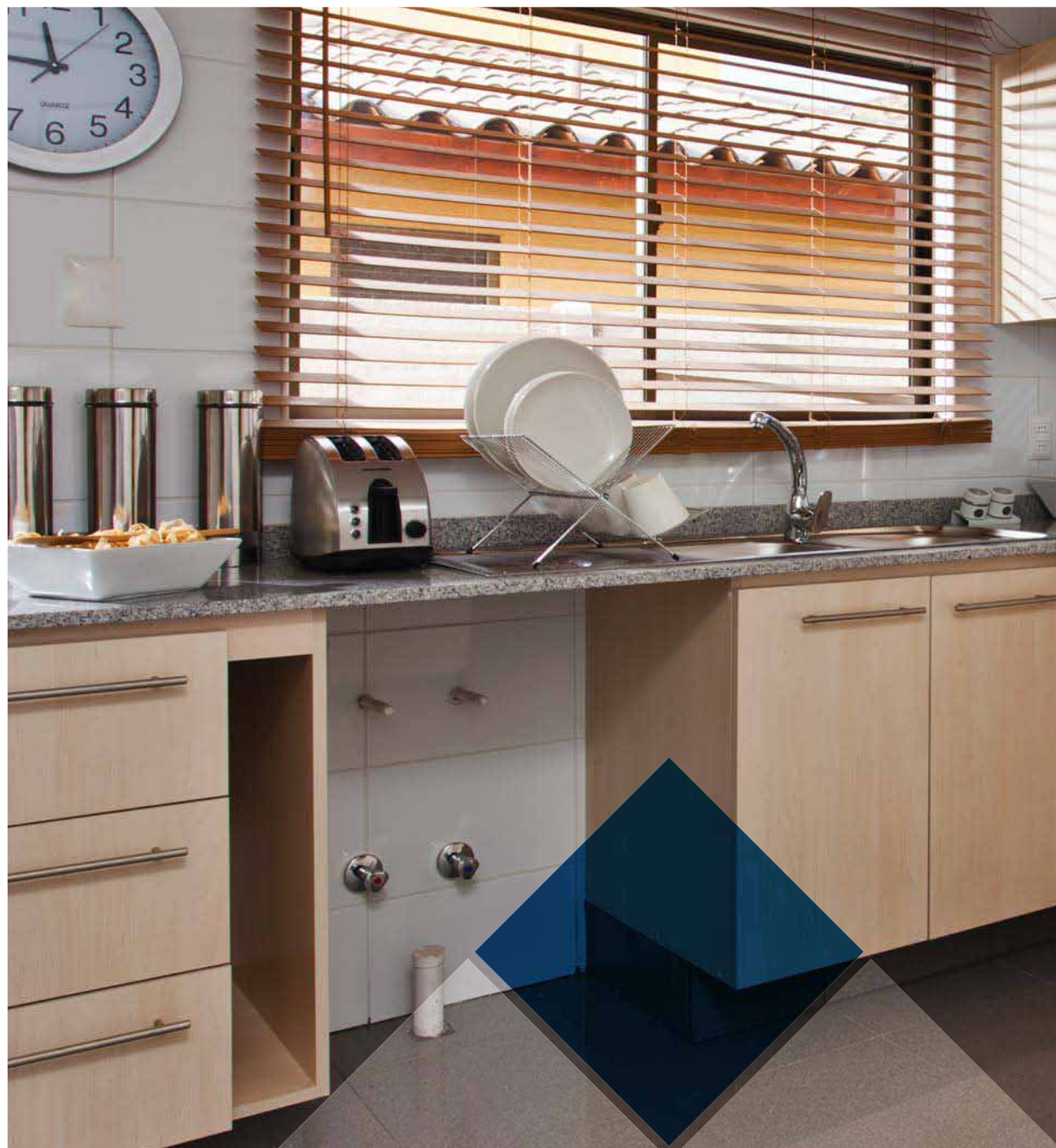
La regulación de las llamas del calefont incide en la temperatura del agua. Fijar temperaturas más altas es un desperdicio de dinero, energía y aumento del peligro de lesiones por quemaduras. El agua caliente tarda más en llegar a los lavamanos, tinas de baño y duchas que están más alejadas del calefont.

### No Hay Agua Caliente

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

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
Remítase a la garantía del fabricante y/o distribuidor instalador para información sobre la cobertura del calefont, la cual se cederá al propietario al momento de entregar la vivienda. Siga las instrucciones del fabricante para la mantención de su calefont. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención es de su responsabilidad y debe ser periódica (según catálogo) para asegurar el buen funcionamiento.





## 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 y abra las llaves de manera de aliviar la presión en las cañerías. Apague el calefont cerrando la válvula de suministro de agua fría y el control de gas, ubicados en la parte inferior.

### Filtraciones

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

### Presión Baja

La limpieza ocasional (cada tres a cuatro meses) de los aireadores de las llaves permitirá el flujo correcto del agua. La empresa de agua potable de su sector es responsable de la presión general en su casa. En el caso de edificios y departamentos, la presión está controlada por las bombas de impulsión. Si tuviera problemas con la presión en su departamento, canalice su inquietud con la administración del edificio.

### Jardines

Al construir su jardín, tenga presente la ubicación de las cañerías existentes. ENACO no reparará daños en las cañerías que se produzcan con ocasión de la construcción de su jardín.

### Riego

Para mantener el correcto funcionamiento de los regadores y evitar filtraciones, inspecciónelos y hágalos ver por un técnico, una vez al comienzo de la temporada de riego.

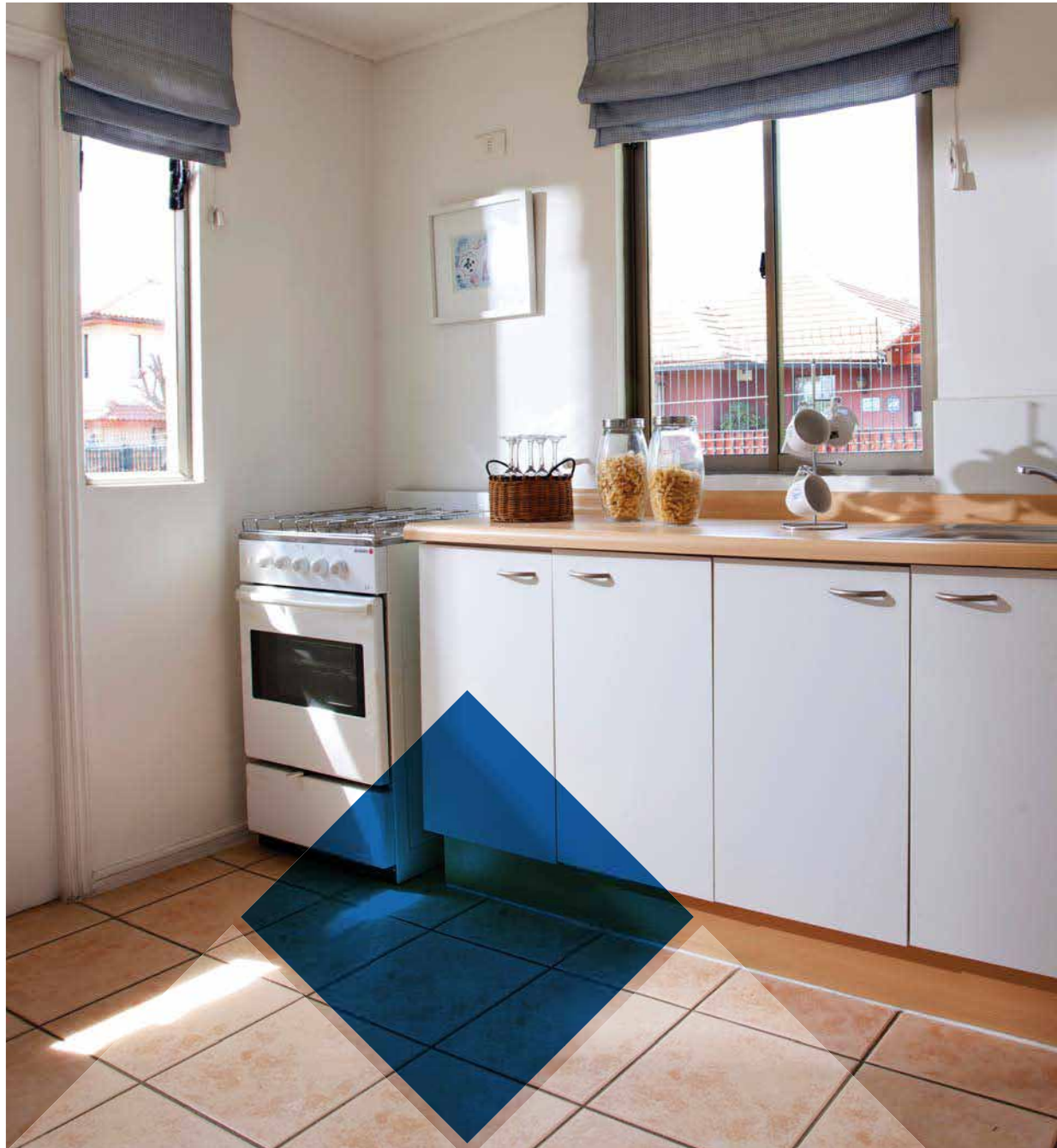
### Ampliaciones

No construya en sectores que bajo la superficie existan cañerías de PVC. En ese caso debe reemplazarlas por cañerías de cobre. ENACO no se responsabiliza por cañerías de PVC sobre las cuales se haya construido radieres o terrazas.

**IMPORTANTE:** Los sistemas de riego deben modificarse en el tiempo, debido al crecimiento del jardín.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Enaco 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 asimismo se 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.



## Cerámicas

### Limpieza

Simplemente aspírelo cuando sea necesario y en ocasiones realice un trapeado húmedo con agua tibia. Evite agregarle detergente al agua. Si le parece que es necesario un agente limpiador, use un detergente especializado o una solución ligera de agua tibia y cristales para lavadora de platos, ya que no producen espuma pesada difícil de sacar del fragüe. Enjuague minuciosamente. Las cerámicas instaladas en paredes o cubiertas de mesones de su casa se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado.

### Decoloración del Fragüe

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

### 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 tono al 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 puede saltar o trizar. Si va a trabajar con herramientas u otros objetos pesados, proteja la superficie con un material que amortigüe los golpes.

### Hongos

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 los fragües, utilice un paño con una solución de cloro en

agua muy suave para no deteriorar la cerámica, y luego enjuague con abundante agua. La baldosa de cerámica es uno de los recubrimientos más fáciles de mantener.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Durante la entrega de su vivienda, ENACO confirma 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. El color del fragüe utilizado en la reparación puede variar respecto del original. Cualquier reposición de los fragües y sellos será de su responsabilidad.



## Cerrajería

### Cerraduras, chapas, perillas

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.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

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

ENACO reparará la cerrajería que no funcione correctamente durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda. Se excluyen las reparaciones de cerrajería cuya instalación ha sido modificada o tengan evidencia de un mal uso. (Ejemplo: portazos)





## Condensación

La condensación en las superficies interiores de ventanas y marcos proviene de la alta humedad dentro de la casa, combinada con las bajas temperaturas exteriores y una ventilación inadecuada. 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 en los vidrios y perfiles.

Mantenga limpio los perfiles de aluminio y verifique que las perforaciones no estén obstruidas. Si utiliza un vaporizador, preocúpese de secar más seguido la condensación en ventanas y muros y de prolongar el tiempo de ventilación del recinto.

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

La calefacción con estufas a parafina y gas también contribuye al proceso de condensación. Como resultado de la combustión de estas tecnologías, se libera una gran cantidad de vapor de agua al ambiente, que se depositará en las zonas más frías, como vidrios y en el interior de closets. Si su vivienda cuenta con ductos u orificios para crear un sistema de ventilación pasiva, no los obstruya ni los tape, ya que evitará que la circulación de aire funcione correctamente aumentando los riesgos de condensación. La condensación no es consecuencia de una mala construcción o diseño.

Normalmente es un problema generado por el uso de la vivienda, utilización de calefacción y ventilación poco adecuadas. El estilo de vida familiar influye significativamente en estas condiciones. El problema que se genera con la condensación en general, tiene serias consecuencias, ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Para disminuir la condensación, evite realizar actividades que producen humedad adicional, por ejemplo, secar la ropa dentro de la casa. Ventile abriendo ventanas que produzcan corriente de aire, en forma diaria y por varias horas.

Si es posible, utilice calefacción seca producida por todo tipo de estufas eléctricas y por calefactores a gas o parafina que botan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda mediante una chimenea.

La condensación resulta del estilo de vida de una familia y ENACO no tiene control sobre esto, por lo que no puede dar garantía por aquellos elementos que resulten afectados por la condensación.



## Detectores de Humo

Para información detallada sobre el cuidado y mantención de sus detectores de humo, lea el manual del fabricante.

### Limpieza

Para evitar falsas alarmas o falta de respuesta en caso de incendio, verifique todos los detectores de humo. Presione el botón de prueba para confirmar que la alarma esté trabajando. En caso de instalaciones comunes centralizadas (especialmente en edificios) es obligación de la comunidad contratar una mantención preventiva de la central, redes de cableado y detectores para asegurar su buen funcionamiento.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
En el acto de entrega de su vivienda, ENACO probará los detectores de humo para confirmar que se encuentren funcionando correctamente, y le otorgará la información necesaria para el uso del sistema.

ENACO no se responsabiliza por los daños que se produzcan en razón de una inadecuada protección del sistema de detección de humos, siendo de su responsabilidad contratar los seguros contra incendios respectivos.





# Electricidad

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

Cada interruptor está identificado para indicarle cuál está conectado a qué artefactos, enchufes u otros servicios. En el caso de ocurrir una falla en cualquier parte de su vivienda, chequee siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal.

## Automáticos

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

## Desenganche de Interruptor Automático

Los interruptores automáticos se desenganchan debido a sobrecargas causadas por enchufar demasiados artefactos en el circuito, por un cable gastado, por un artefacto defectuoso o por operar un artefacto con requerimiento de voltaje demasiado alto para el circuito. La puesta en marcha de un motor eléctrico o la sobrecarga de una lavadora, secadora o microondas, también 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. Preocúpese de instalar estos equipos en los enchufes de mayor amperaje del circuito previsto para éstos. En los exteriores deberá instalar equipos de iluminación aptos para su uso exterior. Es frecuente que se produzcan cortes debido al mal estado de soquetes de estos equipos o a la oxidación de equipos no adecuados. Si cualquier circuito se desengancha repetidamente, desenchufe todos los artefactos que estén conectados a él, apáguelo y vuelva a encenderlo (reset). Si se desengancha sin que haya nada conectado a él,

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

## Chicharreo

Las lámparas fluorescentes usan la acción de un transformador para funcionar, que en ocasiones puede producir un chicharreo.

## Ubicación de los Centros

Se han instalado centros para iluminación en los lugares indicados en los planos. Es su responsabilidad si los cambia para acomodar disposiciones específicas del amoblado o un uso especial de la habitación.

## Sistema Conectado a Tierra

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

## Ampolletas

En ocasiones, la ampolleta quemada puede producir cortocircuitos.

## Modificaciones

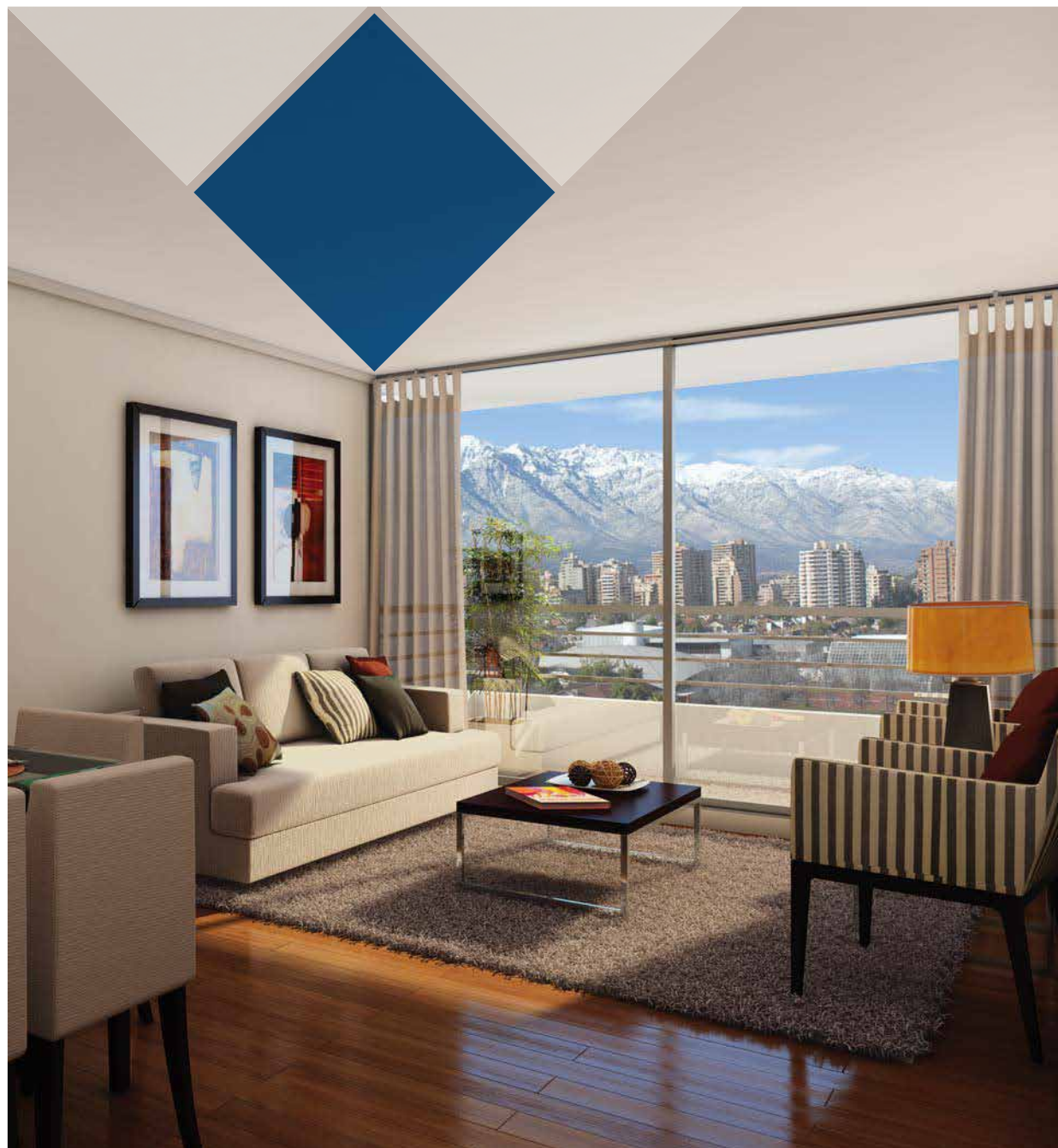
Si desea hacer alguna modificación, contáctese con un electricista autorizado que se haga responsable de las modificaciones al sistema eléctrico. Después de una intervención de terceros en su sistema eléctrico, ENACO no es responsable de un eventual mal funcionamiento de éste.

