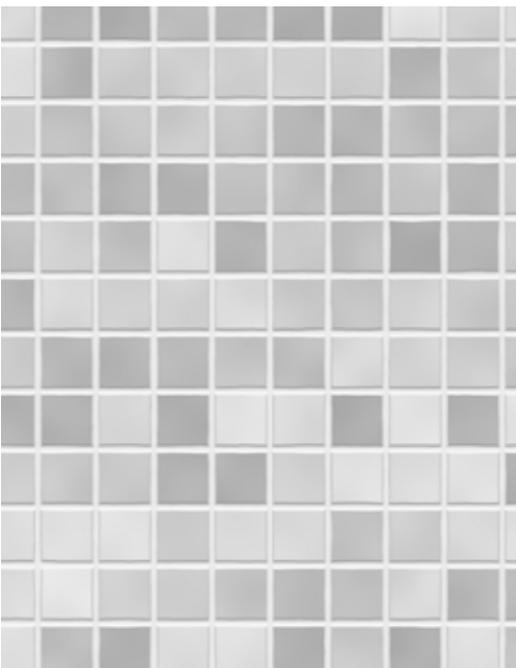
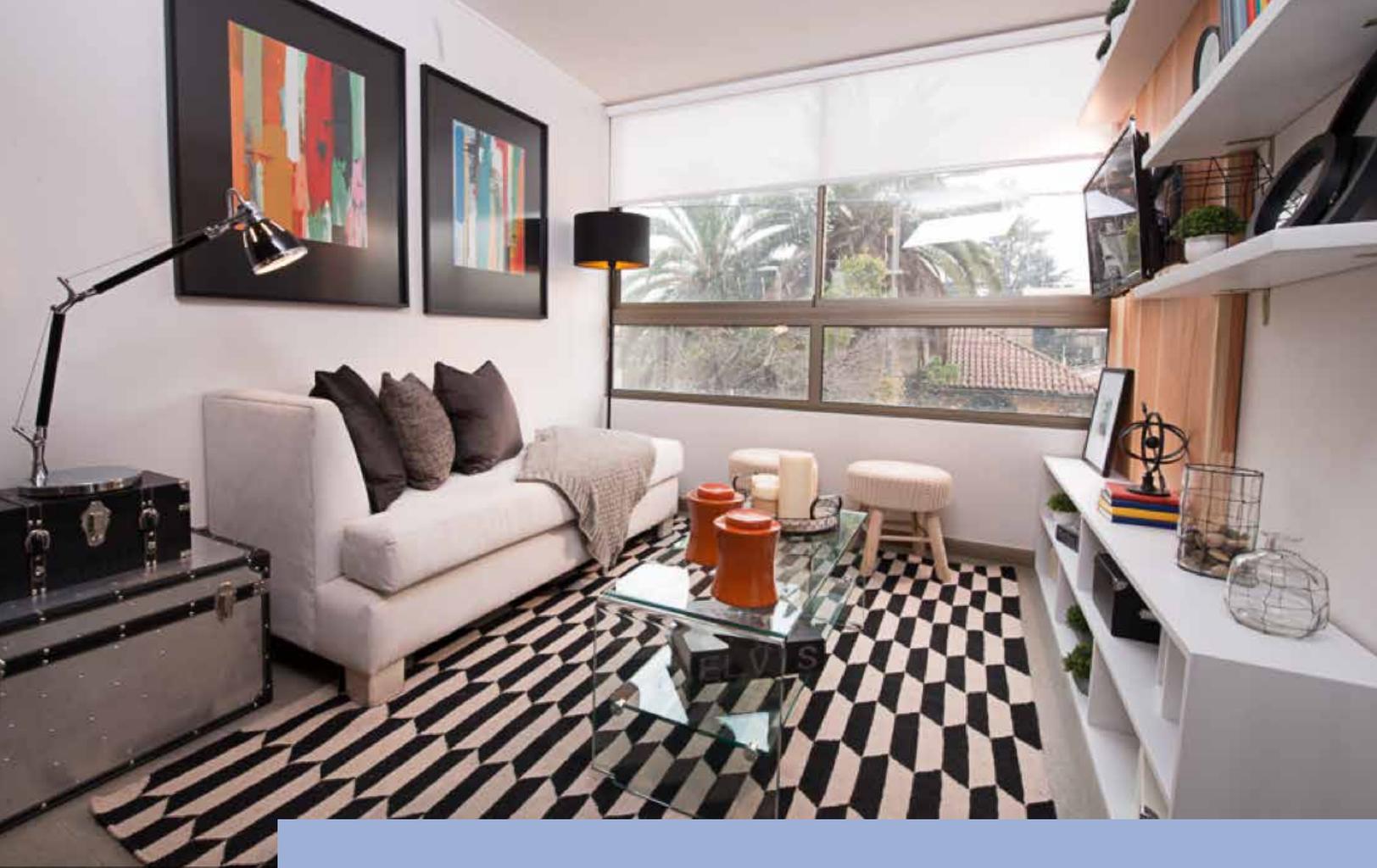




