

CONCEPTO **BEST ÑUÑO**

MANUAL DEL
PROPIETARIO

1295

BIENVENIDO A IMAGINA

¡Felicitaciones! Ya tienes en tu poder las llaves de tu departamento en el Edificio **Concepto Best Ñuñoa**. Queremos darte la bienvenida a este increíble proyecto de Imagina, la nueva forma de vivir en Chile, desarrollado con el objetivo de mejorar la calidad de vida de nuestros clientes y aportar en su felicidad.

Descubrirás que el Edificio **Concepto Best Ñuñoa** está equipado con lo último en tendencias, arquitectura, decoración e interiorismo. Cuenta con Friends Room, Fit & Health, Piscina Lounge y BBQ zone, áreas comunes en las que destacan la elegancia, diseños y versatilidad de los espacios.

Dentro del kit de entrega, se encuentra este **"Manual del Propietario"**, con información relevante respecto a las terminaciones, instalaciones, equipos y mantenciones necesarias para mantener la calidad de vida y prolongar la vida útil de tu departamento y del proyecto, protegiendo tu inversión.

Para el cuidado de tu propiedad es importante que conozcas sus características, comportamiento a lo largo del tiempo y las acciones que, como comprador y propietario de la unidad, debes realizar para evitar su deterioro en forma anticipada. Es fundamental preocuparse de la debida mantención y cuidado de tu departamento, y así evitar la acción del medio ambiente y el deterioro producto del uso en el tiempo, que actúan sobre el inmueble y sus accesorios en forma rápida y nociva.

Periódicamente te enviaremos información y videos recordando las mantenciones que debes realizar y los principales aspectos a considerar.



Este manual pretende ser una ayuda para los nuevos propietarios y/o usuarios del inmueble, en aspectos generales de la convivencia en comunidad y consejos útiles para resolver problemas comunes, de seguridad, de mantención del departamento, del edificio y de sus áreas comunes, pues posees un porcentaje de su dominio como copropietario.

Para estos efectos, hemos puesto a disposición de la **Administración del Condominio**: los planos de arquitectura, instalaciones eléctricas, agua potable, alcantarillado, corrientes débiles, calefacción, evacuación de basura y central de agua caliente. Si necesitas planos adicionales u otra información relacionada, puedes solicitar la información en la Dirección de Obras de la comuna correspondiente.





SE DIFERENTE

SONRÍE en las malas momentos
PORQUE EN LOS BUENOS
LA PAZ ES EL MUNDO

si no lo haces
NUNCA DESCUBRIRÁS
QUE ES
UNA GRAN
CANTIDAD

Utiliza la imaginación
para *inspirarte*
Y LOGRAR LO INALCANZABLE

QUE ES
HACER LO QUE
QUE NUNCA HAZ
LA GENTE DICE
A PODER HACER

TRABAJA DURO
CUANTO MÁS TRABAJES
más difícil será encontrarlo

AUTUMNUS IN SUMMER
LIVING
GOOD LIFE

DATE:
TIME:
PLACE:

It's BBQ Time!

BEEF

BBQ

BRILLING TIME

Te invitamos a estar atento a las comunicaciones que te enviaremos periódicamente para presentarte a tu supervisor de Post Venta, recordando las mantenciones a realizar, informaciones administrativas, entre otros.

Además de este Manual del Propietario, presentamos otros dos documentos:

1 Manual del Administrador para los Espacios Comunes.

En el primer documento, el Manual del Administrador, se definen y explican las pautas y procedimientos que tú como propietario estás obligado a realizar respecto de las mantenciones de las instalaciones del edificio, los equipos de mayor complejidad técnica que requieren continuas mantenciones, cómo mantener las garantías de los equipos y evitar eventuales accidentes que puedan ocurrir por falta de revisiones. Las mantenciones deben ser coordinadas y supervisadas por la Administración, siendo el Comité de Copropietarios y, por lo tanto, cada propietario responsable del seguimiento de su ejecución.

2 Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda, confeccionado por la Cámara Chilena de la Construcción.

3 Reglamento de Copropiedad del edificio

En el cual se detallan lineamientos, derechos, deberes y obligaciones, con respecto a la Administración y a la Comunidad de Copropietarios a la que ahora perteneces.

Una buena mantención es primordial para proporcionarte un departamento duradero y un edificio en óptimas condiciones, por lo tanto, es vital que sigas las indicaciones expuestas en estos manuales, y a toda vez que la acción del medio ambiente y el desgaste por el paso natural del tiempo actúan inevitablemente sobre los inmuebles, instalaciones y accesorios, en forma rápida e implacable, si los propietarios no se ocupan de ellos.

Ley N°20.016

- **3 AÑOS** si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones. Este plazo se debe contar desde la fecha de inscripción de la propiedad a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.
- **5 AÑOS** si se tratase de fallas o defectos de elementos constructivos o instalaciones, plazo que se contará desde la fecha de Recepción Municipal del Edificio.
- **10 AÑOS** si se tratase de falla o efectos estructurales, plazo que se contará desde la fecha de Recepción Municipal del Edificio.

Es necesario destacar que la Ley N°20.016 de 2005 que modifica normas de la Ley General de Urbanismo y Construcción relativas a la calidad de la construcción, indica los plazos de prescripción de postventas a la cual está sujeta su propiedad.



Recuerda que para cualquier duda o consulta, puedes contactarnos a través de nuestro Servicio Al Cliente o nuestra área de Post Venta.

*Agradeciendo tu confianza,
saluda atentamente*

GRUPO INMOBILIARIO IMAGINA



TIPS DE SEGURIDAD



DUPLICADO DE LLAVES Y CAMBIO DE CERRADURAS

Recomendamos encarecidamente hacer **cambio de las cerraduras** o bien de **combinación de los cilindros** de la puerta de acceso en **forma anticipada a la mudanza** y ocupación de su departamento. Asimismo, sugerimos también colocar una cerradura de seguridad.

Siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de las puertas en un **lugar distinto al mismo departamento.*



SEGUROS

Es fundamental que tengas contratado **seguro de incendio** con adicional de **sismo y filtración** para proteger tu propiedad. Esto pues, en el caso de daños en su departamento producto de una falla ocasionada por un tercero, la Inmobiliaria no se hará responsable. Una vez contratados, debes informar a la administración.

Por otro lado, ninguna garantía incluirá indemnizaciones por daños o gastos derivados de desperfectos o reparaciones de bienes muebles no incluidos en la venta de su departamento, bodega o estacionamiento, por ejemplo, mobiliario, cuadros, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.