## Enchufes

Si tiene niños pequeños, instale tapas plásticas para cubrir los módulos de enchufes. Enséñeles además a no tocar las salidas de electricidad, los soquetes ni los centros de alimentación de luz. Normalmente la instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el sistema evitando dar un golpe eléctrico cuando una persona interviene el enchufe. No manipule artefactos eléctricos con las manos mojadas o mientras esté parado sobre una superficie húmeda. Nunca toque algo eléctrico cuando esté en la tina de baño o en la ducha.







### Cables Subterráneos

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

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Durante la entrega de su vivienda, ENACO confirmará que los centros de iluminación y alambrados eléctricos estén en buenas condiciones, reparando los defectos y fallas que se presenten, siempre y cuando éstos consten en la respectiva acta de entrega de la vivienda.

ENACO no se hará responsable por los defectos o fallas que se presenten en el sistema eléctrico producto de instalaciones efectuadas por usted y/o por terceros. En cuanto a las ondas eléctricas y/o rayos, éstos son resultado de condiciones locales que están fuera del control de ENACO, y 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 electrónicos delicados como televisores, sistema de alarma y computadores.



## Entretecho

### Edificios

El espacio del entretecho no está diseñado ni destinado para el almacenamiento. Se permite el acceso a esta área para la mantención de equipos que puedan atravesar el espacio del entretecho.

Cuando el personal contratado por la comunidad realice tareas necesarias en el entretecho, deben ser cuidadosos de pisar fuera de los elementos de madera afianzados por tabiques si el piso no es de hormigón. Esto puede ocasionar lesiones personales o daño en el cielo raso.

### Casas

Infórmese del destino que tienen las áreas del entretecho de su casa. Si un sector del entretecho tiene la posibilidad de ser habilitado, verifique que esté en condiciones para el almacenamiento. No almacene en lugares que no han sido diseñados para esos efectos. Si el área de entretecho no corresponde a un área ampliable, evite el ingreso injustificado y no lo utilice para almacenamiento. Pisar fuera de los elementos de madera afianzados en tabiques o muros puede ocasionar daños personales o en el cielo de su casa. Su garantía no cubre dichas lesiones o daños.

En el caso de gateras cuyo acceso sea fácil para los niños, evite que ellos puedan ingresar. Generalmente en el interior hay tuberías eléctricas, o elementos de aislación como la lana mineral, los cuales podrían ser peligrosos.

### Ventilación

No obstruya los ductos u orificios de ventilación de entretechos ya que modificará la capacidad de aislación térmica.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

En el acto de entrega de la vivienda, Enaco inspeccionará el entretecho de la misma, confirmando que la aislación esté correcta, corrigiendo cualquier defecto que se presente, siempre y cuando conste en la respectiva acta de entrega de la vivienda.

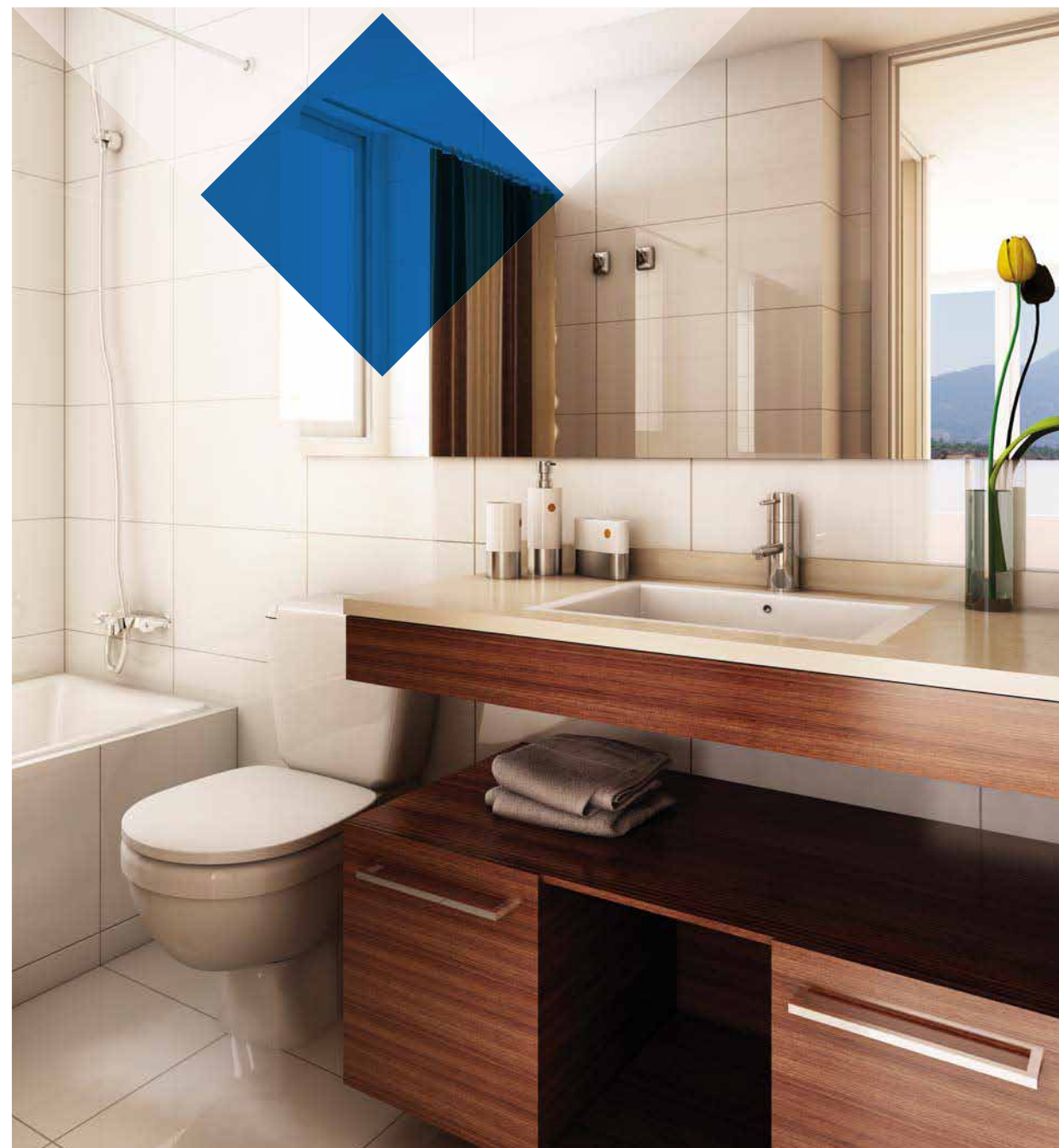


## Espejos

Para limpiar espejos use líquido limpiavidrios, que puede adquirir en la mayoría de los supermercados. Evite limpiadores ácidos y la salpicadura de agua bajo el espejo, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore.

Tenga cuidado que no caiga limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas fórmulas deterioran el acabado. Si va a agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, no instale las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede trizar el espejo.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
Cuando corresponda según proyecto, en el acto de entrega de la vivienda, ENACO revisará que todos los espejos estén en buenas condiciones, a fin de corregir en dicho momento las rayas, saltaduras y otros daños existentes en los mismos, siempre y cuando dichos defectos consten en la respectiva acta de entrega.





## Estucos

El estuco es una mezcla frágil principalmente de arena y cemento que está sujeto a expansión y contracción. En la capa exterior del estuco se formarán fisuras menores, consideradas normales, que no reducen la función estética del estuco. Durante los primeros dos años aparecen la mayoría de las fisuras por expansión y contracción. Después de este plazo se recomienda aplicar una lechada (mezcla aguada de cemento) con brocha para cubrirlas.

### Eflorescencia

La sustancia blanca y polvorienta que a veces se acumula en las superficies de estuco se llama eflorescencia. Es un fenómeno natural e inevitable. En algunos casos se puede sacar frotando con un cepillo duro y vinagre. También puede consultar en su ferretería por productos comerciales para eliminar la eflorescencia.

### Sopladuras

Puede que se produzcan sopladados en el estuco producto de una escasa adherencia del estuco con la superficie base. En la mayoría de los casos no es un inconveniente ni admite la posibilidad de desprendimiento. Si hay signos de desprendimiento en algún sector, retire el estuco dañado y aplique un nuevo platabado de estuco preparando la superficie con una lechada como puente de adherencia. En las tiendas especializadas venden mezclas de estuco preparadas.

### Regadores

Como el estuco no es una barrera de agua, evite que salpique agua desde los sistemas de riego sobre las superficies con estuco para evitar posibles filtraciones.

Revise frecuentemente el alcance de los regadores del sistema de riego de plantas y césped para que el agua no esté salpicando ni se esté acumulando sobre las superficies del estuco.

ENACO reparará las fisuras y sopladuras desprendidas durante los 12 meses siguientes contado desde la entrega de su vivienda. Es posible que el área reparada no coincida exactamente con el área circundante en cuanto a tono y textura.





## Evacuación de Gases de Combustión

ENACO se preocupará de construir y entregar los ductos colectivos de evacuación de gases producto de la combustión, de acuerdo a normas y reglamentos vigentes. Es importante no desviar los ductos de evacuación de gases de los calefontes, calderas o calefactores; el riesgo de intoxicación es muy alto cuando se efectúan modificaciones a sus salidas diseñadas por los instaladores.

### Edificios

Se entrega un sistema dotado de las siguientes características:

- Resistencia al fuego correspondiente a lo menos a F-120 según Norma NCh 935/1.
- Resistencia mecánica adecuada.
- Resistencia adecuada a la humedad.
- Resistencia adecuada a la corrosión.
- Los materiales del interior de los ductos no deben presentar alteraciones en su superficie que impliquen una pérdida de carga en la evacuación de los gases producto de la combustión. La comunidad deberá preocuparse de realizar una mantención periódica cada año, a través de empresas especializadas.

### La limpieza permitirá que:

- No se disminuya la sección útil del ducto.
- Mantener el tiraje de aire natural del ducto.
- Evitar problemas de polución de partículas y hollín.
- Eliminar el riesgo de incendios producto de la inflamación de las partículas combustibles adheridas al ducto.

· Eliminar obstrucciones que afecten la operación del ducto (aves muertas, residuos, etc.).

· Eliminar indicios de corrosión focalizados.

### La limpieza debe incluir:

- Limpieza interior del shaft desde la parte superior del edificio hasta la parte inferior.
- Limpieza de los sombreretes ubicados en la parte superior de cada shaft.
- Limpieza de los conductos que unen los calefontes o calderas al ducto colectivo.
- Limpieza de los ceniceros ubicados en los puntos más bajos de cada ducto o shaft.

ENACO reparará una vez durante los 12 meses siguientes, contados desde la entrega de su vivienda, cualquier defecto de unión entre tramos y entre los artefactos a gas y el ducto, siempre y cuando el sistema no haya sido intervenido ni modificado por terceros.

## Expansión y Contracción

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

La expansión y contracción provoca separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles. Usted podrá ver los efectos en pequeñas grietas en los tabiques, especialmente donde las molduras se juntan con el tabique, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o el lavamanos. Esto puede alarmar a un propietario que no esté informado, pero es normal. Conscientes de lo anterior, se incorporan en el diseño canterías de unión entre algunos materiales distintos para encauzar la inevitable grieta 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, pasta y pintura. Aunque esté correctamente instalado, el sellado se contrae y se agrieta. La mantención del sellado es de su responsabilidad.







## Fijaciones a Muros y Cielos

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos se recomienda utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos. Si quiere fijar o colgar un elemento muy liviano se puede introducir en la superficie (estuco o albañilería) un clavo de acero para concreto. Para ello se recomienda poner tela adhesiva o scotch sobre el área para evitar que la pintura y pasta se suelten.

### Fijaciones en Muros Revestidos con Cerámicas

Verifique el material con que está construido el muro revestido con cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques o albañilerías estucadas, según el 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. Una vez hecho el primer agujero puede utilizar una broca de mayor diámetro e igual al del tarugo requerido. Nunca intente perforar con un clavo directamente la cerámica porque inevitablemente se trizará.

### Fijaciones en Tabiques de Volcanita (yeso-cartón)

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 tabiques. Prefiera fijar los soportes al cielo si éste es una losa de hormigón. La vibración que produce la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique

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. La estructuración de los cielos falsos está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de volcanita y no para lámparas u otros elementos pesados. Para colgar elementos a la estructura de madera del cielo, ésta debe estar reforzada para ese fin.

### Fijaciones a Muros de Hormigón o Albañilería Estucadas

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

### Fijación a Losas de Hormigón

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

ENACO no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones.





## Fundaciones o Cimientos

ENACO construye las fundaciones de su vivienda de acuerdo a las recomendaciones de su ingeniero calculista. Para proteger los cimientos de su casa, siga las pautas de instalación y mantenimiento de obras de paisajismo y drenaje que se dan en este manual.

### Fisuras

Aunque un ingeniero diseñó las fundaciones y ENACO los construyó de acuerdo a requerimientos de ingeniería, de todas maneras se formarán grietas superficiales en el muro. Mientras la base de las fundaciones está bastante más abajo del nivel de terreno, la prolongación de los muros de fundación es afectada por los cambios de temperatura estacionales.

Las fluctuaciones térmicas pueden hacer que el hormigón se expanda y contraiga, causando grietas menores. Las fisuras superficiales no son perjudiciales para la integridad estructural de su casa. Si en un muro de fundación aparece una grieta que permite el paso del agua, siga los procedimientos para enviar una solicitud de garantía.

### Humedad

Debido a la cantidad de agua que hay en el hormigón, los subterráneos en los edificios pueden ser húmedos. Incluso se puede formar condensación sobre las líneas de agua y gotear sobre el piso.

### Fisuras

La contracción o las grietas no son inusuales en los muros de fundación. En este sentido, ENACO sellará las grietas que tengan más de 3 mm. de ancho.

### Imperfecciones Cosméticas

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

### Filtraciones

ENACO corregirá las condiciones que permitan que entre agua al subterráneo, siempre que usted haya cumplido con las pautas de drenaje, paisajismo y mantenimiento.



## Gas

Durante la entrega de su vivienda, ENACO le señalará el lugar en que se encuentran las llaves de paso.

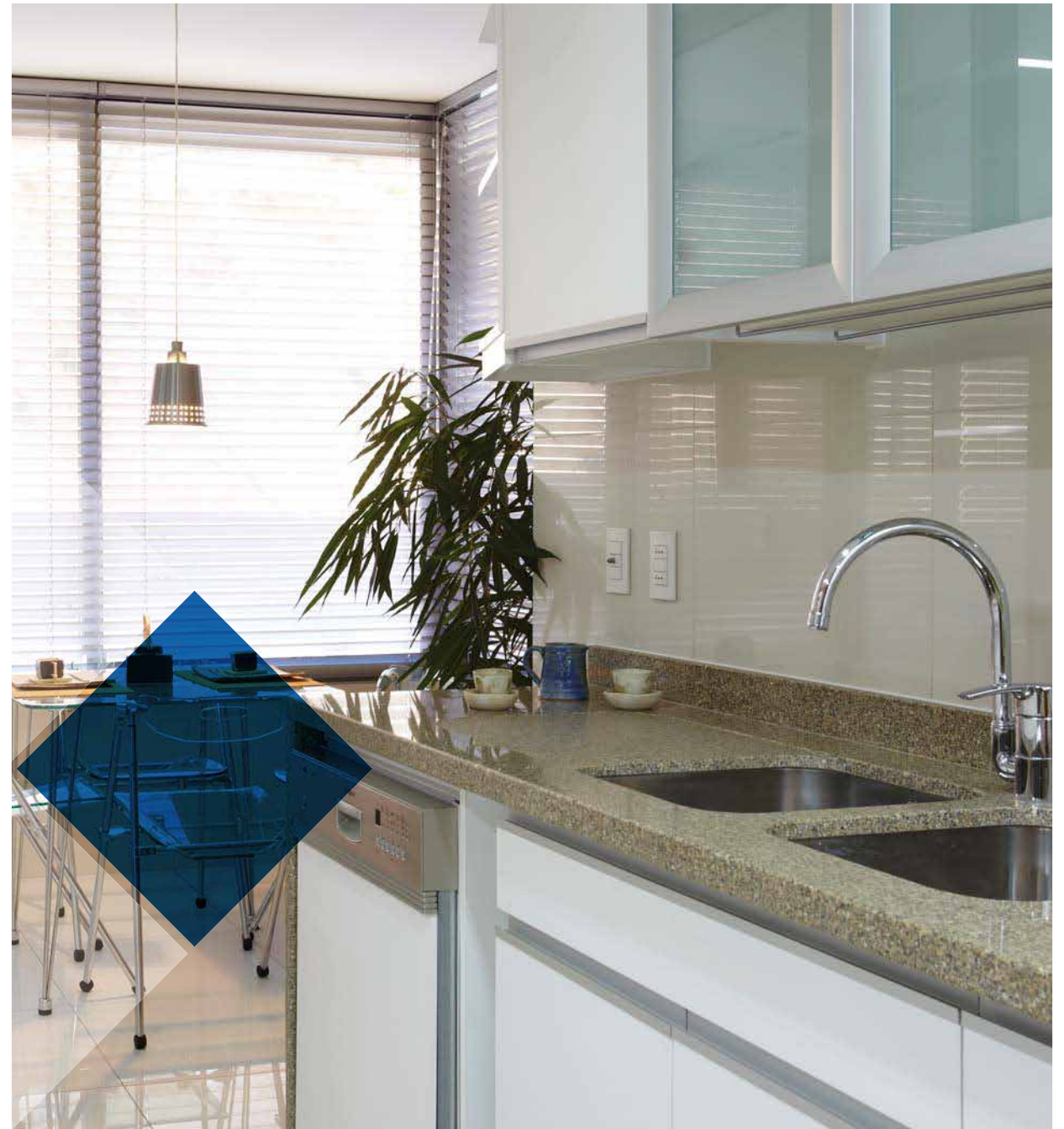
### Llaves de paso

Algunas están en las cañerías de gas junto a su conexión con cada artefacto que funcione con gas y en el paso principal del medidor. Si sospecha que hay un escape, salga de la casa, cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas.