MANUAL DEL PROPIETARIO



INTRODUCCIÓN	04
1. PRECAUCIONES AL ALHAJAR TU DEPARTAMENTO	05
2. DESCRIPCIÓN DE MATERIALES	07
TABICUERÍA	08
REVESTIMIENTOS CERÁMICOS	08
ESPEJOS	09
PISO FLOTANTE FOTOLAMINADO	09
PINTURA CIELOS	10
PUERTAS Y QUINCALLERÍA	10
• Bisagras	10
• Cerraduras	10
VENTANAS	11
MUEBLES INCORPORADOS	11
• Muebles de Cocina	11
• Muebles de Clóset	12
TERRAZAS	12
INSTALACIÓN SANITARIA	13
• Red de agua fría y caliente	13
• Artefactos sanitarios y grifería	13
• Alcantarillado	14
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	14
3. PROBLEMAS FRECUENTES	15
EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES	16
DECOLORACIÓN	16
CONDENSACIÓN	16
EFFECTOS DE LA RADIACIÓN SOLAR	18
4. POST VENTA	19
ENTREGA	20
POST VENTA	20
¿CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD A POST VENTA?	21
VISITAS DE INSPECCIÓN	21
TÉRMINO DE TRABAJOS	21
5. CUADRO DE MANTENCIONES	22



1

PRECAUCIONES AL ALHAJAR TU DEPARTAMENTO



EURO
INMOBILIARIA®
Vive tu sueño



Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para evitar perforar accidentalmente una cañería de agua o gas (si es que hubiere), desagües o tuberías de energía eléctrica o de comunicación.

Junto con lo anterior, hay que evitar colgar objetos demasiado pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso o de otros elementos no estructurales. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

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



2

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES



EURO
INMOBILIARIA®
Vive tu sueño

Tu departamento está compuesto por una serie de elementos y materiales. A continuación, te entregamos algunos datos y recomendaciones acerca de algunos de ellos y sus cuidados.

TABIQUERÍA

Los elementos divisorios interiores del departamento se llaman tabiques. Son elementos livianos en los que no se pueden colgar objetos muy pesados. Al instalar fijaciones de cualquier tipo, hay que cuidar de no dañar alguna instalación de electricidad, agua o calefacción que vaya por su interior.

REVESTIMIENTOS CERÁMICOS

La limpieza de la cerámica se debe realizar con agua y detergente, evitar el uso de cloro porque degrada el fragüe. Evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la cerámica y el material de 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, ya que los fragües se tiñen fácilmente deteriorando su aspecto.

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. Siga las instrucciones del envase. Es posible que el fragüe nuevo quede de distinto color o tono al antiguo.

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad, es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe, el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes. También es importante preocuparse de los sellos de silicona en el encuentro de los artefactos con los



muros, los que con el tiempo se cristalizan y desprenden. Tanto el fragüe como la silicona deben reponerse oportunamente teniendo en cuenta que el material debe tener propiedades anti hongos. Los fabricantes recomiendan reemplazar los sellos de silicona en baños y zonas húmedas una vez al año, dependiendo de su estado. Su reemplazo debe ser con un sello 100% silicona (para evitar pérdida de volumen).

ESPEJOS

No instale las luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede trizar el espejo.

Los espejos tienen un sello de silicona, el que hay que mantener siguiendo las mismas recomendaciones que figuran en el párrafo anterior.

PISO FLOTANTE FOTOLAMINADO

Piso laminado de alta resistencia. Para el aseo diario utilice paños secos, escoba o aspiradora, no requiere ser encerado.

Para una suciedad más resistente se deben usar productos especiales para pisos flotantes siguiendo las instrucciones del fabricante. Puede usar un paño húmedo muy estrujado, sin agua residual. Hay que tener especial precaución con la humedad, ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama líquido es necesario secar inmediatamente.

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

PINTURA CIELOS

Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

Cada dos años se recomienda pintar los cielos.



PUERTAS Y QUINCALLERÍA

La puerta de acceso es enchapada, por lo que se recomienda mantener su barniz de protección, aplicándolo una vez por año.

Debe evitarse dar portazos, ya que pueden dañarse tanto las puertas como las bisagras o los marcos.