Será **responsabilidad de cada propietario contratar una póliza de seguro que cubra estos riesgos e **informarse acerca de las cláusulas** contenidas en pólizas de seguro de créditos inmobiliarios que cubren daños en bienes muebles a causa de filtraciones, rotura de cañerías, etc.*



ÍNDICE

01. INFORMACIÓN GENERAL	08	3. ESPACIOS COMUNES	62
1.1 Mudanza y amoblado	09	3.1 BBQ Zone	63
1.2 Modificaciones del inmueble	12	3.2 Friends Room	64
1.3 Comportamiento de los materiales	14	3.3 Piscina Lounge	64
1.4 Fisuras	20	3.4 Fit & Health Zone	65
1.5 Humedad	22		
2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO	24	4. LISTADO DE PROYECTISTAS	66
2.1 Revestimientos de muros y cielos	25	5. LISTADO DE INSTALADORES DEL EDIFICIO	67
2.2 Revestimientos de pisos	31	6. LISTADO DE PROVEEDORES PRINCIPALES	68
2.3 Cielos	35	7. LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO	69
2.4 Tabiquería	36	8. CUADRO DE GARANTÍAS	72
2.5 Puertas y quincallería	37	9. EMERGENCIAS Y SERVICIO DE ATENCIÓN POSTVENTA IMAGINA	76
2.6 Ventanas	39	9.1 En caso de emergencia	77
2.7 Sellos	41	9.2 Servicio de Postventa	79
2.8 Muebles incorporados	41	10. PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN	81
2.9 Terrazas	46	11. CUADRO DE MANTENCIONES	82
2.10 Instalación Sanitaria	47	12. DE LA RESPONSABILIDAD	85
2.11 Instalación Eléctrica	51		
2.12 Electrodomésticos	55		
2.13 Conexión TV Cable	56		
2.14 Extracción de Basura	58		
2.15 Ascensores	60		
2.16 Extracción de Aire	61		



INFORMACIÓN **GENERAL**

1.1 MUDANZA Y AMOBLADO

Antes de realizar tu mudanza al departamento debes obtener un **“Salvo Conducto de Mudanza”**, documento que debe ser otorgado por un Notario Público. Si actualmente eres arrendatario, el propietario del inmueble que estás ocupando es quien debe efectuar dicha gestión. Además, es necesario que avises al administrador del edificio para coordinar fechas y horarios y que se tomen las precauciones del caso y te indiquen los lugares donde circular con muebles y bultos durante la mudanza. Todo lo anterior con el fin de cuidar los ascensores y espacios comunes de tu edificio.

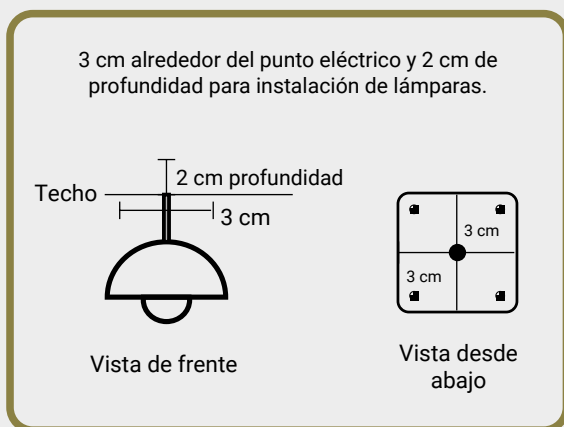


Es importante tener en consideración las materialidades de los distintos elementos del departamento cuando se realice la mudanza, amoblado, colocación de lámparas cuadros y/o espejos en los muros, u otras instalaciones similares o análogas.

Para la fijación de cualquier objeto en paredes, losas y pisos es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, desagües, o energía eléctrica. También es importante evitar colgar objetos demasiado pesados en las paredes interiores de tabiquería (Ver capítulo 2.4). Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista la materialidad de cada elemento y los planos y Especificaciones Técnicas del proyecto. En caso que el propietario instale cualquier tipo de objeto o materiales en paredes, muros, losas y pisos que impliquen la perforación de una cañería de agua, desagüe o energía eléctrica, será de su exclusiva responsabilidad los eventuales daños, defectos, fallas o filtraciones que dichas instalaciones pudieren ocasionar.

Los pavimentos 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; o el contacto de un elemento corrosivo, pueden causar un daño de consideración, y no está cubierto por garantía alguna, atendido que no corresponde ejecutar estas acciones, de manera tal que dichos daños, fallas o defectos que se pudieren ocasionar, serán de **cargo y responsabilidad del propietario** u ocupante respectivo.

Montaje lámparas

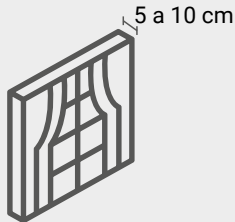


Para realizar el montaje de las lámparas se han dejado tres centímetros alrededor del punto eléctrico y dos centímetros de profundidad, especialmente libre de ductos eléctricos y agua para dicho efecto.

Si requieres realizar el montaje de otro elemento **debes consultar previamente a un especialista** y los planos y Especificaciones Técnicas del proyecto. Cualquier instalación que se requiera ejecutar, aunque sea dentro del radio recomendado, debe ser consultada a la administración y verificada en los planos de instalaciones correspondientes. Cualquier problema que surja al no seguir esta recomendación, será exclusiva responsabilidad del propietario.

Montaje cortinas

5 a 10 cm de profundidad para instalación de cortinas



Para realizar el montaje de las cortinas se han dejado entre 5 a 10 centímetros como zona de seguridad, considerados desde la instalación de la ventana al interior del departamento donde no existen canalizaciones de instalaciones.

Está **absolutamente prohibido** contratar a los maestros de la constructora que realizan trabajos de post venta para labores particulares como perforaciones, instalaciones de cortinas u otras labores. En caso de que esto se realice y como consecuencia se generen daños en tu propiedad, en ningún escenario, será considerado como argumento válido el supuesto conocimiento de este personal de la existencia de las instalaciones, su operación, las recomendaciones de este manual, etc. Es decir, la ejecución de cualquier tipo de trabajo al interior de tu propiedad es de tu exclusiva responsabilidad.