### IMPORTANTE:

No tapar celosías.

La compañía de gas es responsable por las filtraciones hasta el medidor. ENACO solo corregirá las filtraciones desde el medidor hacia el interior de la vivienda, siempre y cuando el sistema no haya sido intervenido por terceros.





## Grifería

### Aireadores

Es conveniente limpiar periódicamente (cada tres o cuatro meses) los aireadores. Para ello, desenróquelos de las bocas de salida de agua y colóquelos al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas.

Los minerales atrapados en estos aireadores pueden hacer que las llaves goteen porque las empaquetaduras se desgastan más rápido al entrar en contacto con materias extrañas. Para recuperar el buen uso de los aireadores, déjelos durante todo un día sumergidos 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 ésta. 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 (ataque de ácidos, estropajos).

Todo grifo con acabado galvánico (cromado, dorado) que se limpia con ácido clorhídrico deteriora su 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.

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

En los mangos de ducha, en los que el rociador es de extracción rápida, se puede desenroscar el rociador en forma mecánica, sin necesidad de utilizar un destornillador. Para reparar una llave que gotea, corte el agua con 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.

### Acabado Dorado o Bronce

Evite usar limpiadores abrasivos en las llaves doradas o de bronce. Use sólo detergentes suaves y agua o un producto de limpieza recomendado por el fabricante.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Enaco 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



# Hojalatería

Techos americanos, canaletas y bajadas de agua. La mantención de los sellos y pinturas en elementos de hojalatería debe ser periódica, revíselas antes del invierno para evitar posibles problemas.

## Techos Americanos

“Techos americanos” son aquellas techumbres de recintos construidos a la base de un entablado cubierto con una capa de fieltro y sobre ésta una cubierta de planchas de fierro galvanizado (generalmente de 0,5 mm de espesor) unidas por un emballetado longitudinal.

En algunos casos se otorga mayor protección pintando estas superficies con pintura para metal. La mantención, al igual que todos los elementos de hojalatería de una techumbre, debe ser periódica en forma anual. Este tipo de techumbre tiene poca inclinación, por lo que es fundamental mantener un aseo de la tierra y hojas acumuladas.

Evite el tránsito de personas sobre el techo, para no doblar las planchas y alterar las pendientes. No pise los emballetados para no destruir las uniones y la hermeticidad. Tenga especial cuidado con el sello de las perforaciones y uniones de otros forros. Estas superficies se dilatan y contraen con los cambios de temperatura. Los sellos expuestos a las condiciones del clima y sol van perdiendo la elasticidad. Si no se renuevan no resistirán las variaciones de la hojalatería.

## Canaletas y Bajadas de Agua

Revise las canaletas antes del invierno. Saque las hojas y otros desechos. Techos americanos, canaletas y bajadas de agua. Los materiales acumulados en las canaletas hacen lento el drenaje del agua, causan desbordes e inundaciones y bloquean las bajadas de agua. Revise una vez al año los sellos y soldaduras de las canaletas y forros de hojalatería. Estos materiales se dilatan y contraen con los cambios de temperatura, provocando el quiebre de las soldaduras. Los sellos se contraen y deterioran por la exposición a la intemperie. Ello hace necesario aplicar retoques periódicos.







**Escaleras**

Tenga cuidado cuando apoye escaleras contra las canaletas, porque puede causar abolladuras o desprendimientos debido a que no están diseñadas para eso.

**Filtraciones**

Si una unión entre secciones de una canaleta gotea, selle la unión interior usando un compuesto especial, que puede adquirir en ferreterías. Si el trabajo se realiza en el techo de la casa o edificio, tome las precauciones y átese con cinturones adecuados para ese fin. En lo posible, entregue este trabajo a especialistas.

**Pintura**

Las canaletas y bajadas de agua están pintadas. El propietario o la comunidad deben repintarlas cuando lo estimen necesario, utilizando pintura especial para elementos metálicos.

**Nieve y Hielo (eventualmente)**

Saque el exceso de nieve y/o granizo de las bajadas de agua para permitir que la canaleta se vacíe y evitar daños. La acumulación severa de hielo o nieve puede dañar las canaletas y provocar filtraciones hacia el interior de la vivienda. Este daño no está cubierto por la garantía.

**Techos Americanos**

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

**Canaletas y Bajadas de Agua**

ENACO corregirá las causas de las filtraciones que se produzcan durante la primera temporada de lluvias, contada desde la entrega de su vivienda. Se excluyen las reparaciones de filtraciones que se hayan producido por acumulación de suciedades, mal uso o modificaciones y/o falta de mantención.

**Agua Detenida**

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

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**

Cuando corresponda según proyecto, durante la entrega de la vivienda, ENACO confirmará que las canaletas se encuentran selladas y libres de materiales, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega. La acumulación severa de hielo o nieve puede dañar las canaletas y provocar filtraciones hacia el interior de la vivienda y dicho daño no está cubierto por la garantía.



# Hormigón

Radieres de hormigón, muros perimetrales de hormigón, muros de contención, losas de hormigón.

## Radieres de Hormigón

Manteniendo expeditos los drenajes se protegen las fundaciones de su casa y los radieres de hormigón exteriores y de subterráneos. Los radieres de hormigón en los recintos interiores de su vivienda son flotantes, no están unidos a los muros de fundación de la casa. Además no son un elemento estructural (que soporte carga) de la vivienda.

## Limpieza

Evite lavar los radieres exteriores con agua fría cuando las temperaturas sean altas y el sol haya estado brillando sobre el hormigón. El cambio brusco de temperatura puede dañar la superficie. Para mantener limpio los radieres exteriores, bárralos. Si es necesario lavarlo, hágalo cuando las temperaturas sean moderadas.

## Fisuras

Un radier de hormigón de 3 metros de ancho se contrae aproximadamente 1,5 centímetros mientras se fragua. Parte de esta contracción aparece como fisuras. El fisuramiento de los radieres de hormigón también resulta de los cambios de temperatura que causan expansión y contracción. En verano, la humedad se mete bajo el hormigón a lo largo de los bordes o a través de las fisuras de la superficie. En invierno, esta humedad forma escarcha que puede levantar el hormigón, aumentando el fisuramiento. Mantener el drenaje lejos de todos los radieres de hormigón minimiza el fisuramiento por esta causa. Si se producen fisuras, séllelas con un compuesto a prueba de agua o morteros de reparación (disponible en ferreterías o tiendas especializadas) para evitar que la humedad penetre hasta el suelo.

## Vehículos Pesados

No permita que vehículos pesados como camiones de mudanza u hormigoneras pasen por sus pavimentos de hormigón. ENACO diseña e instala este hormigón sólo para uso residencial.

## Sustancias Químicas

Proteja los radieres de hormigón del abuso de agentes químicos como la orina de mascotas, fertilizantes, rebalse del radiador del automóvil, el manguereo reiterado o agentes descongelantes. Todos éstos pueden producir el descascaramiento de la superficie.

## Pisos Nivelados

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

## Descascaramiento de la Superficie

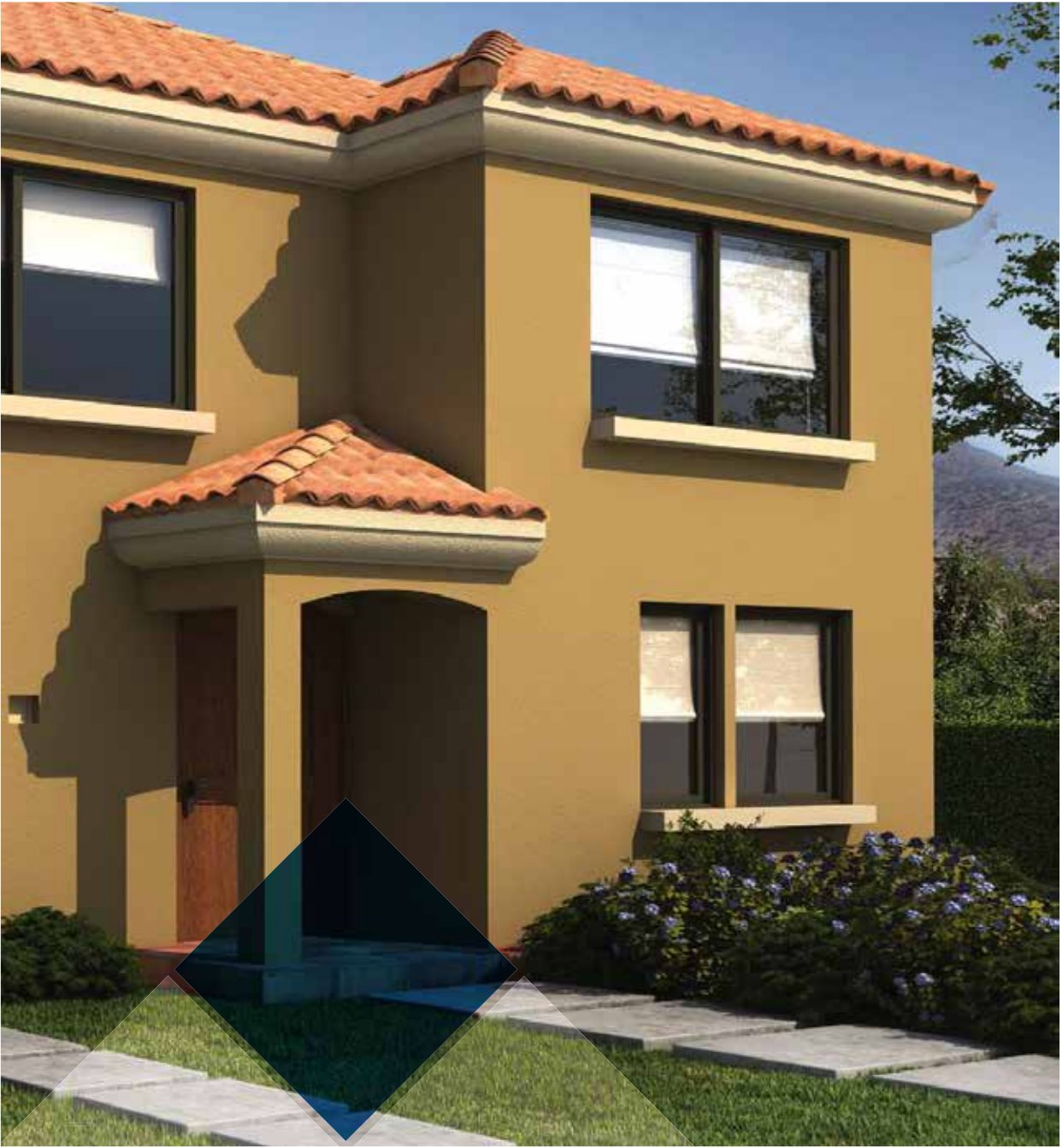
Entre las causas del descascaramiento se encuentran el manguereo reiterado del concreto para limpiarlo, la orina de animales, el rebalse del radiador del auto, los fertilizantes y las sales para caminos que caen de los vehículos. La reparación del descascaramiento es una tarea de mantenimiento de la casa.

## Radieres de Hormigón

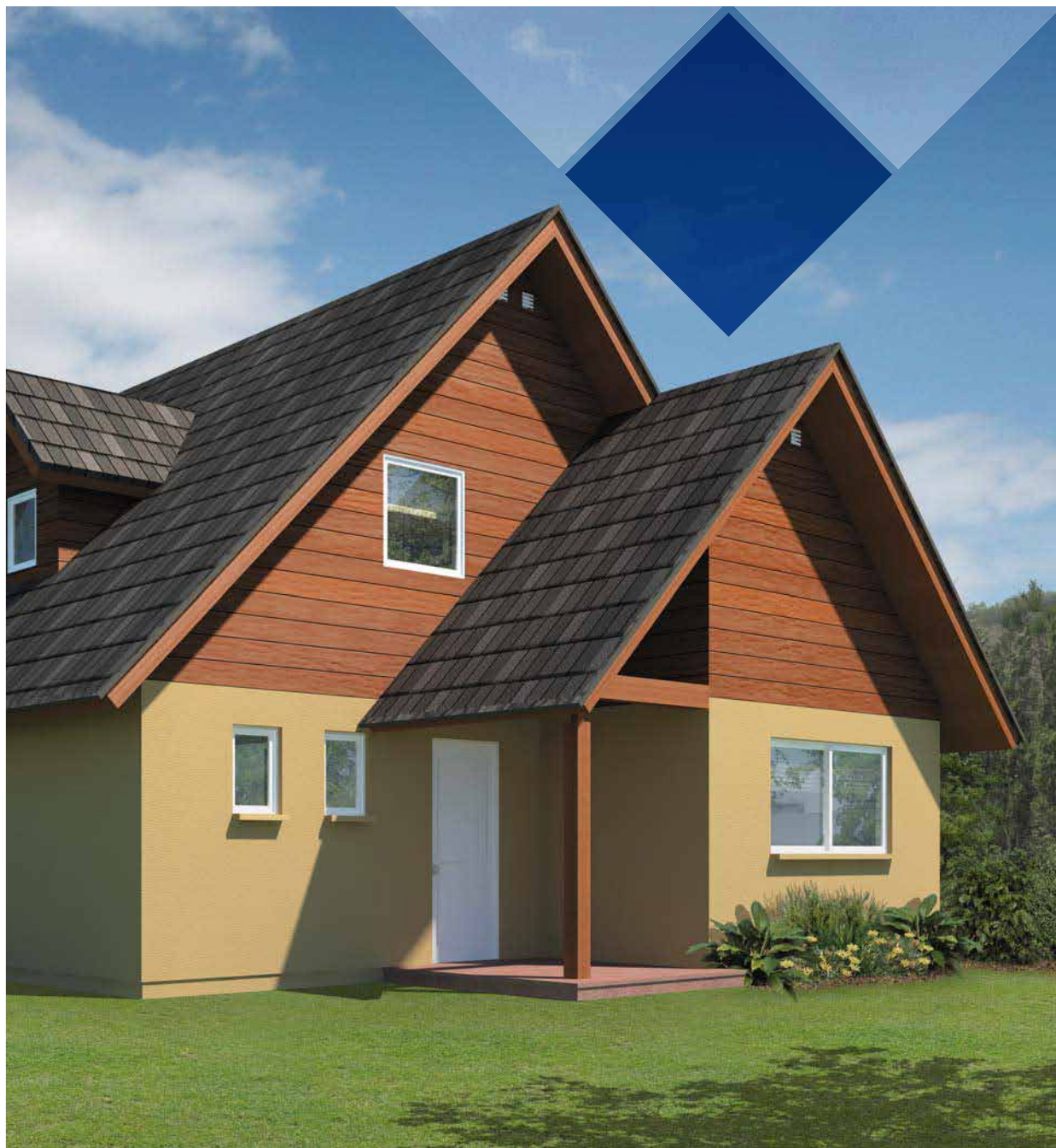
Si las fisuras en el hormigón sobrepasan los 5 mm. de ancho o desplazamiento vertical, ENACO lo reparará una vez durante los 24 meses siguientes contados desde la entrega de su vivienda. A partir de ese momento, el mantenimiento de los radieres de hormigón es responsabilidad suya. Asimismo, y en las mismas condiciones y plazos antes indicados, ENACO repara el asentamiento o el levantamiento que rompa los materiales que cubren el piso con la terminación instalada por ENACO, tal como la adquirió originalmente.

## Fisuras en Losas de hormigón

Las fisuras en losas de hormigón se producen principalmente por el fenómeno de retracción hidráulica de los hormigones. Esta retracción es un proceso normal de todos los hormigones, los que como fenómeno natural e inevitable, al fraguar reducen su volumen. El fenómeno de la retracción se produce los tres primeros años de confeccionado el hormigón, aún cuando el primer año se produce cerca del 80% del efecto.







Estas fisuras típicas no significan ningún problema estructural para la vivienda y no deterioran su resistencia para los esfuerzos estáticos ni sísmicos. Sólo presentan, en algunos casos, problemas estéticos.

Otra causa común de aparición de fisuras es que las estructuras están sometidas continuamente a sismos (muchas veces no perceptibles) y a bruscos cambios de temperatura (cambios ocasionados por la calefacción). Las estructuras (hormigón, fierro, madera) de las viviendas están calculadas para soportar terremotos y no colapsarse o producir riesgos mortales, pero sí permiten agrietarse (incluso quiebre de vidrios). Ello no es responsabilidad de ENACO.

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

### Losas de hormigón

Las normas de hormigón de los distintos países del mundo en general aceptan fisuras de espesores de hasta 0.3 y 0.4 milímetros como normales en el hormigón e innecesarias de reparar. Si en la losa de su vivienda se detecta alguna fisura que sobrepase un espesor de 0.25 mm., el propietario deberá avisar a ENACO para proceder a una inspección y si fuera necesario pedir un informe de un profesional para su reparación.

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

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Los radieres de hormigón son flotantes y no están unidos a los muros de fundación de la vivienda, de manera que no son elemento estructural (que resista carga) de la misma. El color de las losas y radieres de hormigón varía, por lo que no se proporciona corrección alguna derivada de esta condición.