Bisagras

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras. Para evitarlo, una vez al año se debe aplicar lubricante. No usar aceites que se pongan gomosos.

Cerraduras

Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave y seco.



VENTANAS

Se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer trimestralmente. El fabricante ha dejado orificios en los rieles con el fin de botar agua de condensación que se pudiera acumular hacia afuera, de manera que es muy importante verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada, puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar. No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan.

Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable secar la humedad de los vidrios diariamente. Se deben revisar los sellos de silicona de las ventanas, ya que estos están expuestos a los cambios de clima y se quemán con el tiempo. Se recomienda revisarlos una vez al año.

Las manillas y piezas de cierre de ventanas deben ser reajustados periódicamente para evitar desgaste o rotura de éstas.

MUEBLES INCORPORADOS

Muebles de Cocina

Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado sin agua residual, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

Se deben revisar los sellos de silicona, ya que estos están expuestos a deterioros y se dañan con el tiempo.

Las cubiertas de granito no deben ser expuestas al ácido clorhídrico (cloro), limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que el ácido puede interactuar con la superficie y producir opacidades en esa área.

Se recomienda limpiar las superficies de mármol con un paño húmedo con un detergente neutro (ejemplo: shampoo de niños). Enjuagar bien para que no quede opaco y sacar brillo con un paño seco. Si con el tiempo la superficie se vuelve opaca, se puede aplicar una vez al mes cera incolora en pasta para pisos para devolver el brillo. Las cubiertas de granito no son impermeables.

Muebles de Clóset

Deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado y sin agua residual, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.



TERRAZAS

En las terrazas (para los departamentos que las posean) hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la gárgola de evacuación de aguas lluvias. De lo contrario cuando llueva se podría acumular el agua, ingresando al interior del departamento y podría filtrarse al piso de abajo.

Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso, ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe perforar ni anclar nada, pues se dañará la impermeabilización.

Las barandas son de fierro y, por estar a la intemperie, deben ser pintadas al menos una vez al año o apenas se note que tienen una señal de óxido.



INSTALACIÓN SANITARIA

Red de agua fría y caliente

En caso de que el departamento se encuentre desocupado por mucho tiempo o que ocurra una filtración importante, es necesario cortar el agua desde la llave de paso del medidor.

Artefactos sanitarios y grifería

Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfono, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua suelen taparse con residuos que trae el agua. Cuando esto ocurre, basta con desatornillarlos y destaparlos con mucho cuidado para no dañar las rejillas y remojarlas en 2 partes de agua por 1 de vinagre.

Un problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son simples y de cargo del propietario.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos de los sistemas de descarga. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos.

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

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

Alcantarillado

Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, quien deberá tomar las medidas para solucionar el problema.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cada vez que se efectúe alguna reparación al interior del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

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

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

Las ampollitas no deben ser de más de 60 watts., se debe prevenir el uso de focos dicroicos, que generan mucha temperatura y, por lo tanto, deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.



3

PROBLEMAS FRECUENTES



EURO
INMOBILIARIA®
Vive tu sueño

EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES

Ningún material al interior del departamento es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más y otros menos, pero todos de alguna forma sufren cambios y provocan grietas o fisuras en los encuentros de un material con otro e incluso en el caso de muros o losas de hormigón armado en los mismos elementos.

Por ello, es que se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes para encausar las posibles fisuras.

Si esto ocurre, no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común. La mantención del tratamiento de fisuras provocadas por retracción de materiales, es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son pastas, pinturas o siliconas. Se recomienda realizar estas reparaciones al momento de hacer la mantención de pinturas.

DECOLORACIÓN

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros y pisos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original. Es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que ello suceda.

La garantía del propietario no cubre los daños de decoloración.

CONDENSACIÓN

La condensación es un fenómeno natural que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura y las partículas de agua suspendidas en el aire, producto de la evaporación, se encuentran con una superficie fría.

Esto ocurre en toda vivienda y suele manifestarse con mayor intensidad en la época de invierno, afectando los vidrios, muros, interior de clóset y esquinas, principalmente a nivel de piso y en aquellos lugares que sufren de poca ventilación.

La humedad, producto de la condensación, deteriora inexorablemente los materiales. Se manifiesta a través de manchas, hongos o desprendimientos de pintura o papel, alojándose en zonas tales como: muros, acusados de infiltración de aguas del exterior, cielos de baño y cocinas, guardapolvos y cornisas, en los clóset y sus ropas.



En las maderas afectan su equilibrio de humedad, por lo que tienden a deformarse, podrirse e incluso oxidarse, si contiene un elemento metálico.