Cualquier daño en las áreas comunes del edificio que se origine producto de un descuido amoblado o traslado de tus pertenencias, o de cualquier otra instalación realizada por ti, será de tu absoluta responsabilidad, así como también el pago de todos los daños ocasionados. Por ello, la administración solicitará un cheque en garantía para cubrir cualquier daño que se pueda generar producto de tu mudanza.

1.2 MODIFICACIONES DEL INMUEBLE

Tu propiedad, de igual forma que las instalaciones y espacios comunes del edificio, cuenta con todos los certificados y requisitos legales aplicables al proyecto necesarios para el desarrollo, construcción, habitabilidad y recepción definitiva municipal del mismo.

En caso de querer realizar una modificación al interior de tu departamento, el propietario está obligado a contar con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de la comuna respectiva y sus organismos correspondientes a través del respectivo permiso que al efecto le otorgue dicha Dirección. Además, la Administración y el Comité de Copropietarios deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio y el departamento, no debiendo en caso alguno alterarse elementos estructurales como muros, vigas, pilares, losa, entre otros.

En el **Reglamento de Copropiedad** quedan claramente establecidas las modificaciones del departamento que están estrictamente prohibidas y aquellas modificaciones que se encuentran permitidas, en los términos y condiciones que en dicho Reglamento se indican, debiendo contar con las autorizaciones respectivas en caso que corresponda.

Cualquier daño que se produzca al edificio o a los departamentos de vecinos producto de trabajos de modificación de tu propiedad, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de dichos trabajos.

El propietario declara conocer y aceptar que antes de hacer una modificación o alteración en los muros o en los pisos de su departamento, **debe contar con la aprobación y autorización previa** y expresa del calculista y de los especialistas de instalaciones, ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua y electricidad de la unidad, de un departamento vecino o del edificio, pudiendo tener consecuencias civiles y penales no deseadas.

MUROS PERIMETRALES

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento en **NINGÚN CASO PUEDEN SER MODIFICADOS**, porque si son exteriores se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido expresamente en el Reglamento de Copropiedad. Si las modificaciones son interiores, ya sea en muros medianeros con los vecinos, con los shafts o con el hall de ascensores del piso, estos igualmente afectan o pueden afectar a los vecinos y las instalaciones del proyecto o sus espacios comunes, por lo que tampoco pueden ser alterados.

TABIQUES INTERIORES

Los tabiques interiores —que el calculista defina como no estructurales— pueden ser modificados ya sea demoliendo o perforando, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de **no alterar los shafts o instalaciones que afecten a éste u otro departamento o unidad de la comunidad** y los eventuales efectos o consecuencias que puedan tener dichas modificaciones, serán de exclusiva responsabilidad del propietario, lo que es aceptado por este último desde la recepción conforme de este Manual. No se debe olvidar que los shafts son espacios comunes, por lo tanto, son de propiedad de la comunidad y no se pueden afectar o intervenir. Adicionalmente, el propietario debe considerar y tener presente que demoler instalaciones es riesgoso, especialmente en el caso de las instalaciones eléctricas.

CAMBIO REVESTIMIENTO

El cambio de revestimiento (piso, cielo, paramentos verticales) es de **exclusiva responsabilidad del propietario** que realice el cambio. Por ejemplo, en el cambio de piso: el reemplazo de la alfombra por cerámica, piso fotolaminado u otro revestimiento, es probable que produzca un cambio en el aislamiento de ruidos y en el nivel del piso terminado, lo que afectará la apertura de puertas y en la transmisión de ruidos de la losa.

1.3 COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES

El comportamiento natural de los materiales con los cuales se ha construido el departamento, como la expansión y contracción por cambios de temperatura y humedad, la decoloración por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y, finalmente, también el desgaste por uso, van a depender en gran medida de las **medidas de mantención adoptadas** y del **uso que le des a tu propiedad**, razón por la que no están cubiertos por garantía alguna.

1.3.1 Expansión y contracción de los materiales

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden deformarse más que otros, pero todos, en alguna forma, sufren cambios y provocan fisuras en los encuentros de un material con otro.

Por esta razón se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes que permiten de esta manera inducir la posible fisura que se forme. La posibilidad de que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, puesto que es un hecho común e inevitable. La mantención del sello en las canterías es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con compuestos como pastas, pinturas o algún tipo de silicona estructural.

Muy importante: Recomendamos la revisión periódica de estos sellos, al menos dos veces al año.



1.3.2 Decoloración

Los efectos de los rayos solares, humedad ambiental, la lluvia, el viento y productos de limpieza no adecuados sobre los revestimientos de muros y pisos, hacen que los colores cambien perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que esto suceda. La garantía de los productos y de estos trabajos no cubren los daños de decoloración.

1.3.3 Efectos Sísmicos

El edificio ha sido diseñado y construido cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile al momento de otorgarse el Permiso de Edificación. Sin embargo, es altamente probable que en el encuentro de dos materiales de diferentes propiedades mecánicas producto de un movimiento sísmico de intensidad leve puedan producirse fisuras similares a las descritas en el capítulo 1.4.



Es importante aclarar que, en caso de sismo leve, es posible que se produzcan fisuras entre elementos de distintos niveles, elasticidad, modo de vibrar, entre otros, y que, en caso de movimientos fuertes, se puedan producir fisuras o grietas que podrán variar entre estructurales y no estructurales. Estos daños deben estar cubiertos por pólizas de seguros individuales que consideren tanto el bien comprado como el porcentaje del bien común asociado según la tabla de prorrateo del Reglamento de Copropiedad.

1.3.4 Humedad

En la construcción de tu departamento se han empleado materiales que, en general, dificultan el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que ingrese agua desde afuera, tampoco es fácil que salga la humedad generada al interior del departamento hacia el exterior.

Durante la construcción del edificio, se ocupan mayoritariamente materiales que contienen grandes cantidades de agua en su preparación, por lo que es importante durante el primer año favorecer el secado de los muros, papeles murales, ventanas, etc. Este es un proceso lento, ya que los materiales se encuentran saturados de agua y la humedad tendrá que salir en un 100%, pero si **ventilas diaria y prolongadamente** podrás eliminar prácticamente la totalidad de esta humedad.



Muy importante: Recomendamos que tu seguro asociado al crédito hipotecario incluya la protección contra sismo o lo contrates directamente. Así estarás protegiendo tu inversión. En caso que la propiedad no hubiere sido comprada con financiamiento hipotecario, se recomienda igualmente que contrates un seguro que incluya la protección contra sismo.