# Humedad

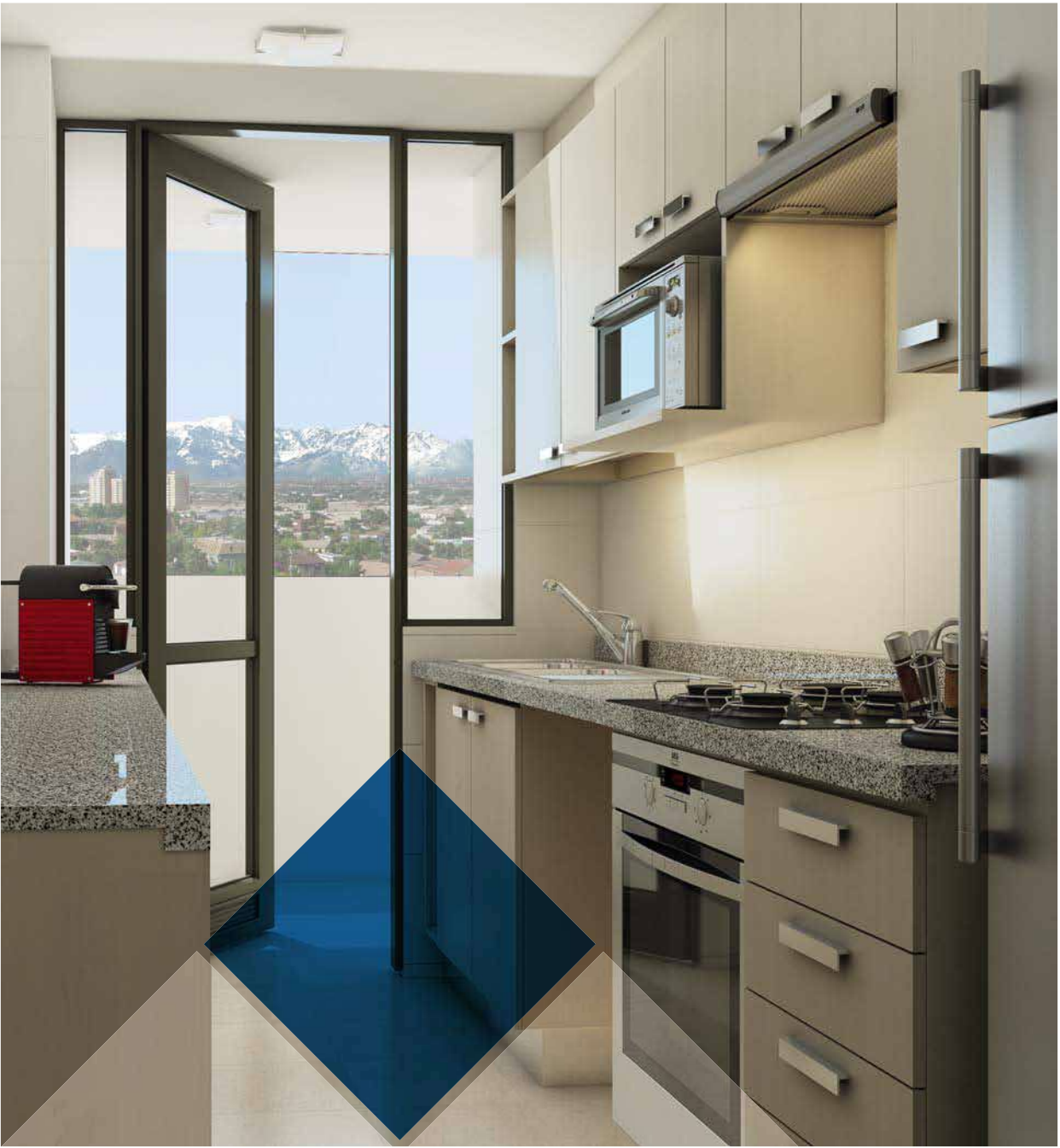
## Humedad del Primer Año

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. 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, igualmente debe preocuparse de emplear calefacción seca o si no es esto posible no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

## Humedad de Condensación

Con seguridad, en los meses de otoño invierno, usted verá que las paredes “chorrean” abundante agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en día de baja temperatura exterior. Esa agua que ve, se debe a lo que se llama “Condensación”. La Condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas. Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur y el Poniente de la vivienda. 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 de parafina y gas en exceso ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada, y teniendo abiertos grifos de agua caliente en forma prolongada. 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. Ese problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Es un problema generado por el uso de la vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

- 1.- No use calefacción a parafina y gas en exceso, no prenda estufas en la noche mientras duerme.
- 2.- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- 3.- Ventile, abriendo ventanas que produzcan corriente de aire, en forma diaria y por varias horas.
- 4.- No tape celosías de ventilación en cielos, puertas y ventanas.
- 5.- Mantenga limpios los canales de dasagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos inferiores.
- 6.- En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida, mantenga en alguna parte de la casa alguna ventana entreabierta para permitir alguna circulación de aire.
- 7.- Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas sin campana o extractor.
- 8.- Ventile los baños, sobretudo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- 9.- No riegue en exceso plantas de interior.
- 10.- Trate de no secar ropa en el interior de la vivienda y si tiene que hacerlo, tenga la pieza ventilada.
- 11.- Si le es posible, utilice calefacción seca producida por todo tipo de estufas eléctricas y por calefactores de gas o parafina que botan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda mediante un chimenea.
- 12.- No colocar recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua notablemente.
- 13.- Si es posible, instale una campana con extracción hacia el exterior siguiendo las instrucciones del fabricante.



**Humedad de Lluvia u Otros**

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso debe revisarse periódicamente el estado de la cubierta de la vivienda. Los techos en general requieren de mantención periódica. Todos los años, antes de que comiencen las lluvias, debe hacerse una revisión acuciosa de canales, bajadas, gárgolas y desagües de aguas lluvias. Durante el período otoño invierno, debe hacerse una mantención, ojalá semanal, para mantener la limpieza de las vías de escurrimiento de la aguas lluvias. Debe cuidarse que no se acumulen hojas secas, polvo, excrementos de palomas, etc. en las canales y bajadas de aguas.

Debe verificarse periódicamente el estado de las cubiertas, ya que éstas, por efectos de cambios de temperatura, pájaros, nidos, viento, nieve, etc. pueden sufrir ligeros movimientos o pequeñas roturas que obligan a cambiarlas o arreglarlas para que no se produzcan filtraciones por esa vía.

Las personas que suban a los techos (por ejemplo a colocar una antena de televisión), deben cuidar de no dañar las tejas y canales de fierro galvanizado al caminar sobre ellas y al comprobarse cualquier rotura, deben soldarse y sellar con un producto adecuado.





## Impermeabilizaciones

Cualquier modificación constructiva no diseñada por un profesional competente a nivel de losa en baños, cocinas, loggias, terrazas, jardineras y estacionamientos, puede dañar la impermeabilización. Al efectuar alguna reparación o modificación de las instalaciones sanitarias o eléctricas que van a través del piso se romperá la membrana impermeabilizante.

### Jardineras

No picar la tierra con herramientas punzantes, ya que se rompe la membrana impermeabilizante.

No limpie o destape las gárgolas con palos de escobas o fierros, pues se romperá la impermeabilización al interior de la jardinera.

No raspe con palas las paredes o el fondo de las jardineras.

No vacíe productos químicos agresivos (como ácidos concentrados o solventes) al interior de jardineras.

No prenda fuego, apague cigarrillos ni aplique sopletes al interior, pues se quemará la membrana impermeabilizante.

No rebalse de tierra de hojas y riegue adecuadamente para evitar botar agua por los bordes.

Evite plantar árboles, arbustos o plantas que son de jardín, pues sus raíces pueden desarrollarse en forma excesiva y romper la protección de mortero y dañar la impermeabilización. Además las raíces tapan las descargas.

Especial importancia tiene el cuidado de los jardines sobre losas en los edificios, ya que el trabajo descuidado sobre éstas puede dañar la impermeabilización dejando de cumplir su función.

ENACO garantiza la impermeabilidad de zonas húmedas, donde se haya proyectado e instalado el sistema de impermeabilización especificado. Siempre que este se haya mantenido y no se haya modificado.



# Instalación Sanitaria

Artefactos sanitarios, cañerías y llaves de paso, alcantarillado.

### Obstrucciones de Artefactos Sanitarios

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 deshecho indebido de basura también causa obstrucciones sanitarias, así como la grasa, ya que ésta permanece líquida, después se enfría y se solidifica en la cañería del desagüe.

Se recomienda limpiar periódicamente todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que acumulan residuos que pueden obstruir el desagüe. Los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales o daños a los artefactos. Para limpiar tapones de desagüe con émbolo normalmente encontrados en lavamanos, suelte la tuerca que está bajo el lavamanos en la parte posterior, tirando hacia fuera la vara unida al vástago y levantando el tapón. Luego limpie.

### Mármol y Marmolina

El mármol y la marmolina no se saltan tan rápido como el esmalte de porcelana, pero pueden ser dañados por un golpe fuerte. Evite usar limpiadores abrasivos, esmalte de uñas y hojas de afeitar en las marmolinas, ya que dañan la superficie. Mezcle siempre agua caliente y fría en los lavamanos de marmolina. El agua caliente sola puede dañar el lavamanos. Evite elementos que se oxiden sobre mármol o marmolina.(ejemplo envases de desodorantes spray, lacas, etc.).

El mármol es piedra y por lo tanto es porosa y las manchas las absorbe. Las manchas en el mármol no se pueden limpiar. El mármol es una piedra natural que puede tener grietas y visos. Con el tiempo se gasta y pierde su brillo.

### Porcelana

Si un objeto pesado golpea fuerte sobre una porcelana o 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 redecorar salpica pintura sobre la superficie de esmalte de porcelana, límpiela de inmediato. Si una mancha se seca antes de que la note, use un solvente recomendado.

### Inodoro que Corre

Para que deje de correr el agua, revise el flotador de corte en el estanque. Es muy probable que encuentre que se ha levantado demasiado, impidiendo que la válvula cierre completamente. En ese caso, apriete el tornillo de regulación en el extremo superior de la válvula.

El flotador debe estar libre y no rozar el costado del estanque ni ninguna otra parte. Chequee también la cadena de la manilla de descarga. Si está demasiado apretada, ésta impedirá que selle el tapón de goma que hay 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 puedan causar picaduras o agrietamientos.

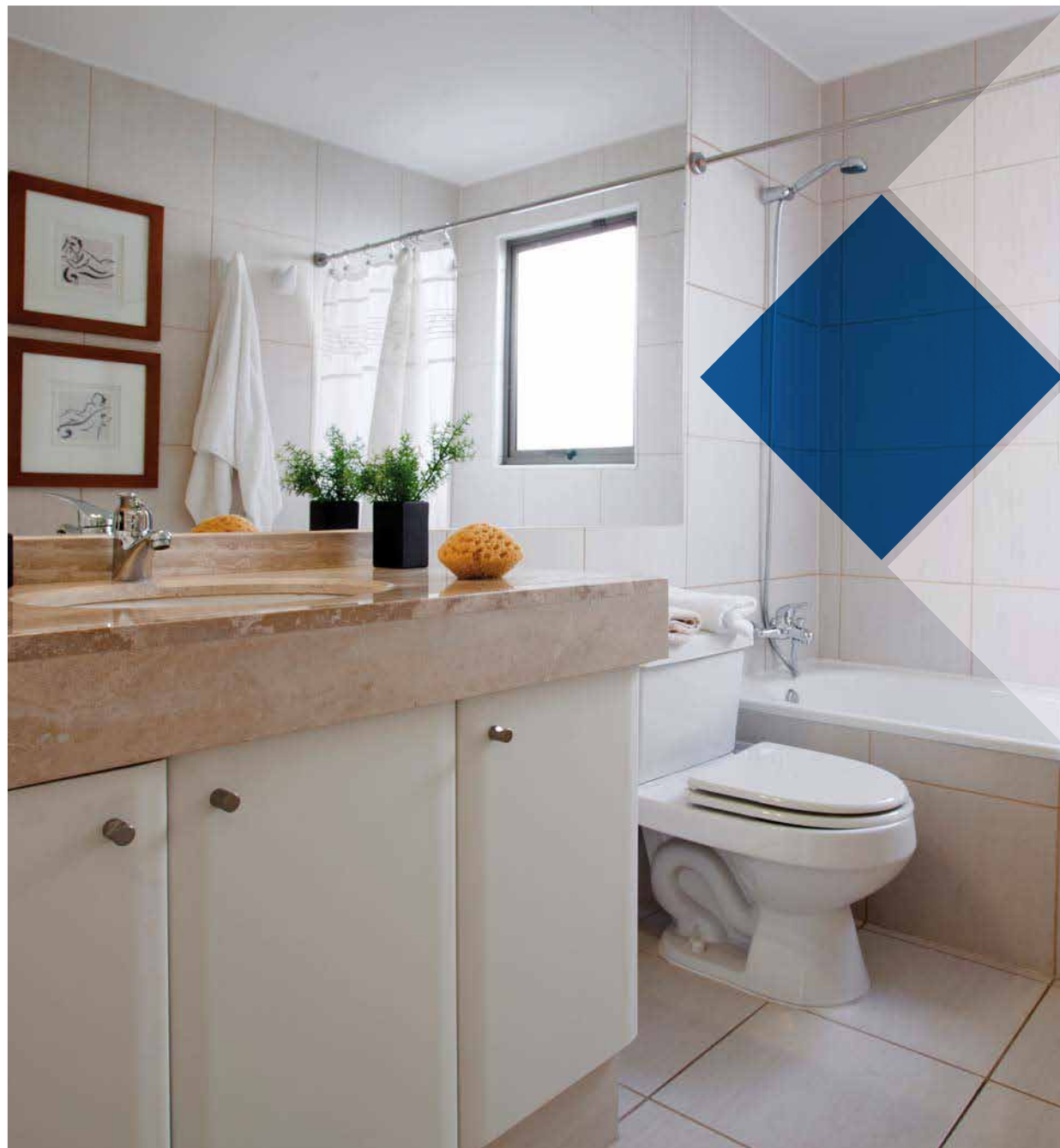
### Alcantarillado

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

Tampoco es aconsejable realizar presiones anormales contra los estanques, ya que éste se puede quebrar en los puntos donde se une a la taza.







### Acero Inoxidable

Limpie los lavaplatos de acero inoxidable con agua y jabón para conservar su brillo. Evite los limpiadores abrasivos porque dañan el acabado. Seque después de limpiar. Una limpieza ocasional con un buen limpiador para acero inoxidable acentuará el acabado.

### Alcantarillado

Es importante instruir al grupo familiar para no botar objetos que obstruyan los desagües de los artefactos y/o los tubos de descarga del sistema de alcantarillado. El exceso de papeles, paños de limpieza y residuos sólidos puede 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. Otra causa común de obstrucción del sistema de alcantarillado es la presencia de raíces en los tubos. Evite plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en las cercanías del tendido de alcantarillado. Es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado exteriores a la vivienda para revisar y solucionar posibles embancamientos o tapones.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

#### Artefactos Sanitarios:

Durante la entrega, ENACO verificará que todos los artefactos sanitarios estén en buenas condiciones y que todos los desagües funcionen bien, reparando los defectos que se presenten en dicho momento, siempre y cuando éstos consten en la respectiva acta de entrega. Asimismo, ENACO destapará los desagües obstruidos, siempre y cuando ello ocurra durante los primeros treinta días después de la entrega. Vencido dicho plazo, usted es responsable de destapar los desagües.

Por otra parte, ENACO 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.



Orientación al propietario





# Ladrillos

Todo tipo de ladrillos, enchapes y baldosas de arcilla.

## Eflorescencia

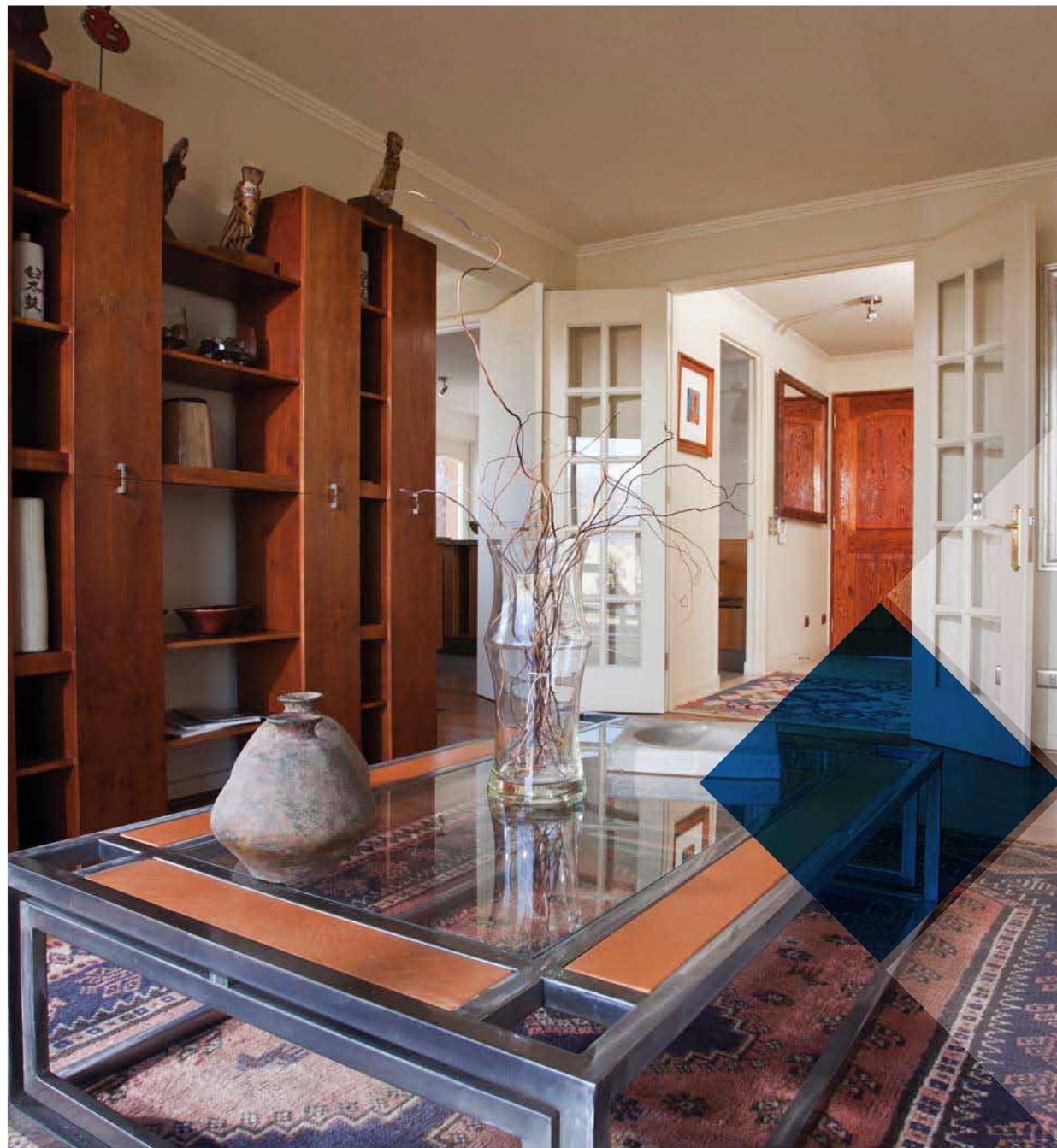
Eflorescencia es la sustancia blanca y polvorienta que se acumula en las superficies de los ladrillos. Es un fenómeno natural y no se puede evitar al principio, sólo con el tiempo desaparecerá. En algunos casos, la eflorescencia se puede sacar frotando con un cepillo duro y vinagre. Consulte además en ferreterías por productos comerciales para sacar la eflorescencia. Después de varios años, el mortero de las canterías entre ladrillos puede requerir alguna reparación, es recomendable dar una vez cada 2 años una mano de impermeabilizante a las canterías. Si desea dar una mano de barniz opaco impermeable existe gran variedad de este producto en el mercado. (ej.: QHC)

CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA  
ENACO verificará las albañilerías durante la entrega de su vivienda, a fin de confirmar la correcta instalación de los materiales designados, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega.