Uno de los factores decisivos para que se produzca la condensación es la generación de vapor al interior del departamento, que se produce por diferentes factores: habitantes (transpiración y respiración), baños (uso de agua caliente), cocina (artefactos de cocción), secado de ropa por calefacción, uso de estufas a parafina o gas licuado.

Se recomienda seguir las siguientes acciones para reducir los efectos de la condensación:

- Mantener una adecuada ventilación, lo que significa una renovación constante de aire al interior de su vivienda.
- Utilizar calefacción seca (radiadores y estufas eléctricas) ya que éstas no generan vapor. Limitar el uso de estufas a gas o parafina. Cuando se encuentren encendidas, mantener alguna ventana entreabierta para que se produzca alguna corriente de aire o ventilar periódicamente.
- Evitar secar o planchar ropa en habitaciones sin ventilación. Se recomienda realizar solo en recintos ventilados.

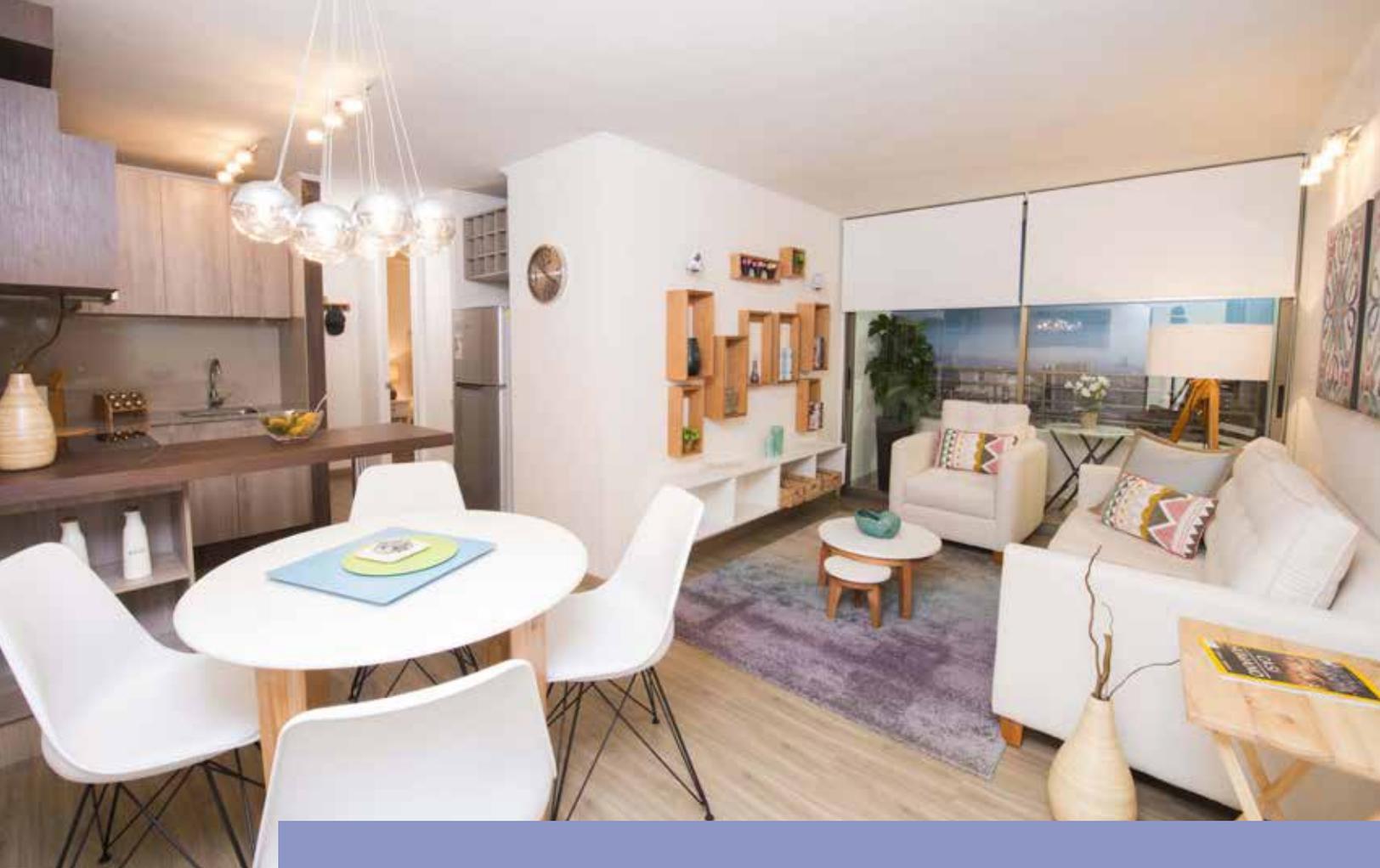
- Evitar tener un gran número de plantas en el interior de la vivienda. Si las tiene, no regar de manera excesiva.
- Mantenimiento desagüe tina.
- No obstruir de ninguna manera los sistemas de ventilación incorporados a la vivienda.
- Al tomar baños o al cocinar, se deben utilizar los extractores de aire, abrir puertas y ventanas y secar con un paño la humedad en ventanas y muros. (Por recomendación del fabricante los extractores de aire no deben funcionar por períodos prolongados, máximo 3 horas de uso continuo).