1.3.5 Condensación

La condensación es un **fenómeno natural** inherente a la actividad humana en el interior de la vivienda, que consiste en la transformación del vapor de agua en estado gaseoso a agua en estado líquido. Esto se produce cuando la humedad en el aire choca con una superficie que se encuentra con una temperatura más baja que es llamada "Temperatura de Rocío". Es un fenómeno que ocurre en toda vivienda y generalmente en zonas donde no hay una adecuada ventilación, como atrás de las camas, cortinas, muebles, en encuentros de muros y esquinas de cielos, etc. El problema es muy fácil de detectar porque en esas zonas el muro está mojado e incluso puede gotear, llegando a tal punto de confundirse con una posible filtración proveniente desde el exterior. **El problema de la condensación puede acrecentarse en los muros orientados hacia el sur, por ser los muros más fríos del departamento.**

Los problemas que se generan con la condensación en general tienen consecuencias graves para tu propiedad, ya que mancha y suelta pinturas, daña y despega papeles murales, llegando incluso a la aparición de hongos especialmente en los antepechos de las ventanas; corroe en forma progresiva todos aquellos elementos de metal, como cerraduras, bisagras, griferías, puertas y ventanas; deteriora gravemente los elementos de madera, llegando incluso a podrirlos, entre otros

En general, toda tu vivienda puede verse expuesta a un serio deterioro producido por la condensación, que no es un defecto, problema constructivo o de diseño, sino un problema derivado directamente del uso del departamento y las prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas. También en el caso de las puertas y ventanas de logias, la condensación daña con el tiempo los marcos que fijan los vidrios o incluso puede hinchar y trabar una puerta de madera, tanto de acceso a recintos, closet o muebles.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero en el interior de una vivienda aumenta con el **vapor que se desprende de los baños**, de la **cocción de alimentos**, el **secado y lavado de ropa**, de las **estufas de gas o parafina** que pudiese ocupar el propietario del departamento.

A fin de minimizar los efectos de la condensación te recomendamos:

- ▶ Al ducharse y al cocinar **mantener cerradas las puertas de recintos como baños y cocinas, y abrir las ventanas** para permitir la salida de vapores. En caso de no contar con ventanas, se deben encender los extractores de aire dispuestos para este efecto.
- ▶ Velar por el **correcto funcionamiento** del extractor de aire de los baños tipo mediterráneos.
- ▶ **Secar con un paño** la humedad de ventanas y muros todas las veces que sea necesario.
- ▶ **Ventilar constantemente** el departamento produciendo corrientes de aire, secar con un paño la humedad en ventanas y muros, ventilar los closets. Abrir las cortinas de par en par en forma diaria al momento de ventilar.
- ▶ **No regar en exceso** plantas interiores.
- ▶ Velar por el correcto funcionamiento del extractor de aire de los baños tipo mediterráneos.
- ▶ Es primordial **mantener despejadas las rejillas y celosías** de ventilación.
- ▶ **No secar ropa al interior del departamento.** El vapor de agua que genera esta mala práctica es tan abundante que puede generar más daño que cualquiera medida de mitigación que se realice en función de aminorar la condensación interior.
- ▶ En invierno, **no apegar los muebles** (camas principalmente) a los muros que son fachada.
- ▶ Se deben **mantener limpios los botaguas** de las ventanas, dado que es por donde se evacua hacia el exterior el agua acumulada por la condensación en las ventanas.
- ▶ Una zona donde es frecuente que se produzca condensación son las bodegas de la zona de subterráneos; **es importante airearlas y revisarlas** frecuentemente.
- ▶ **No utilizar estufas a gas o a parafina y evitar prender estufas en la noche** mientras duermes. Tu propiedad cuenta con enchufes para calefactores eléctricos (ver diagrama TDA) para utilizar una adecuada calefacción. No se recomienda debido a sus posibles consecuencias.

**Para generar corrientes de aire, se deben mantener dos puntos de manera tal que se permita que el aire entre por uno de ellos y salga por el otro.*

**La empresa no responde por daños ocurridos a consecuencia de la condensación, ya que ésta se evita ventilando adecuadamente y reduciendo la generación de humedad relativa interior, excluyéndose por tanto los efectos de la humedad de condensación de la garantía del propietario.*



1.3.6 Efectos electro-magnéticos

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile al momento de obtener el permiso de edificación. A pesar de esto, hay fenómenos como tormentas eléctricas, ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, golpes de corriente en la red pública, entre otros, que escapan al control de la empresa y que pueden alterar el funcionamiento de los aparatos electrónicos. La empresa que suministra la energía eléctrica es **responsable** de mantener **controlados los parámetros** conforme a las normas vigentes.



1.3.7 Oxidación

La oxidación es el efecto que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con humedad ambiente o directamente agua. Consecuencia de esto es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café o anaranjado. Esto no solamente significa un deterioro estético, si no que pierde parte de su capacidad resistente y de diseño. Cuando notes que aparece óxido en un elemento metálico arquitectónico, se debe **limpiar puliéndolo y aplicando posteriormente una pintura tipo esmalte con anticorrosivo**. Te recomendamos **no dejar pasar por alto** este punto, ya que la oxidación es un proceso irreversible y que se acelera en la medida que no se controla.



1.4 FISURAS

Producto de la retracción del fraguado del hormigón, atraques o uniones entre elementos de distintos materiales prefabricados, **puede aparecer** un número importante de **pequeñas fisuras. Esto es normal** y no son motivo de preocupación, ya que es inevitable que ocurra.

1.4.1 Fisuras por materialidad

En las uniones de distintos tipos de tabiques o de tabiques con muros, muchas veces se diseñan un tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará. La aparición de una fisura, **no provocará daño estructural** por lo que no debe ser motivo de preocupación.

Los departamentos están formados por materiales que tienen una dinámica propia, que en general se activa con los cambios de temperatura, retracción hidráulica, humedad y movimientos sísmicos, muchas veces imperceptibles para el ser humano; esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales e inevitables. Tal es el caso de las fisuras en las superficies de cielos y muros, que no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser **asumida por el propietario** como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.



Ante la aparición de estas fisuras no debes preocuparte, pues está previsto que ocurran. Sin embargo, si consideras que es un problema estético, **te recomendamos disimular la fisura al cabo de un tiempo** prudente de que aparezca, y así evitar tener que repetir el proceso, ya que esta liberación de tensiones y asentamiento de los distintos materiales es un proceso que demora alrededor de 3 años, luego de construido el edificio.

Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad, hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor, provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles.