ENACO reparará las grietas en las albañilerías que sobrepasen los 5 mm. de ancho, por una sola vez, y siempre y cuando ello ocurra dentro de los 6 meses siguientes contados desde la entrega de su vivienda. No se repararán defectos o fisuras en albañilerías, cuando la estructura de la vivienda haya sido modificada (ej. ampliaciones).







## Maderas

La madera es un material vivo y noble muy frágil. Sus enemigos son los insectos, hongos de pudrición y azulado, la humedad, las condiciones climáticas, lluvia, nieve y radiaciones solares. Por ello es fundamental repasar todos los años los elementos barnizados de madera, previa limpieza de polvo y manchas.

### Agrietamiento

Con el tiempo, y sobre todo durante el primer año, las superficies exteriores de la madera (aleros, canes, marcos y otros forros) desarrollarán grietas menores y presentarán la veta levantada. Esta permite que la humedad se introduzca bajo la pintura y se formen peladuras. Esto no es un defecto del material ni de mano de obra. Una manera de minimizar el agrietamiento es la mantención periódica. El mantenimiento de los forros y otros elementos de madera es responsabilidad suya.

### Torceduras

Las estructuras de madera, sean soportantes o no, se dilatan y contraen con los cambios de temperatura, por eso es normal que en la noche crujan. Como la madera no es un material homogéneo, la dilatación y contracción hacen que la madera se tuerza, especialmente en las del exterior. Existe gran variedad de productos para conservar la madera. Siga las instrucciones del envase de estos productos, especialmente para preparación de la superficie de madera. Es frecuente que un excelente producto pierda su eficacia debido a que la superficie donde se aplicó no estaba preparada.

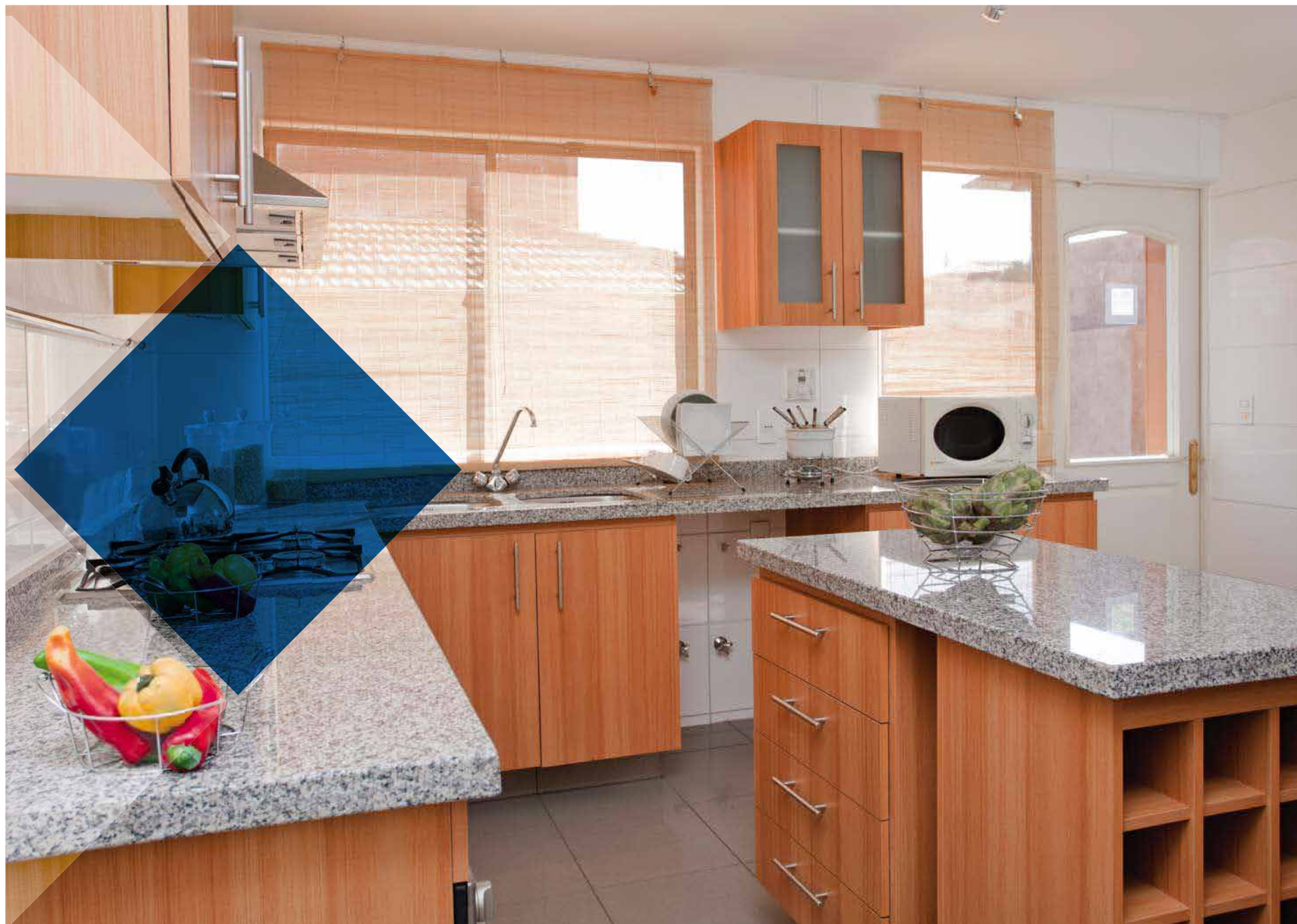
CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA  
ENACO corregirá observaciones registradas en el acta de entrega. La mantención de los elementos de madera de su vivienda es su responsabilidad. Los elementos de madera deben pintarse o barnizarse a lo menos 1 vez al año.



## Moho

El moho es una planta pequeña de la familia de los hongos cuyas esporas microscópicas se diseminan a través del aire.

El moho aparece especialmente cuando hay humedad en el ambiente, en sectores con falta de aseo, con poca luz y con baja temperatura (esquinas detrás de las cortinas). Sobre los muros también aparece una capa de suciedad. Es responsabilidad suya limpiar su casa de moho. En ferreterías o locales de pintura encontrará soluciones que remueven el moho. Por ser sustancias químicas, lea con atención las instrucciones de aplicación.







## Muebles Baños y Cocina

Puertas y módulos, cubiertas de muebles de baño y cocina

En este sentido, y por vía meramente ejemplar, ENACO reparará los defectos que a continuación se indican:

### Limpieza de Puertas y Módulos

Para cuidar los muebles de cocina de madera use productos como la cera o lustramuebles, siguiendo las instrucciones del envase. Para evitar excesiva acumulación, utilice estos productos máximo una vez cada 3 a 6 meses. Evite lavar los muebles de cocina con agua, ya que se daña el brillo del acabado. Para limpiar superficies laminadas o lacadas utilice sólo un paño húmedo. No recurra a detergentes abrasivos o virutillas. Seque el exceso de agua en las superficies y revise periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubiertas, el sello entre cubierta y cerámica de muro.

### 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 en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo, evitando el desajuste de las bisagras.

### Humedad

El operar artefactos que generan grandes cantidades de humedad demasiado cerca del mueble puede ocasionar daños a las superficies, provocando combadura de los muebles de cocina. Cuando opere tales artefactos, póngalos en un lugar que no esté directamente bajo un mueble. Cerciórese que los sellos



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

**Cubiertas de Muebles de Baño y Cocinas**

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 o en los vanitorios ya que se dañarán, mancharán o englobarán.

**Sellado**

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

**Limpieza**

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

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
**Puertas y Módulos:**

Durante la entrega de su vivienda, ENACO 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 niveladas y aplomadas.

**Operación**

Los muebles de cocina deben operar correctamente bajo uso normal.

**Cuidado de Cubiertas de Mármol**

El mármol es un carbonato de calcio, sensible a la acción de los ácidos. Es una piedra natural que puede tener fisuras, rayas, grietas y cambios de color. No exponga las cubiertas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre e incluso Coca-Cola, porque el ácido puede interactuar con la superficie de mármol y producir opacidades en esa área. Limpie las superficies de mármol con un paño húmedo y un detergente neutro (shampoo de niños). Enjuague bien para que no quede opaco y saque brillo con un paño seco. Si con el tiempo la superficie se vuelve opaca puede aplicar una vez al mes cera incolora en pasta para pisos.

**Cubierta de Granito**

Por su alto contenido en sílice, las cubiertas de granito presentan una resistencia mayor al desgaste y a la acción de los ácidos que las cubiertas de mármol. Para limpiar use un paño húmedo. Si es necesario sacar manchas grasosas hágalo con un detergente neutro suave (shampoo para niños). Enjuague bien y seque con un paño para devolver el brillo.

**Cubierta de Marmolina**

Para Limpiar: Use sólo detergentes líquidos de uso doméstico sin abrasivos en su formulación (Vim líquido). Para Pulir: Use abrillantadores sin abrasivos en su formulación o una buena cera. Para Eliminar: Manchas de cigarrillos, pequeñas opacidades o rayaduras menores use pasta para pulir del tipo usado en carrocerías de automóviles. Nunca utilice abrasivos o esponjas metálicas, ya que restan brillo a la superficie.

**Cera**

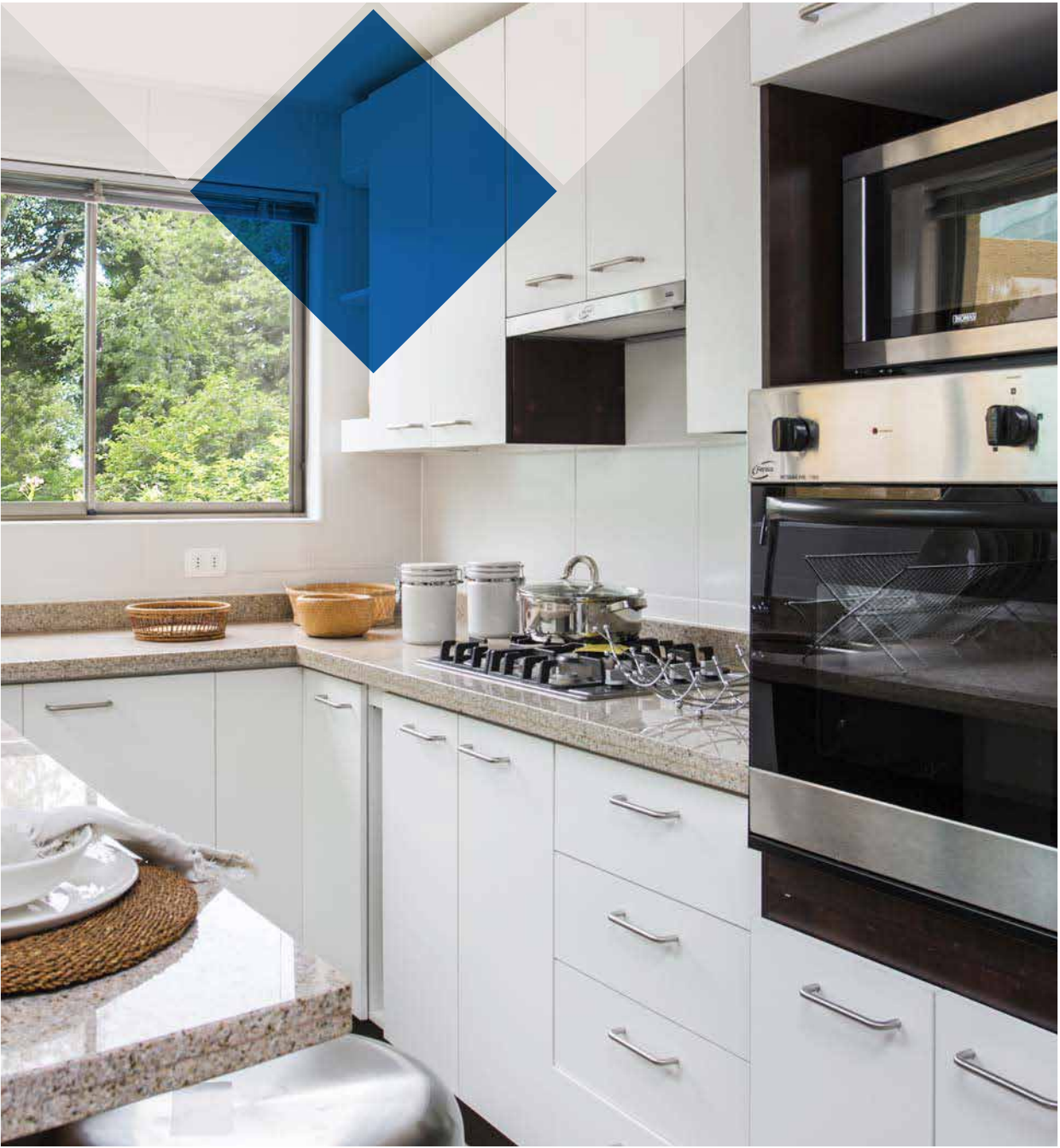
La cera no es necesaria, pero se puede usar para hacer brillar los mesones.

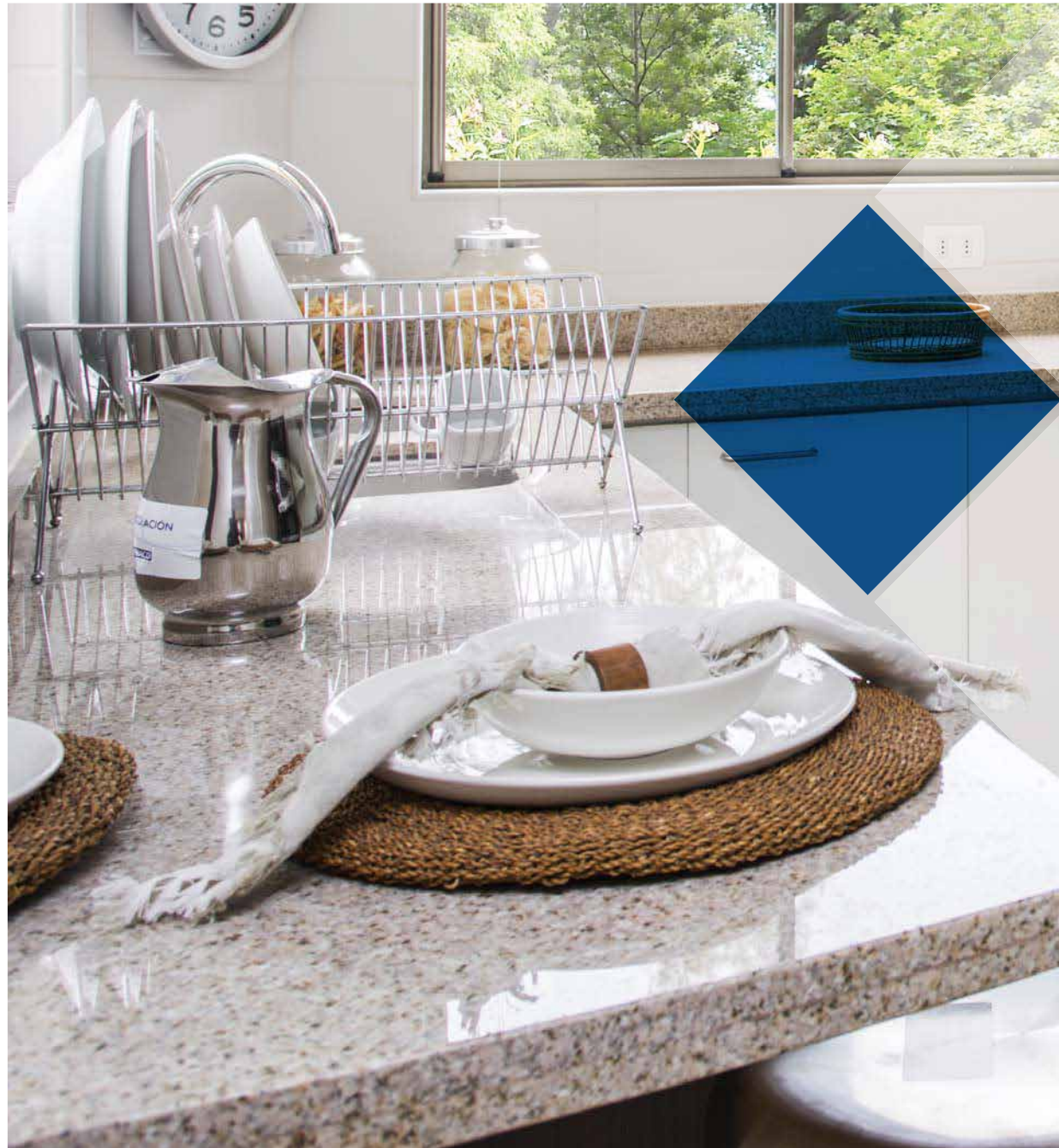
**Combadura**

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

**Veta de la madera**

Las variaciones de veta y color de la madera apreciables a simple vista, son normales en todas las selecciones de madera o recubrimiento de madera. No se hacen reemplazos debido a





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

#### **Cubiertas de muebles de Baño y Cocina**

Durante la entrega de su vivienda, ENACO confirma 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 puedan ocurrir durante o después de su mudanza, es de su responsabilidad.