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

EFFECTOS DE LA RADIACIÓN SOLAR

La radiación solar, aparte de los cambios de temperatura que dilatan y contraen los materiales, produce que estos se resequen y, en algunos casos, pierden su elasticidad y su color. Las pinturas y barnices pierden sus propiedades, de manera que hay que revisarlos periódicamente y repararlos.





4

POST VENTA



EURO
INMOBILIARIA®
Vive tu sueño



ENTREGA

El supervisor de entregas, en conjunto con el propietario, realizará un recorrido por el departamento, mostrando los diferentes recintos e indicando los puntos más importantes a tomar en consideración en el uso y habitabilidad del inmueble. Además, mostrará el funcionamiento de los artefactos y dará indicaciones para mantención y uso de éstos. Se entregarán las garantías de los artefactos y se realizará la toma de lectura de medidores. Por último, se hará entrega de las llaves del inmueble.

En caso de quedar alguna observación al momento de la entrega, el supervisor deberá ingresarla en el acta de observaciones de la vivienda, la cual es ingresada al sistema de post venta para su registro. En un plazo de 48 hrs. el departamento de post venta se contactará con el cliente para coordinar el día y horario en el que asistirán a resolver la observación registrada en la entrega.

POST VENTA

EuroInmobiliaria cuenta con un servicio de post venta, que ayuda y apoya a sus clientes en las diferentes necesidades que puedan presentarse.

Post venta es un servicio que entrega nuestra empresa, con el fin de solucionar detalles que pudieran presentarse durante el uso de la vivienda, ya sea por defectos de materiales o bien por alguna partida que no hubiese quedado ejecutada correctamente.

Post venta no realiza mantenciones o reparaciones de departamentos en los que se visualicen intervenciones de terceros o daños provocados por el uso o falta de mantención de la vivienda.

¿CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD A POST VENTA?

En caso de requerir una visita del departamento de post venta, usted deberá ingresar a la página de Euroinmobiliaria y entrar a euroinmobiliaria.cl/contacto indicado de servicio post venta, inmediatamente lo dirigirá al sitio donde usted podrá ingresar el o los requerimientos que desea que sean atendidos. Una vez enviado el requerimiento, nuestro sistema le otorgará un número de ticket con el cual podrá hacer seguimiento a su solicitud en nuestro mismo sitio.

En un plazo máximo de 48 hrs., una de nuestras ejecutivas se comunicará con usted y le indicará una fecha y hora de visita, que será además confirmado con un mail.

VISITAS DE INSPECCIÓN

Uno de nuestros supervisores en terreno asistirá a revisar su solicitud y dar solución a ésta. En caso de que la solución de sus requerimientos requiera de plazos de ejecución superiores a un día de trabajo, o bien requiera de algún externo para dar solución, los trabajos serán programados de acuerdo a la disponibilidad de cada cliente y enviados a través de correo electrónico al momento de la visita, o bien en un plazo máximo de 48 hrs.

TÉRMINO DE TRABAJOS

Una vez realizados los trabajos, el supervisor de post venta informará al cliente que su requerimiento fue resuelto y solicitará una firma de conformidad de los trabajos de parte del cliente. Con eso, la solicitud quedará cerrada en nuestro sistema. Además, se solicitará que complete una encuesta de satisfacción en la misma tablet del supervisor.



5 CUADRO DE MANTENCIONES

PARTIDA	PERIODICIDAD		
	6 MESES	1 AÑO	2 AÑOS
Pinturas			●
Sellos de silicona	●		
Reparación fisuras			●
Limpieza rieles ventanales		●	
Reajuste de tornillos quincallería	●		
Ajuste de bisagras	●		
Limpieza de sifones	●		
Repaso de fragües		●	
Limpieza de gárgolas terraza		●	
Ajuste de desagües		●	
Ajuste de griferías			●
Limpieza de aireadores	●		
Revisión de llaves de paso			●
Pulsar el botón "test" del interruptor diferencial ubicado en el tablero eléctrico	●		
Revisión y apriete del tablero eléctrico			●