Los efectos, de este proceso natural se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de volcanita, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se juntan con la tina o vanitorios.

1.4.2 Fisuras por calefacción

Debes tener en cuenta que las losas, como también la mayoría de paramentos del edificio, están contruidos con hormigón armado, el que está compuesto por agua y partículas finas de material. Podría ocurrir que ante mayor temperatura se genere retracción, evidenciándose en los elementos como losas, muros y vigas, micro fisuras.

Recomendamos que, una vez adquirido el departamento e instalada la calefacción, **encenderla al menos durante 2 semanas**, aumentando gradualmente la temperatura.

Así se evitará la aparición de fisuras en cielos del inmueble, las que debido al mal manejo de la calefacción, no son cubiertas por la garantía de la Inmobiliaria.





1.5 HUMEDAD

1.5.1 Humedad por lluvias

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Por ello es recomendable una **revisión periódica** del estado de la cubierta del edificio para evitar goteras o filtraciones en los cielos de los departamentos superiores.

Es obligación de la administración del edificio preocuparse de **limpiar canales, canaletas, bajadas de aguas y desagües**, para facilitar un buen escurrimiento de las aguas lluvias y evitar que estos elementos se rebalsen. Al mismo tiempo, debes preocuparte del **sellado de las cubiertas**, el cual se degrada con el sol y el paso del tiempo. Además, se debe verificar que la fijación sombreretes y forros de hojalata se encuentren en perfectas condiciones, pues estos elementos son vulnerables frente a la acción de vientos excesivamente fuertes. Esta mantención es recomendable realizarla una vez al año a mediados de otoño.

Luego de cumplido un año desde que el primer departamento fue entregado, la inmobiliaria no se hará responsable por goteras o filtraciones producto de la falta de mantención de la cubierta, siendo exclusiva responsabilidad de la administración.



Tu departamento cuenta con “gárgolas” (tubos de evacuación de aguas) en las terrazas, cuya finalidad es evacuar el agua que se pueda acumular en ellas cuando llueve, especialmente con presencia de viento. Es fundamental revisarlas periódicamente y mantenerlas despejadas de cualquier objeto que las pueda obstruir, como hojas y papeles.



Revisa que los sellos de silicona que existen entre el marco de PVC y el muro, por el lado exterior de la ventana, estén en buen estado. Recuerda que el sol y el paso del tiempo los va deteriorando, cámbielos inmediatamente si descubre algunos con desperfectos.

La Inmobiliaria **no se hará responsable por los daños que se puedan provocar por la instalación de antenas satelitales**, la falta de mantención de la cubierta, o el tránsito de personas ajenas que dañen las cubiertas del edificio, etc.



Verifica que los orificios de desagüe de la ventana no estén tapados.

En caso de estarlo, límpialos para evitar que el agua proveniente de las lluvias o de la condensación pudiera acumularse en el riel inferior sobrepasando el nivel de éste e ingresando hacia el interior de la vivienda. Además, recuerda que todas las ventanas cuentan con un **"Canal de Condensación"** que se encuentra ubicada en la parte inferior del marco del lado interior de la ventana. Este canal de condensación siempre debe permanecer limpio y sin exceso de agua (producto de la condensación), para su correcto funcionamiento. Dado a lo anterior **se recomienda, limpiar y secar dicho**





DESCRIPCIÓN DEL **DEPARTAMENTO**

A continuación, presentaremos las principales características de los elementos de terminaciones que conforman tu propiedad.

2.1 REVESTIMIENTOS DE MUROS Y CIELOS

En los muros y cielos han sido instalados revestimientos con distintos elementos para dar una adecuada terminación, los que cumplen con **funciones estéticas** y también de **protección**, prolongando la vida útil de los materiales.

Los elementos de mayor espesor están conformados por hormigón armado, los que si se encuentran ubicados en el perímetro del edificio están revestidos por el exterior con sistema **E.I.F.S.** (Exterior Insulation and Finish System) o por polygip. Esto con el objetivo de cumplir normativa térmica en la comuna de Ñuñoa.



2.1.1 Pintura y Barnices

En tu departamento se utilizaron esmaltes al agua y/o sintéticos, óleos y látex, cuya duración está definida por el correcto uso de su propiedad y la mantención adecuada que se les dé a las pinturas.

CADA
2
AÑOS

Se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben volver a **pintarse periódicamente antes** que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya sea por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad.

CADA
18
MESES

Se recomienda **repintar en baños y cocinas**, pues las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse. Es posible determinar la antigüedad de las pinturas por lo que se puede verificar y demostrar si has realizado las mantenciones que correspondan.

Antes de repintar, repara las hendiduras y fisuras con pasta, espera que se seque y lija suavemente. Espera que se seque completamente antes de aplicar la pintura, pues si lo haces sobre pasta húmeda la pintura se puede englobar.

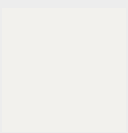
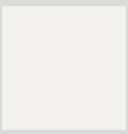
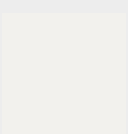
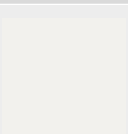
CADA
2
AÑOS

Considera barnizar todos aquellos elementos de madera con esta terminación.

CADA
1
AÑO

Pinte las barandas metálicas, retirando la pintura antigua aplicando luego anticorrosivo y finalmente pinte con un producto especialmente formulado para metal y exterior.

En el caso de las **barandas, se recomienda efectuar en forma coordinada con la **Administración** con el fin de mantener la estética de la fachada del Edificio.*

Área departamento	Tipo	Código	Muestra
CIELO BAÑOS	Pure White	SW 7005	
CIELOS DEPTO	Pure White	SW 7005	
CIELO COCINA	Pure White	SW 7005	
MURO COCINAS	Anew Grey	SW 7030	
CORNISAS	Pure White	SW 7005	

Es **importante efectuar las mantenciones** de pinturas y barnices, ya que estos elementos ayudan a la protección de muros, cielos, barandas, marcos, puertas, etc.

La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas a elementos con terminación pintura o barniz **al momento de la entrega**. Después de este proceso, es exclusiva **responsabilidad del propietario** el **correcto mantenimiento** de los mismos y no se acogerán a garantía posibles manchas o daños informados posterior a la entrega.







2.1.2 Papel mural

El papel mural instalado en tu departamento es de primera calidad, **fácil de limpiar** con un paño húmedo sin exceso de agua. Se debe secar bien la superficie, idealmente con papel absorbente. Este producto cuenta con una garantía propia del fabricante.