## Muros de Contención

Cuando los medianeros de su sitio están conformados por un muro (hormigón) de contención, debe tener presente que no son impermeables y en la mayoría de los casos cuentan con barbacanas o perforaciones para permitir la salida de agua y así disminuir la presión hidráulica sobre los muros. No tape estas perforaciones, ya que su función es permitir el paso del agua a través de ellas. Si quiere adosarse a un muro medianero de este tipo, y dado que no están impermeabilizados, asegúrese de recibir la asesoría profesional correspondiente y así hacer todas las obras necesarias para impermeabilizar los muros. Es aconsejable efectuar el adosamiento construyendo un nuevo muro separado de los medianeros, dejando una cámara de aire y desagüe de las aguas que pasan por el muro de contención.

### Fisuras Verticales

Es posible que se produzcan fisuras verticales en los muros de contención de su sitio, las que en general no tienen importancia estructural. ENACO sólo reparará fisuras verticales sobre 3 mm. de espesor, previa confirmación del calculista.

### Fisuras Horizontales

Si aparecen fisuras horizontales en los muros de contención de su vivienda, avise a ENACO para que realice una inspección. Si es necesario, se pedirá el informe de un profesional para su reparación.

### Barbacanas (despiches)

Las barbacanas o despiches en los muros de contención se hacen para liberar presiones hidráulicas. Es natural que por estos “agujeros” salga agua, por lo que NO deben ser tapados. ENACO no se hace responsable por los efectos que esto pudiera producir.

### Impermeabilización

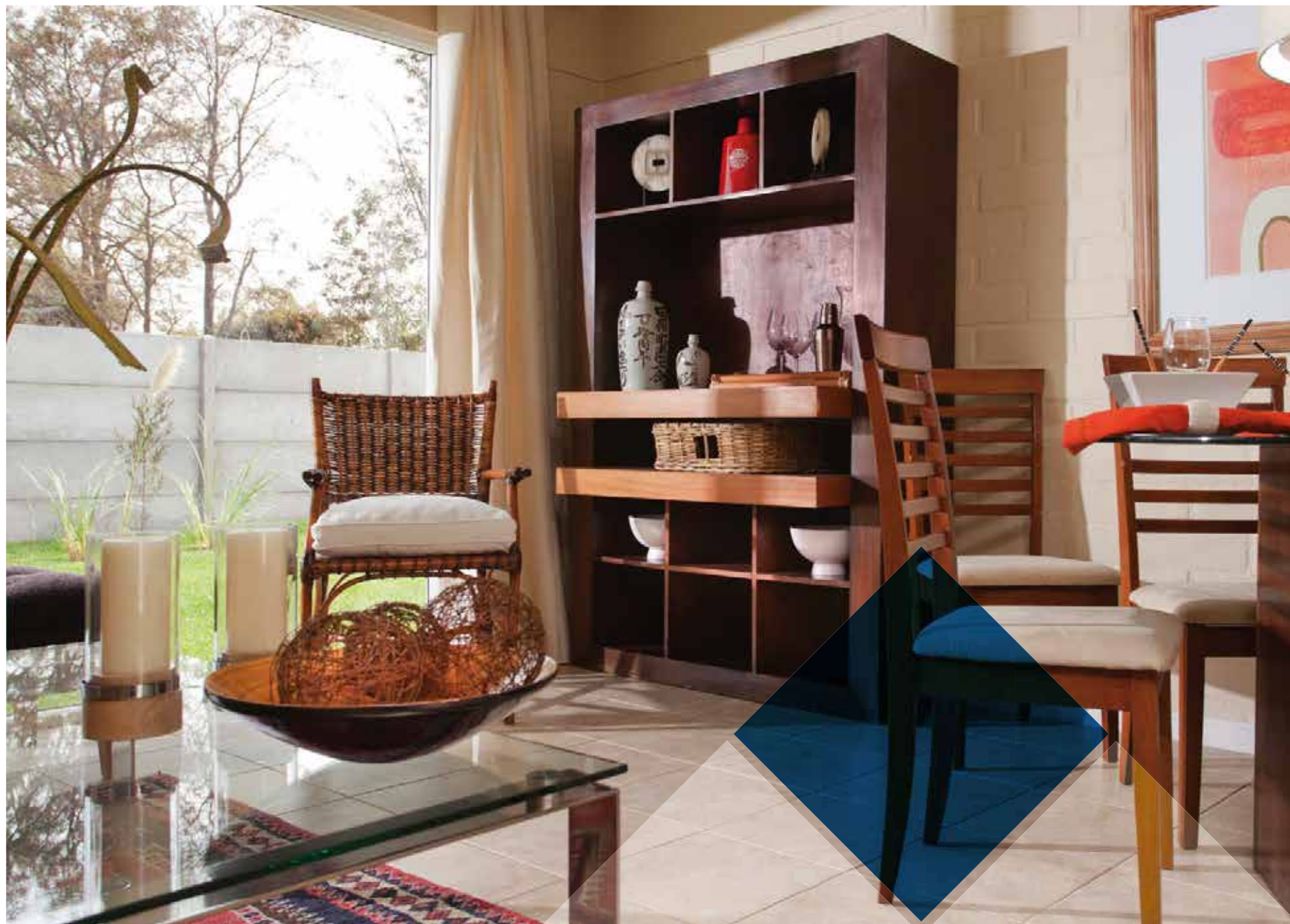
Los muros de contención no son impermeables, pero si se quiere adosar a uno de éstos para una ampliación, asesórese por un profesional. Es aconsejable efectuar el adosamiento construyendo un nuevo muro separado de los medianeros, dejando una cámara de aire y desagüe de las aguas que pasan por el muro de contención.

### Panderetas de Ladrillo o Prefabricados de Hormigón

Sobre los muros de contención se construyen los muros medianeros. No haga ningún tipo de relleno sobre panderetas, ya sean de ladrillo o prefabricados de hormigón, ya que no están diseñados para resistir carga.







## Muros Perimetrales

### Fisuras

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

### Humedad

Los muros de hormigón que están en contacto permanente con exceso de humedad registrarán daños en las pinturas y revestimientos. Esto se manifiesta especialmente en los zócalos de los muros exteriores. Tome todas las precauciones de drenaje para que las aguas lluvias o los riegos no estén en contacto con dichos muros.

### Aplomados

ENACO entrega su vivienda con muros aplomados en condiciones aceptables. Es normal que éstos tengan un desaplomo menor o igual a 2 centímetros en 2 metros lineales. Si el desaplomo es mayor que estas medidas, ENACO lo corregirá. ENACO no reparará ondulaciones de muros vistas bajo condiciones especiales de iluminación.

Es normal que se produzcan fisuras de hasta 0,4 mm. de espesor, no tienen significancia y se considera como normal en un muro de hormigón. Estas deberán ser reparadas por usted al momento de redecorar o pintar su vivienda. En caso de ser necesario, ENACO pedirá la opinión de un profesional. ENACO no reparará revestimientos de los muros perimetrales que estén dañados por una mala evacuación de aguas.



## Nivelación y Drenaje

Los niveles del terreno alrededor de su casa han sido inspeccionados y aprobados para un correcto drenaje. En sitios con pendientes pronunciadas se logran pendientes leves con la construcción de muros de contención, de modo de proporcionar el mejor aprovechamiento de su sitio.

### Drenaje

ENACO entrega los terrenos con las pendientes necesarias para el escurrimiento normal en forma gravitacional de las aguas superficiales. Los terrenos son capaces de absorber una cierta cantidad de agua dependiendo de las características de composición del suelo. En terrenos con inclinación hacia los deslindes con otras propiedades se instalan canaletas para recoger las aguas superficiales. En algunos proyectos existen soluciones de evacuación de aguas superficiales que pasan de una propiedad a otra. Es importante no modificar tales obras y que estén a la vista para facilitar la limpieza e inspección. Para proteger sus fundaciones mantenga las inclinaciones alrededor de su casa para permitir que el agua se aleje lo más rápido posible. De lo contrario, puede originarse un daño estructural mayor y se anulará la garantía.

Cuando los medianeros de su sitio están conformados por un muro (hormigón) de contención debe tener presente que no son impermeables y en la mayoría de los casos cuentan con barbacanas o perforaciones para permitir la salida de agua y así disminuir la presión hidráulica sobre los muros. No tape estas perforaciones, ya que su función es permitir el paso del agua a través de ellas. Si Ud. quiere adosarse a un muro medianero de este tipo, y dado que no están impermeabilizados, asegúrese de recibir la asesoría profesional correspondiente y así hacer todas las obras necesarias para impermeabilizar los muros. Es aconsejable efectuar el adosamiento construyendo un nuevo muro separado de los medianeros, dejando una cámara de aire y desagüe de las aguas que pasan por el muro de contención.

### Agua del Techo

Para alejar rápidamente el escurrimiento de aguas de su casa, instale canaletas de bajadas de aguas lluvias con extensiones





inclinadas. Pida asesoría para ubicar las bajadas de aguas lluvias a fin de garantizar la evacuación de las aguas lluvias de la techumbre. Podría ser necesario construir un pozo de drenaje en las caídas de aguas lluvias.

**Asentamiento**

El área que ENACO excava para las fundaciones de su casa es más grande que la actual ocupación de ésta para dejar espacio para trabajar. Además, se necesita algo de enzanjado para la instalación de las líneas de servicios públicos. Aunque ENACO repuso y compactó el suelo, éste nunca vuelve a su densidad original. Se producirá algo de asentamiento, especialmente después de las lluvias prolongadas, pesadas o el deshielo de grandes cantidades de nieve. El asentamiento puede continuar por varios años. Inspeccione periódicamente el perímetro de su casa en busca de señales de asentamiento y rellene las áreas asentadas, según sea necesario para mantener el drenaje positivo.

ENACO estableció los niveles finales de su terreno para asegurar un adecuado drenaje lejos de la casa, siendo de su responsabilidad que dichos niveles permitan el adecuado drenaje de las aguas. El mantener este drenaje es responsabilidad suya. Si usted altera el patrón de drenaje después de la entrega de la casa, o si ocurren cambios en el drenaje debido a falta de mantenimiento, la garantía queda nula. Por otra parte, las áreas rellenas o excavadas alrededor de las fundaciones y en las zanjas de servicios no deben interferir en el drenaje desde su casa.

**Asentamiento del Relleno**

Las áreas rellenas o excavadas alrededor de las fundaciones y en las zanjas de servicios no deben interferir en el drenaje desde su casa. Si estas áreas se asientan durante el primer año, ENACO las rellena una vez.

**Erosión**

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

**Paisajismo**

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

**Canaletas de Evacuación**

ENACO no altera los patrones de drenaje para adaptarlos a planes de paisajismo individuales. Típicamente, un loteo recibe agua desde otros y la pasa a otros, así es que los cambios de niveles a menudo afectan a lotes adyacentes o cercanos. ENACO aconseja no hacer dichos cambios. Después de lluvia o nieve pesada, el agua puede detenerse en los bajiales por hasta 48 horas.

Si estas áreas se asientan durante el primer año contado desde la fecha de entrega de la vivienda, ENACO las rellena una vez. Asimismo, ENACO no es responsable por daños causados por las lluvias en los patios sin jardín después de establecidos los niveles finales a partir de la fecha de entrega de su vivienda. Finalmente, durante el primer año contado desde la fecha de entrega de la vivienda, ENACO rellena las áreas bajo el concreto que se encuentren hundidas y sean visibles.





# Paisajismo

Después de la entrega de su vivienda, planifique la instalación de los componentes básicos de sus obras de paisajismo. El paisajismo bien diseñado impide la erosión y protege los cimientos de su casa.

## Ampliaciones

Antes de hacer ampliaciones o arreglos en el patio, considere las condiciones del suelo en el diseño e ingeniería de su ampliación.

## Relleno

ENACO construye los cimientos de su casa empezando con una excavación. Cuando los muros de los cimientos están terminados, se rellena el área que los rodea con tierra no tan compacta como el suelo no perturbado. El agua puede penetrar a través del área de relleno a las áreas más bajas de los cimientos de la casa, causando problemas serios en los muros de los cimientos o movimiento del radier del piso. Para evitar lo anterior instale correctamente las obras de paisajismo y realice una buena mantención del drenaje. No haga ningún tipo de relleno sobre panderetas, ya sean de ladrillo o prefabricadas de hormigón porque no están diseñadas para resistir carga. Las áreas rellenadas se asentarán y requerirán pronta atención para evitar daños a su casa y la anulación de la garantía estructural. Instale y mantenga las extensiones de las bajadas de agua inclinadas hacia abajo para canalizar el agua escurrida desde el techo y lejos del área de fundación de su casa. La inspección rutinaria de bajadas de agua, áreas de relleno y otros componentes del drenaje, es un excelente hábito de mantenimiento.

## Rocas Decorativas

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





**Contratistas**

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

**Primeros 1,5 mts.**

No ubique ningún tipo de plantas ni regadores a menos de 1,5 metros de su casa, sin tomar las precauciones de drenaje e impermeabilización.

**Riego**

Para un riego eficiente, haga chequeos de operación semanales para asegurar el correcto funcionamiento del sistema. Dirija los regadores fuera del alcance de su casa y de los muros medianeros. Los sistemas de riego tipo goteo y de chorro continuo no se recomiendan para uso adyacente a la estructura de la casa. Drene y haga revisar el sistema de regadores por un técnico en forma periódica.

**Trazado**

Ubique las plantas y el alcance de los regadores fuera del camino de peatones, bicicletas y de los parachoques de los autos. Espacie las arboledas o los árboles solos para permitir el crecimiento y corte de pasto. Agrupe las plantas que tengan requerimientos de agua, sol y espacio similares.

**Selección de Plantas**

Plante con respecto a su clima local. Inclínese por las especies nativas en lugar de las exóticas. Considere el tamaño, forma, crecimiento final de las especies y efecto de las raíces en el subsuelo, ya que pueden afectar seriamente las instalaciones y cimientos.

**Requerimientos de Áreas Públicas**

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

**Líneas de Servicios**

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

**Tener presente para hacer el jardín**

Si deja el suelo sin cubrir se erosiona. Es su responsabilidad corregir la erosión que ocurra después de la entrega. ENACO le recomienda considerar cuidadosamente el diseño y la selección de materiales para plantar y minimizar la demanda de agua de su jardín. Esto tiene el triple beneficio de ayudar al medio ambiente, ahorrar agua y dinero y reducir la cantidad de humedad que pueda llegar a los cimientos.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**

Cuando corresponda según proyecto, durante la entrega de vivienda ENACO confirmará que todas las plantas se encuentren en buen estado, reemplazando aquellas que presenten deterioro, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega. Mantener las obras de paisajismo es su responsabilidad.





## Papeles, Pinturas y Barnices

Debido a los cambios en la fórmula para la pintura, como la eliminación del plomo para hacer las pinturas más seguras, las superficies pintadas se deben lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evite los limpiadores y paños abrasivos o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran más las marcas de lavado que las brillantes.

### Exterior

La mantención periódica conservará la belleza y el valor de su vivienda.

Revise anualmente las superficies pintadas y barnizadas del exterior de su hogar. Repinte antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, para ahorrar el costo de la reparación de grandes superficies. Planifique renovar cada dos años el acabado de la superficie exterior de su casa. Las condiciones climáticas controlan la estructura química de la pintura usada en el exterior. Con el tiempo, este acabado se desteñirá y desgastará.

Antes de repintar el exterior de su casa, remueva con un cepillo de acero o una espátula las partes de la pintura que estén englobadas o peladas. Lije, empaste, reponga el texturado y pinte toda el área. Use una pintura para exteriores de buena calidad, formulada para las condiciones climáticas locales. Evite que los regadores y el agua proveniente de las bajadas de aguas lluvias mojen los muros de su vivienda. Esto le producirá englobamiento y peladuras en la pintura, moho y otros daños.

### Tiempo Riguroso

El granizo y el viento pueden causar mucho daño durante una tormenta fuerte. Por ello inspeccione y repare los daños producidos después de ocurrido este fenómeno.





**Barniz**

La zona a tratar debe estar limpia y libre de barniz. Lije previamente la superficie que va a proteger. Para retoques menores de barniz utilice protectores o embellecedores con tinte que se mezclan con la veta de la madera. Son fáciles de usar, si sigue las instrucciones del envase.