Eventualmente en ventanas que contemplan antepecho, el alfeizar está cubierto por un endolado enchapado, para dar mejor terminación y así poder evitar la decoloración del papel, ya que la cortina no alcanza a cubrir este sector. El propietario **debe preocuparse** de que esta pieza no se decolore, deteriore, suelte, o despegue y aparezcan hongos por filtración de agua lluvia o condensación (ver temas de humedad) por una inadecuada **mantención** de las ventanas.

También es normal una decoloración del papel mural en las zonas aledañas a los calefactores y zonas en que reciba en forma directa la luz del sol.

Con el paso del tiempo, es posible que el papel mural se pueda decolorar perdiendo la tonalidad original, principalmente detrás de cuadros y muebles es donde más se nota la diferencia.

Te recomendamos mantener una pequeña distancia con los muebles adosado a muros, de modo de no deteriorar el papel. Si se suelta cualquier unión o esquina, péguelo de inmediato con pegamento para papel mural. No apoye objetos en los muros.



En caso de algún imprevisto que cubra la garantía, y nuestra área de Post Venta deba cambiar el papel mural, el propietario se compromete a aceptar la **mejor alternativa** de iguales o similares características (en caso de encontrarse descontinuado el producto), sin incurrir en el cambio completo del recinto o, en su defecto, aceptar el cambio de tonalidad propio del paso del tiempo.

El pegamento utilizado para pegar el papel sobre las paredes se diluye en agua, por lo que es probable que en zonas donde exista un exceso de humedad en el papel aparezcan "globos". Esto es de fácil solución, solo se le debe inyectar **pegamento con jeringa** común. Cabe destacar que el uso de las jeringas debe ser ejecutado por un adulto, teniendo claro que es un elemento cortopunzante, peligroso, inclusive para ellos.

La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en el papel mural **al momento de la entrega de cada departamento y que se encuentren debidamente consignadas en el acta de entrega. Después de este proceso, es **responsabilidad del propietario** el **correcto mantenimiento** de éste y no se acogerán a garantía las manchas, parches o piquetes informados posteriores a la entrega de la propiedad.*





2.1.3 Cerámica en elementos verticales

La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que **evitar productos abrasivos** como esponjas de acero o escobillas, que pueden dañar la superficie y sobre todo el material de fragüe.

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños, cocinas, entre otros) 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. Más detalles tratados en el punto 2.2.2.



2.1.4 Vidrios y Espejos

Para limpiar los espejos usa líquidos limpiavidrios, evitando limpiadores ácidos, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore. Evita que salpique agua detrás del espejo, por lo anterior se debe cuidar los sellos de silicona.

Ten cuidado que **no caiga limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios**, pues algunas fórmulas pueden deteriorar el acabado. Si deseas agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, no instales luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede trizar el espejo.

La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en vidrios y espejos al momento de la entrega de cada departamento que hubieren sido señaladas expresamente en el acta de entrega. Tras este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de éstos.

2.2 REVESTIMIENTOS DE PISOS

A continuación, indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de los pavimentos.

2.2.1 Pavimento fotolaminado

El piso fotolaminado instalado en tu departamento es fácil de limpiar con una **escoba o aspiradora y apto para el constante tránsito de personas**. Este producto cuenta con una garantía propia del fabricante. En ningún caso se debe pulir, pasar virutilla ni encerar, tampoco aplicar productos con amoníaco como método de mantención. En el mercado comercial es posible encontrar productos indicados como “apropiados para limpieza y mantención de pisos fotolaminados o flotantes”, sin embargo, es importante comprobar, antes de usarlos, que estén certificados como tales por el proveedor del piso. En caso contrario, se recomienda no utilizar. El propietario, al recibir el presente manual, declara conocer y aceptar que el uso de elementos no certificados por el proveedor del piso, implica la pérdida de la garantía.

Los pisos fotolaminados están instalados sobre una espuma que los separa de la losa, quedando un vacío entre ambos elementos, dándole su denominación de flotante. Es por eso que estos pisos tienen un juego vertical normal, provocando que **suenen y crujan de vez en cuando**, producto del peso que se les otorgue encima. Esto en ningún caso significa una falla constructiva o de instalación, pero en caso de que exceda los 3 mm. en 3 m de juego vertical, la empresa constructora contactará al proveedor con la finalidad que revise, emita un informe que indique las causas y determine si corresponde el requerimiento.

!

Debes tener especial precaución con la humedad, ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente. **Por ningún motivo debes mojar el piso**, ni usar solventes, diluyentes, cera ni otros productos para dar mayor brillo. En caso que ello suceda es muy probable que estos pavimentos se saturen de humedad produciéndose expansión y el consecuente arqueado, alabeo y pandeo de éste. La limpieza se debe realizar solo con **un paño ligeramente húmedo**, siempre en dirección a la línea de la tabla e inmediatamente repasando con un paño seco para sacar brillo.

Se deben proteger los maceteros para no permitir el contacto de la humedad con el piso. En general cualquier humedad o derrame de líquido debe de secarse inmediatamente evitando que se hinche.

Usa limpiapiés en las puertas exteriores para evitar que lleguen piedrecillas al piso que puedan rayarlo. Le recomendamos utilizar visillos, principalmente en las zonas en que el sol incide directamente sobre el piso.

Se recomienda colocar bajo las patas de los muebles protectores de piso, como por ejemplo trozos de fieltro o ruedas especiales para este tipo de pisos, y evitar así daños mayores como rayones o desgaste. Además, se debe proteger la base de maceteros para impedir el contacto con la humedad.

Con el paso del tiempo y los años, el piso fotolaminado comienza a soltarse y separarse producto del tránsito que este tenga. Es de vital importancia que a 1 año de recibida tu propiedad, realices la primera mantención al piso fotolaminado, uniendo y apretando las palmetas que pudiesen separarse producto del uso.

La empresa constructora **se hace responsable de las observaciones hechas en el piso fotolaminado al momento de la entrega** que hubieren sido consignadas en la respectiva acta de entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de éste.

En el caso de corresponder un requerimiento futuro dentro del plazo de garantía del proveedor por desperfectos de fábrica, se contactará a la empresa que corresponda a través del Departamento de Post Venta Imagina. Existe la posibilidad que el producto instalado se encuentre discontinuado o la nueva partida tenga diferencias de color, situación en que se dará la mejor alternativa de reparación posible al propietario sin incurrir en cambio completo del recinto. En el caso que se deba incurrir en reemplazos de unidades, el propietario se compromete a aceptar la alternativa similar ofrecida por el fabricante.



2.2.2 Cerámicas y Porcelanatos

Los pavimentos de baños, cocinas y terrazas están recubiertos con palmetas de cerámicas y/o porcelanatos de distintos colores, texturas y tamaños; pero todas con un alto estándar de calidad que asegura su durabilidad y resistencia en el tiempo, siempre y cuando se sigan los pasos recomendados de mantención y no sufra daños por golpes o caídas de elementos.

Con motivo de obtener una mejor terminación, entre las palmetas se ha colocado una pasta llamada “fragüe” que colabora a la impermeabilización del muro o piso y no cumple ninguna finalidad de unión. Es posible que se produzcan separaciones del fragüe entre palmetas, las cuales se pueden rellenar con fragüe disponible en todo el mercado nacional y siguiendo las instrucciones del envase. Es posible que el **tono sea distinto** al original, esto producto del uso de su departamento.

Las cerámicas se caracterizan por su alta facilidad de limpieza, de preservación de la suciedad y de cualquier tipo de contaminación.

Su limpieza se realiza con facilidad simplemente con **un paño húmedo** y, si la superficie presenta suciedad o grasa, se pueden añadir agentes de limpieza como **detergentes, jabón no abrasivo o limpiadores de baldosas**. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado del producto y pueden acabar por mancharlo.



Dada la condición de los recintos donde se utilizan las cerámicas, es altamente probable la formación de hongos por lo que se recomienda su **mantención periódica**, revisar y cambiar el fragüe cuando este se haya quebrado o deteriorado y esté permitiendo el paso de agua a muros, pisos y tabiques.

Normalmente, los tonos de diferentes partidas de cerámicas no son iguales o definitivamente el producto se encuentra discontinuado; por este motivo recomendamos que contactes al proveedor entregado en este manual respecto de las cerámicas y mantengas un stock para eventuales cambios de palmetas que debas realizar.

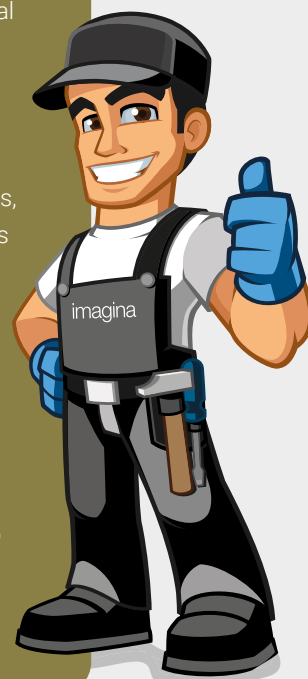
En el caso de corresponder un requerimiento futuro dentro del plazo de garantía del proveedor por desperfectos de fábrica, se contactará a la empresa que corresponda a través del Departamento de Post Venta Imagina. Existe la posibilidad que el producto instalado se encuentre discontinuado o tenga diferencias de tono por ser de distintas partidas, situación en que se dará la **mejor alternativa de reparación posible** al propietario sin incurrir en cambio completo del recinto o elemento. El propietario se compromete a aceptar la alternativa similar ofrecida por el fabricante e inmobiliaria.



Se recomienda **especial precaución** al perforar una cerámica o porcelanato, ya que se puede trizar, romper o desprender y afectar de igual forma a palmetas contiguas.

Para evitar daños de humedad por filtraciones, se debe **secar los pisos** de baños y cocinas cada vez que se mojen. No se debe baldear terrazas ni menos la cocina y loggia.

La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en las cerámicas al **momento de la entrega**. Después de este proceso, es **responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento** de ellas y no se acogerán a garantía piquetes, trizaduras o saltaduras informadas posteriormente a la entrega.



2.3 CIELOS

Los cielos, bajo la pintura, tienen una capa de yeso. El yeso tiene propiedades mecánicas distintas a las de hormigón armado y estas propiedades mecánicas no admiten deformaciones como las de la losa, por lo que es probable que durante los 4 primeros años aparezcan fisuras en el yeso.

Si vas a colgar algo, debes cerciorarte de **no dañar** alguna instalación eléctrica, de agua, de corrientes débiles, calefacción o de gas. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.



- ▶ En el encuentro de muros y cielos hay una cornisa de poliestireno expandido (plumavit) y contra la cual **no se debe clavar ni sujetar** elemento alguno.
- ▶ Los **cielos** van pintados con pintura tipo losalín, a excepción de los de baños y cocinas que llevan esmalte al agua.
- ▶ En el caso de cielos de baños y cocinas se recomienda **pintar una vez al año** de la siguiente manera: primero botar la pintura anterior raspándola con espátula o escobilla de acero, luego limpiar la superficie de impurezas y posteriormente repintar. Cada dos años se recomienda pintar los cielos del departamento en las zonas que no son húmedas.
- ▶ 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.

2.4 TABIQUERÍA

Las divisiones en general fueron hechas con tabiques tipo Volcometal, conformados por una estructura soportante de fierro galvanizado colocados de piso a cielo. Una vez ejecutadas las instalaciones eléctricas, se colocó un material **aislante térmico y acústico**, luego se taparon los tabiques con plancha de yeso/cartón. Las recomendaciones para la mantención de los tabiques son:

- 2.4.1 Los tabiques se pueden perforar para fijar algún cuadro o elemento que no supere los 500 gramos, utilizando para ello un tarugo plástico especial (tarugo tipo paloma) para uso en planchas de yeso/cartón.
- 2.4.2 Se debe evitar la humedad en las divisiones interiores, ya que las planchas de yeso/cartón perderán su firmeza deteriorando la terminación superficial.
- 2.4.3 Eventualmente se pueden producir algunas fisuras en el encuentro de los muros de hormigón armado con tabiques debido a los bruscos cambios de temperatura y sismos muchas veces no perceptibles, lo que se considera normal y obedece a una condición de diseño. Se sugiere que el propietario deje aparecer todas las fisuras antes de hacer la reparación que requiere la terminación. Esta reparación es responsabilidad del propietario.
- 2.4.4 Si bien este tipo de tabique no requiere mantención, es conveniente resaltar que no deben golpearse, ya que su recubrimiento es de planchas de yeso/cartón.
- 2.4.5 Debido a su constitución es imprescindible protegerlos de la humedad.
- 2.4.6 Solo en tabique que contiene conexión de energía y Tv-Cable en altura se pueden colocar televisores planos tipo LED, LCD o PLASMA, siguiendo las recomendaciones del fabricante, ya que ha sido reforzado para televisores hasta 40", este refuerzo está centrado a 1,30 mt. sobre el nivel del piso, y sus dimensiones son 1,20 mt. de ancho por 1.0 mt. de alto.