**Retoques y Repintado**

Cuando retoque pintura, use una brocha pequeña, aplicando pintura sólo en el punto dañado. El retoque puede no concordar exactamente con el área circundante, incluso si se usa la misma mezcla de pintura. Para repintar una habitación, prepare las superficies de las paredes limpiándolas con una mezcla de agua y jabón suave o un producto de limpieza confiable. Repare las hendiduras con pasta, espere que seque y luego lije con lija suave. Es necesario que la superficie se haya secado bien, de lo contrario, la pintura se puede englobar si la aplica sobre pasta húmeda

**Papel Mural**

Si su vivienda cuenta con muros revestidos en papel mural, asegúrese de reparar de inmediato saltaduras o cortes en el papel que hayan surgido, producto de golpes o raspones. Debe asesorarse con un especialista para la reparación. Producto de la condensación interior de la vivienda, es posible que el papel mural presente humedad. Séquelo periódicamente para así evitar que el papel se despegue o facilitar la aparición de moho u hongos. Si el papel mural de su vivienda es vinílico, limpie las manchas con una esponja húmeda y luego seque. Si su vivienda cuenta con papel mural, ENACO verificará durante la entrega, que esté en perfectas condiciones y reparará las zonas que contenga defectos de despegue de papel o manchas siempre y cuando éstas consten en la respectiva acta de entrega.

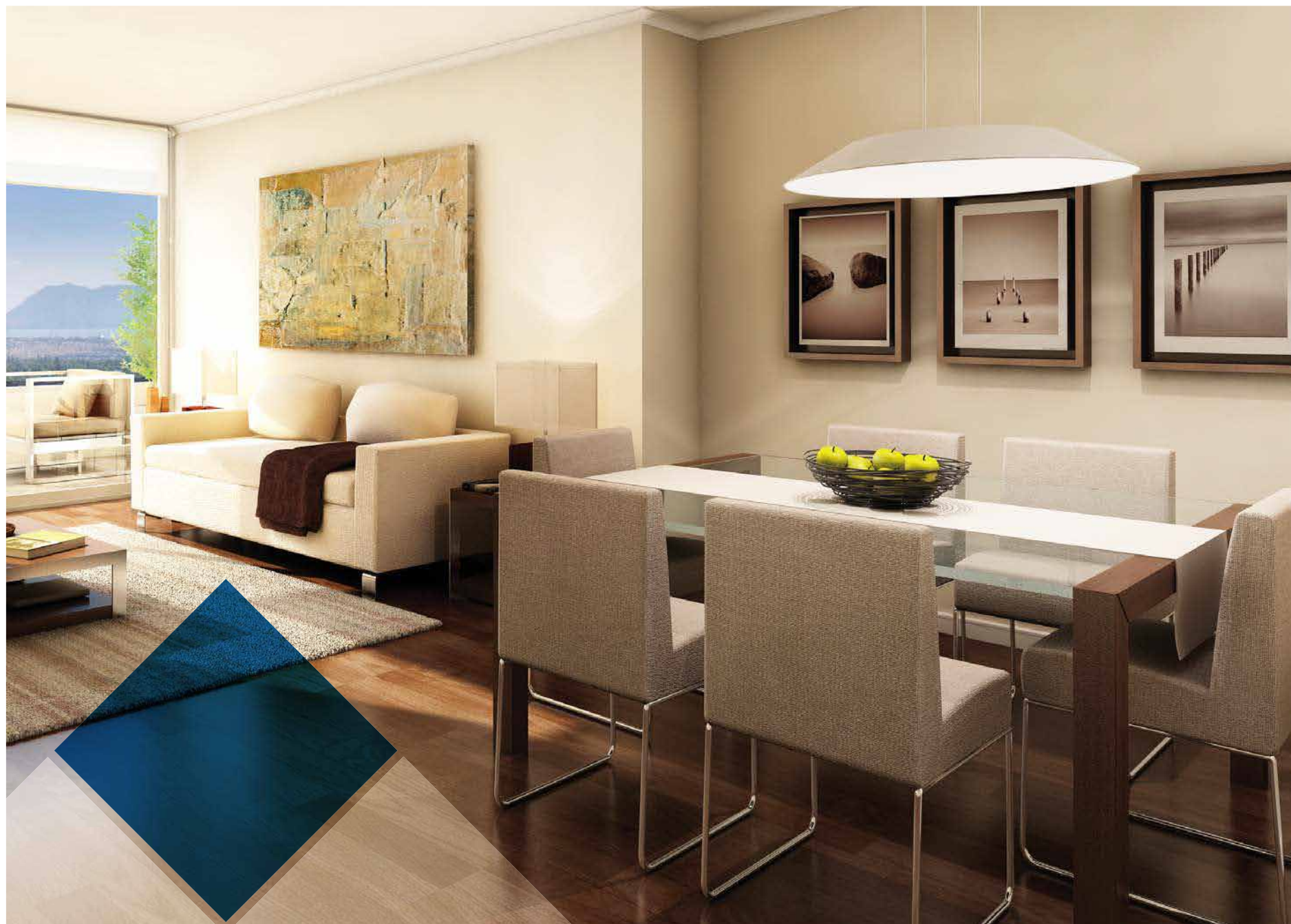
**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
Durante la entrega de su vivienda, ENACO verificará que todas las superficies pintadas o barnizadas estén en buenas condiciones. En este sentido, ENACO retocará la pintura de acuerdo a lo indicado en el acta de entrega de la vivienda, siendo de responsabilidad de usted todos los retoques posteriores, excepto

la pintura que ENACO realice como parte de otra reparación efectuada en virtud de lo establecido en el presente manual. Por otra parte, es normal que la pintura o barniz exterior se descolore debido a los efectos del sol y el clima, por lo que ENACO no mantendrá dicha pintura. Asimismo, los retoques de pintura son visibles bajo ciertas condiciones de iluminación, por lo que deben ser considerados como normales, de manera tal que ENACO no se responsabilizará por dicha circunstancia.

Finalmente, debido a las características de la madera, habrá variaciones de color cuando se le aplique el barniz. Esto es natural, y no requiere reparación. Las pinturas a base de agua de hoy en día a menudo hacen visible más la veta de la madera en los forros pintados. ENACO no proporciona correcciones para esta condición.







## Pisos de Madera

La mantención preventiva es el objetivo principal en el cuidado diario de los pisos de madera. Aunque los pisos son resistentes, no son indestructibles. Con precaución y la mantención adecuada, su piso le dará años de servicio, reteniendo su belleza natural. Límpielos y manténgalos según las indicaciones del manual de su piso.

### Recomendaciones generales de limpieza

#### Inmediata

Limpie todo derrame de líquidos con un trapo húmedo.

#### Frecuente

Barra diariamente o según necesidad. Nunca limpie el piso de madera dura con un trapero demasiado húmedo. El exceso de agua hace que la madera se expanda y daña el piso.

#### Periódica

Para remover residuos o películas opacas de suciedad, limpie con el producto recomendado por el fabricante.

#### No haga

No encere, virutille ni use ceras acrílicas, jabón, detergente ni productos con amoníaco en los pisos de madera. Tampoco derrame agua directamente al piso.

#### Hendiduras

Puede ocasionar hendiduras si coloca muebles pesados o deja caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos de madera.

#### Apariencia Membranosa

Una apariencia blanquisca y membranosa puede resultar de la humedad, a menudo de zapatos o botas húmedos.

#### Patas de Muebles

Instale protectores de piso adecuados, como trocitos de fieltro o ruedas especiales para pisos de madera, en las patas de los muebles que se apoyen sobre los pisos de madera.



Los protectores ayudarán a que las sillas se muevan fácilmente sobre el piso, sin rasguñarlo. Limpie periódicamente los protectores para sacar la arenilla acumulada.

**Humedad**

Los pisos de madera responden notoriamente a los cambios de humedad en su casa. Especialmente en invierno, las planchas o piezas individuales se expanden y contraen según cambia su contenido de agua.

**Limpiapiés y Alfombras Individuales**

Use limpiapiés en las puertas exteriores para evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de los pisos de madera. Puede que el revés de goma de las alfombras o limpiapiés haga que la superficie del piso se ponga amarillenta y se combe.

**Rebarnizado**

La oportunidad para realizar un rebarnizado parcial o completo dependerá de su estilo de vida. Si al aplicar un barniz para retocar los pisos, éste aún se ve sin vida, contáctese con un profesional para aplicar un rebarnizado total.

**Separación**

Espere algo de contracción alrededor de las salidas de calor, de cualquier artefacto que produzca calor o durante los cambios de clima estacionales.

**Zapatos**

Mantenga los tacos de sus zapatos en buen estado. Los tacos sin tapilla que exponen el clavo que lo fija, marcarán su piso de madera.

**Astillas**

Cuando los pisos están nuevos, es normal que aparezcan pequeñas astillas de madera.

**Exposición al Sol**

La exposición a la luz solar directa puede causar daños irreparables a los pisos de madera. Para preservar la belleza de sus pisos de madera, instale y use persianas o cortinajes en estas áreas.

**Recorridos del Tráfico**

Es probable y normal que en las áreas de alto tráfico el acabado se desgaste más rápido.

**Combadura**

Se producirá combadura si el piso se humedece repetidamente o si es empapado. También se produce una leve combadura en el área de salidas de calor o junto a artefactos que producen calor.

**Cera**

El encerado y el uso de productos como el jabón de aceite no son necesarios ni recomendables. Una vez encerado el piso con acabado de poliuretano, es difícil volver a recubrirlo porque el nuevo acabado no se pega en la cera. Para mantener limpio y el lustre deseado, lo más adecuado es la limpieza preventiva y el recubrimiento anual, según su necesidad.

**Acabado**

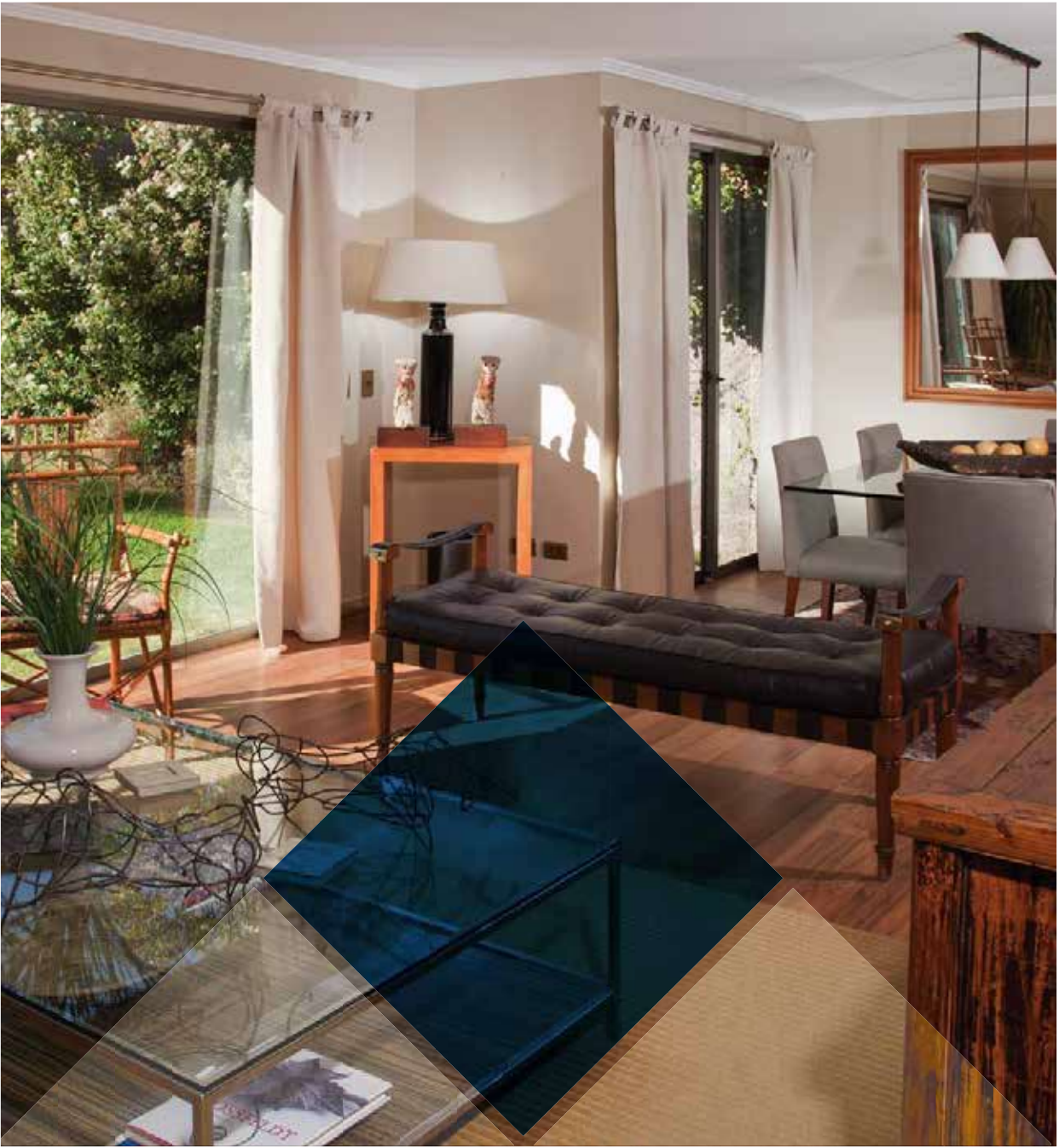
Se garantiza el acabado siempre y cuando se sigan las instrucciones del manual de mantención de pisos. Esta garantía excluye los daños producidos por erosión, abollones, mascotas, tacos altos e inadecuada mantención.

**Condiciones ambientales extremas**

ENACO no se responsabiliza por condiciones extremas, como altos calores, alta sequedad o variaciones bruscas de las condiciones antes citadas.

**Decoloración normal**

La madera es un producto natural, por lo que la variación del color debe considerarse normal con el correr de los años.





**Protección Contra Humedad**

ENACO contrata la instalación de pisos diseñados para soportar los efectos normales de humedad o sequedad y responderá por daños producidos por condiciones de humedad o sequedad normal (45-60% humedad relativa del ambiente), siempre y cuando se hayan seguido las instrucciones del distribuidor en su cuidado, en los términos establecidos en su manual de mantención. Esta garantía no se aplica a daños causados por inundación de agua o aposamientos producidos por artefactos con filtración o limpieza con exceso de agua (no trapo húmedo).

ENACO otorga una garantía respecto a defectos y fallas en los pisos de madera, en los términos y condiciones que a continuación se indican. Separaciones: La contracción resultará en separaciones entre los elementos de los pisos de madera. Si éstas son de más 0,4 mm. ENACO las rellenará una vez durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
Durante la entrega de su vivienda ENACO confirmará que los pisos de madera estén en buenas condiciones, reparando cualquier defecto cosmético que sea notorio a simple vista, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega de la vivienda. Usted es responsable del mantenimiento cotidiano de los pisos de madera.



# Portones y Rejas Metálicas

Los portones metálicos necesitan mantención periódica. Cada seis meses aplique un aceite tipo WD-40 para automóviles o un lubricante similar a todas las partes movibles de los portones como pomeles, sistemas de fijación. Evite lubricar excesivamente para que el aceite no gotee sobre el pavimento de su acceso.

## Chapas

Si la chapa se pone dura, aplique un lubricante de silicona. No use aceite, pues en invierno se endurece y hace que la chapa sea difícil de operar.

## Pintura

Las condiciones climáticas atacan la estructura química de la pintura usada en el exterior. Con el tiempo y por efectos del sol, agua y frío, este acabado se desgastará. Al repintar su casa, más a menudo, no se olvide de las rejas de su cierre, ya que mantendrá un aspecto satisfactorio y protegerá el metal de la corrosión.

## Preparación de la Superficie antes de Pintar

Si la pintura antigua presenta saltaduras que dejan ver el metal, la pintura englobada o descascarada, raspe la zona para que no queden áreas con pintura suelta. Después lije suavemente. Si hubiese áreas con signos de corrosión aplique con brocha un producto desoxidante. Espere unos momentos y remueva con una lija suave el polvillo que resulta de la reacción. Luego aplique en las zonas no protegidas una mano de anticorrosivo y dos manos de pintura apta para metal y exterior.

## Portones Automáticos

Cuando corresponda según proyecto, ENACO entregará los portones y respectivos motores en perfecto funcionamiento como constará en el acta de entrega a la administración del condominio o edificio. Estos sistemas requieren de una mantención periódica, la comunidad debe asegurarse de contratar un servicio especializado para la mantención de éstos.

## Pandeo

Las puertas metálicas pueden bajar levemente debido a su peso y trayecto. Si desea poner un forro de madera o metálico a las puertas, verifique con un profesional si el diseño de éstas acepta estas modificaciones. Sobrecargar una puerta puede aumentar las desalineaciones que provocan problemas en el cierre de las cerraduras. Eventualmente se pueden desoldar o quebrar los pomeles o soldadura. Evite que los niños se cuelguen de las rejas porque se deforman y desajustan.

## CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Durante la entrega de su vivienda, ENACO verificará que todas las superficies pintadas estén en buenas condiciones, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega. ENACO ajustará las puertas o portones durante los primeros tres meses contados desde la entrega de la vivienda, siempre que sea por causa imputable a éste.







## Puertas y Cerraduras

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

### Puertas Plegables

Si las puertas plegables interiores se pegan o comban debido a las condiciones atmosféricas, aplique lubricante de silicona a sus rieles.

### Acabado Exterior

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

### Puertas que No “Enganchan”

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

### Bisagras

Para terminar con el ruido de las bisagras de una puerta, saque el pasador de la bisagra y aplíquelo lubricante apropiado (tipo 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 bronceado.

### Chapas

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

**Portazos**

Los portazos dañan las puertas, bisagras y los marcos. Además producen grietas en las uniones de marcos con paredes y pilastras. Enséñele a los niños a no colgarse ni columpiarse de las perillas, ya que se aflojan los herrajes y hace que las puertas se arrastren.

**Contracción**

Use 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 la pintura o teñido en las áreas expuestas sin acabado.

**Puertas que se Trancan**

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 período húmedo, no cepille la puerta a menos que se continúe trancando después de una temporada.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**

En el acto de entrega de la vivienda, ENACO 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 de entrega. ENACO 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 ajuste para calzar correctamente. ENACO hará dichos ajustes durante los 12 meses siguientes contados desde la entrega de la vivienda. Contracción de Paneles en puertas atableradas: Los paneles de las puertas de madera atableradas se contraen y expanden en respuesta a los cambios de temperatura y humedad. Retocar la pintura o el teñido de las áreas expuestas sin acabado es su responsabilidad.







Orientación al propietario



## Sellos

Sellos en base a siliconas y componentes acrílicos.

Al contraerse y secarse los sellos por el tiempo y el clima, éstos no proporcionarán una buena protección, como por ejemplo el sellado de artefactos de baño y cocina, ventanas de aluminio, marcos y molduras de maderas y hojalaterías. Como mantención rutinaria, chequee el sellado y haga las reparaciones necesarias. En ferreterías encontrará compuestos para el sellado y pistolas dispensadoras. Lea cuidadosamente las instrucciones del fabricante, para asegurarse de seleccionar el material apropiado para cada uso. Antes de aplicar el nuevo sello, retire los sellos sueltos y dañados. Preocúpese que el área a sellar esté limpia y seca. Mantenga seca el área reparada algunas horas.

### Compuesto de Látex ó Acrílicos

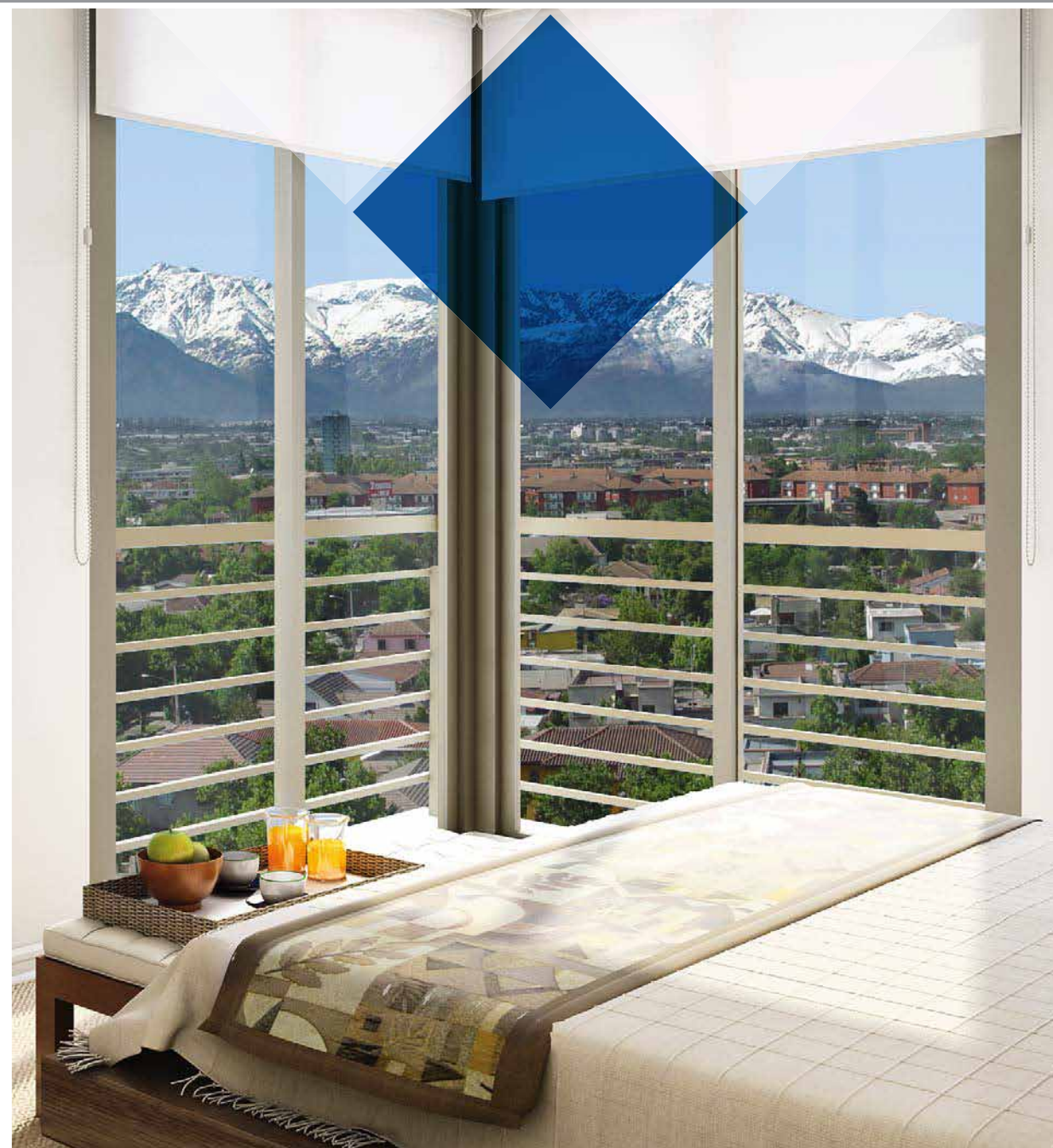
Los compuestos de látex o acrílicos para el sellado son apropiados para áreas que requieren pintura, como por ejemplo, a lo largo de la unión de molduras de madera a muros pintados.

### Compuesto de Silicona

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

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Durante la entrega de su vivienda, ENACO confirmará que las áreas correspondientes estén correctamente selladas, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en el acta de entrega. La mantención de los sellos es de su responsabilidad desde la fecha de entrega de su vivienda. Revise y repase periódicamente los sellos. ENACO no se responsabiliza por los daños en muebles u otros materiales por deficiencias en el sellado.







## Tabiques y Cielos Falsos de Volcanita

En los tabiques verticales y cielos falsos la contracción y expansión de los materiales pueden producir agrietamientos leves, clavos salidos o costuras.

### 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 grandes, 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 anticorrosivo, de modo que cuando empaste o pinte no aparezcan signos de oxidación del clavo. Aplique dos o tres capas finas de pasta, esperando entre capa y capa que éstas hayan secado. Luego lije la superficie con una lija fina y pinte. Los piquetes o saltaduras causados por objetos agudos y los golpes en los cantos se pueden arreglar de la misma manera. La corrección de las costuras visibles de las huinchas se hace del mismo modo, repasando con capas sucesivas de pasta muro 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 produzcan en ese sector las fisuras propias de este comportamiento.

### CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

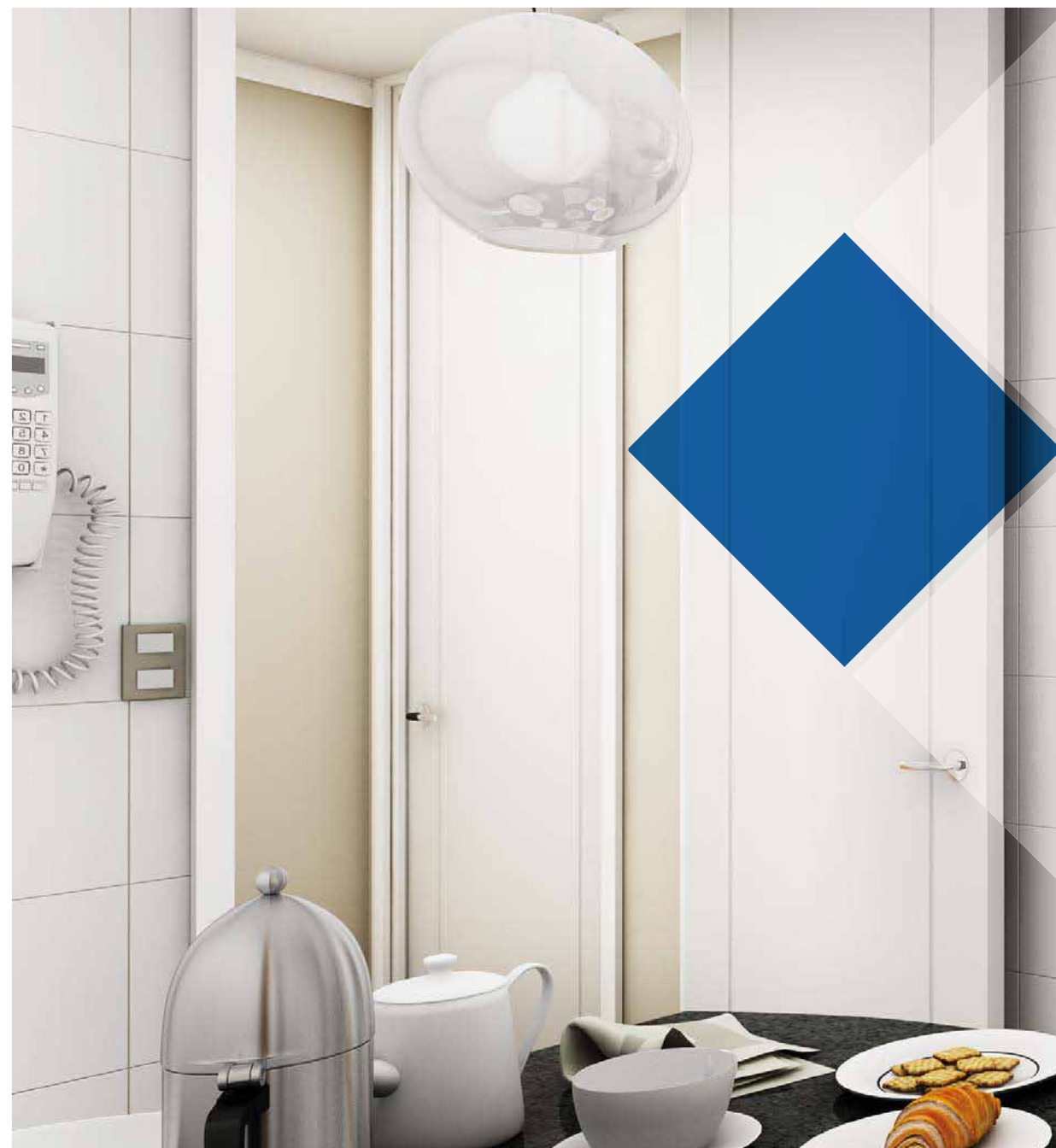
Durante la entrega, ENACO verificará que todas las superficies estén en buenas condiciones, reparando los defectos que se presenten, siempre y cuando ellos consten en la respectiva acta de entrega. ENACO

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 pintura especiales o el papel mural que se haya puesto con posterioridad a la entrega. Debido a los efectos del tiempo sobre la pintura y el papel mural, así como posibles variaciones en el color de cada partida, es poco probable que un retoque sea igual al área circundante. Enaco no reparará piquetes o saltaduras producidas por golpes en los cantos de muros y tabiques. Asimismo, ENACO no repara imperfecciones en los tabiques que sólo son visibles bajo condiciones específicas de iluminación. Enaco no repara imperfecciones de tabiques o cielos falsos que se produzcan por aplicaciones o modificación.

## Teléfonos y TV Cable

Su vivienda incluye ductos para habilitar el servicio telefónico y de TV cable, como se muestra en los planos de instalaciones de corrientes débiles. Es su responsabilidad iniciar el servicio telefónico y la conexión al servicio de TV cable, así como las adiciones de éstos y el cambio de enchufes.

ENACO corregirá las situaciones en que los servicios no se puedan habilitar por obstrucción de ductos o modificaciones respecto del plano de instalación. ENACO reparará esta situación en los recintos de la vivienda desde la caja de servicio hasta el interior de la casa. Desde la caja y hacia el exterior, el cuidado del alambrado es responsabilidad de la compañía telefónica correspondiente.







## Techumbres

Con una buena mantención, el techo debería proporcionar muchos años de servicio. Después de grandes vendavales, revise si hay tejas sueltas, rotas o faltantes y repóngalas. Los daños provocados por temporales no son responsabilidad de ENACO, por lo que las reparaciones de mantención se deben hacer inmediatamente para evitar goteras que pueden causar serios daños al interior de la vivienda.

### Tejas de Arcilla o Cemento

Factores como el viento, el clima, pelotazos o simplemente pisarlas, hacen que las tejas se quiebren creando un foco importante de filtración en ese lugar. Los nidos de pájaros pueden obstruir y ayudar eventualmente a provocar una filtración. Como mantenimiento rutinario, limpie en forma periódica y chequee el estado de las tejas para evitar filtraciones. La reparación de cualquier teja rota posterior a la entrega, es responsabilidad suya.

### Teja Asfáltica

Las tejas de asfalto están blandas en los días calurosos, y se pueden dañar fácilmente si se camina sobre ellas. Durante la instalación de antenas de televisión, se debe tener cuidado de no dañar las tejas al insertar pernos y sujeciones de alambre. Este tipo de instalaciones requiere un correcto sellado para evitar goteras. Las leves diferencias de tono en los tejados de asfalto son normales, y no afectan la durabilidad de la cubierta. Los fabricantes no pueden evitar ligeras diferencias de tono en las tejas, que a menudo son imperceptibles.

Usted podrá observar variaciones menores en el nivel del techo. Durante la expansión normal, el revestimiento del techo se puede poner rugoso, o las tejas se pueden levantar entre los clavos. Durante la entrega, ENACO confirma que las tejas asfálticas se encuentren bien niveladas y asentadas, reparando los defectos y fallas que se presenten, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega. Cualquier deterioro posterior a las tejas asfálticas es responsabilidad suya. Si modifica la estructura de techumbre, asesórese por un especialista.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
ENACO no se responsabiliza por daños a elementos decorativos de su vivienda producto de una filtración en la techumbre por falta de mantenimiento y modificaciones. Durante la entrega, ENACO confirmará que las tejas se encuentren en buen estado, reparando aquellas que presenten fallas o defectos, siempre y cuando ello conste en la respectiva acta de entrega. ENACO no es responsable por defectos o fallas en la techumbre, cuando ésta ha sido modificada o intervenida por terceros.



## Ventanas y Ventanales

Póngase en contacto con una vidriería para reponer los vidrios quebrados. Tenga presente que éstos son difíciles de instalar sin herramientas especiales.

### 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 casa y las bajas temperaturas exteriores. El estilo de vida de su familia controla el nivel de humedad al interior de su casa. Es recomendable secar todos los días la humedad de condensación de los vidrios, una adecuada ventilación de la vivienda disminuye la condensación.

### Cerrajería de las Ventanas y Puertas Correderas

Para mayor seguridad, infórmese de la operación de cerrajería de los ventanales. Cierre las ventanas y puertas correderas en forma suave, ya que los pestillos son los elementos que más sufren con el maltrato.

### Rieles de Puertas

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 corredizas están diseñadas para moverse con un leve impulso. Si una ventana se tranca o requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, aplíquelo lubricante que puede adquirir en ferreterías. Evite los productos a base de petróleo y chequee que la hoja esté correctamente sobre el riel.





**Perfiles con Cámara de Agua**

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

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

**Filtración de Aire y Polvo**

Por el contorno de las ventanas se filtrará un poco de aire y polvo, especialmente antes de la instalación de los jardines en todo el área, sin que ENACO sea responsable por dicha situación.

**Rayas**

Durante la entrega, ENACO 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. ENACO 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. ENACO no reemplazará ventanas que tengan rayas visibles sólo bajo ciertas condiciones de iluminación.

**CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**  
**Ventanas**

Durante la entrega de su vivienda, ENACO 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.

**Condensación**

La condensación en las superficies interiores de la ventana y el marco es resultado de la alta humedad dentro de la casa y las bajas temperaturas en el exterior. ENACO proporcionará una garantía durante los primeros tres meses contados desde la entrega de la vivienda.





## Ventilación

Para evitar olores y mantener seca su vivienda es fundamental la ventilación. Abra las ventanas diariamente para recibir el sol matinal que ayuda a eliminar bacterias. Esto junto a una calefacción seca es el mejor modo de evitar o eliminar humedades, ya que los muros y vidrios se secan y se evita la condensación.

Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios como la humedad y la oscuridad y calor. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para airear los rincones. Si es posible utilice sólo calefacción seca, es decir, calefacción central o la producida por estufas eléctricas y calefactores de gas o parafina que botan los productos de la combustión hacia el exterior a través de la chimenea.

No coloque recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua.

Mantenga limpios los filtros de la campana de su cocina y asee periódicamente las rejillas de ventilación.

Para evitar olores y mantener seca su vivienda es fundamental la ventilación.

Evite el ingreso del vapor de agua que se genera por las duchas con agua caliente.

Mantenga las puertas de los baños cerradas al ducharse. Una vez que haya terminado de utilizar la ducha, ventile el baño abriendo sus ventanas, para eliminar el vapor hacia el exterior.

Cuando cocine por tiempos prolongados en ollas con agua, cierre la puerta de la cocina y abra las ventanas. Así evitará que el vapor de agua ingrese a su vivienda.

Si utiliza secadora de ropa en un recinto cerrado, procure que ésta sea de las del tipo que condensa el vapor de agua en un recipiente. De lo contrario instale un ducto de evacuación de gases al exterior que permita eliminar el vapor de agua.



PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

	Meses											
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Pintar												
Muros exteriores (cada 3 años)										✓		
Puertas, ventanas y marcos (cada 2 años)										✓		
Rejas, canales, bajadas de agua										✓		
Muros interiores										✓		
Maderas exteriores										✓		
Limpiar												
Techos, canales, bajadas de agua y desagües			✓			✓						
Ventanas aluminio, drenajes y rieles			✓									
Sifones de lavamanos y lavaplatos								✓				
Extractores			✓									
Calefactores				✓								
Inyectores cocinas y calefont					✓					✓		
Alfombras	✓											
Reemplazar												
Filtro de cocina			✓			✓					✓	
Lubricar												
Bisagras y cerraduras				✓					✓			
Extractores baños y cocina			✓									
Burletes puertas											✓	
Revisar												
Techumbres, canales, entretecho y zócalo			✓									
Muros exteriores						✓				✓		
Grifería								✓				
Cargar extintores						✓						
Cerraduras de puertas, ventanas y rejas												✓
Alarma robo e incendio												✓
Extintor												✓
Piscina, filtros, etc.											✓	
Terreno y obras exteriores								✓				
Instalación eléctrica							✓					
Muebles de cocina, closets y vanitorios	✓											
Sellos muros, puertas y ventanas						✓				✓		
Sellos lavaplatos								✓				
Sellos cerámicas de pisos y de muros								✓				
Fumigar												
Interior y exterior	✓											



WWW.ENACO.CL

ENACO