2.5 PUERTAS Y QUINCALLERÍA

2.5.1 Puerta de acceso y puertas interiores

Debe evitarse abrir y/o cerrar bruscamente las puertas de tu departamento porque pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos. En este sentido hay que tener precaución con las corrientes de aire, con los niños que se cuelgan de las manillas y se balancean y colgar bolsos en las manillas.

Las puertas de madera sufren contracción y expansión por diferencias de humedad y temperatura, por lo tanto, es **normal que se aprieten o suenen** durante las estaciones más frías o cálidas del año, no cepille las puertas si se trancan a menos que se sigan trancando después de periodos húmedos. Dependiendo de la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se dé, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el lacado o barniz y principalmente “desajustarse”.

Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o está descolgada de las bisagras.

Para su limpieza, usa solo un **pañó seco**. Si las manchas persisten, puede usarse un paño húmedo y luego secarlas bien, ya que la madera se deforma con la humedad. **Evita portazos** que dañan las puertas, marcos y bisagras que producen grietas en las uniones de marcos con los muros o tabiques donde descansan y pilastras. **Evita también corrientes de aire**, utilizando fijaciones o cierra puertas hidráulicas.

La Empresa Constructora garantiza el ajuste de puertas durante el periodo de **6 meses desde la fecha de entrega de la propiedad, luego de ello será **responsabilidad del propietario** su ajuste.*



2.5.2 Bisagras

Es normal que con el tiempo puedan chirriar las bisagras. Para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo silicona en spray o WD – 40 con varilla dosificadora para evitar manchar las puertas, o similar. No uses aceites que se pongan gomosos. **Cada 6 meses, revisa que los pomeles (pasadores) se encuentren en su posición.**

2.5.3 Quincallería

La quincallería está compuesta por cerraduras, bisagras, manillas y pestillos y así como cualquier otro elemento de su departamento, debe cuidarse y mantenerse. La quincallería, en general, se limpia solo con un paño húmedo y se debe evitar su contacto con productos o superficies abrasivas. En el mercado nacional puedes encontrar productos que aportan brillo, los cuales deben ser usados de acuerdo a las instrucciones del fabricante.

Las cerraduras deben ser tratadas con suavidad, es normal que se suelten producto del uso y corresponde al propietario, como mantención de su vivienda, apretarlas cada vez que sea necesario, así como apretar tornillos o aceitar solo su mecanismo.

Para evitar el ruido de bisagras, que con el tiempo es normal que chirreen, se recomienda retirar el pasador y **aplicar 1 vez al año WD-40 o similar**. No utilices aceites que produzcan una película de grasa o goma sobre ellas, ya que con el tiempo afectarán el funcionamiento de estas o simplemente atraerán polvo y suciedad en mayor proporción. Enseña a los niños, ocupantes y residentes a no colgarse de las manillas o cerraduras de puertas y ventanas, esto afloja los herrajes y hace que los elementos se arrastren.



2.6 VENTANAS

En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, limpieza que debe hacerse **periódicamente** y con la frecuencia que sea necesario, además de lubricarlos, al menos, **cada 6 meses** y reemplazarlos cuando corresponda. El fabricante ha dejado un orificio en el riel con el fin que desagüe hacia el exterior el agua que aquí se pueda acumular, de manera que es fundamental verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura, debe chequearse que no se haya desmontado del riel. Si se tiene seguridad, debe asegurarse que esté bien montada y puede usar vaselina, o un producto similar, como lubricante.

LUBRICAR
CADA
▶ **6**
MESES

LIMPIAR
▶ 
PERIÓDICAMENTE

Preocúpate de no golpear las puertas o ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora el muro donde descansan los sellos que atracan los perfiles al rasgo, y deteriora o rompen en definitiva los enganches de cada hoja.



- ▶ Los vidrios deben limpiarse con agua y/o con un limpiavidrios. Es recomendable **secar la humedad** de condensación de los vidrios diariamente.

Para el caso de los departamentos con vidrios fijos, se deberá contratar un servicio de limpieza en fachadas. En este caso, se deberá coordinar mediante la Administración, la contratación de una empresa que limpie los vidrios.

Es importante, y de tu responsabilidad, **revisar y mantener periódicamente los sellos y los alfeizar.**

En las ventanas de corredera, se recomienda mantener sin exceso de agua el burlete felpudo ubicado entre el paño de corredera y el perfil de ventana, esto para evitar que el agua escurra hasta el alfeizar originando hongos en el papel mural. También mantener sin agua condensada el perfil adicionado como canal, y así evitar la proliferación de hongos en papel de antepechos de ventanas.

En los proyectos que cuenten con ventanas empavonadas, se debe considerar que el termopanel está conformado por un cristal Satén y un vidrio incoloro. Dicha composición transmite el paso de luz natural difusa a través de un cristal satinado al ácido, por lo que no garantiza privacidad y corresponde a un elemento decorativo. El cliente declara en este acto, conocer las especificaciones técnicas de los cristales empavonados, instalados en el departamento.



La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en las ventanas, incluyendo vidrios y marcos al **momento de la entrega**, de acuerdo a los procedimientos de revisión indicados por la Cámara Chilena de la Construcción. Después de este proceso, es **responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento** de ellas y no se acogerán a garantías piquetes, trizaduras y/o rayas informadas posteriormente a la entrega.



2.7 SELLOS

Todas las tinajas, lavamanos, lavaplatos y cubiertas de muebles en general, tienen un sello de silicona al unirse a otro elemento, generando una junta elástica entre ellos. Los sellos son frecuentemente dañados con el aseo diario y el uso excesivo de abrasivos, iniciándose una filtración permanente de humedad y deterioro progresivo, principalmente en muebles de madera. Te recomendamos tener cuidado de **no dañar los sellos** al hacer la limpieza y efectuar **revisiones periódicas** que permitan evitar los inconvenientes producidos por la falla de este sello, el cual debe ser repuesto por el propietario, por lo menos **cada 6 meses**.

2.8 MUEBLES INCORPORADOS

2.8.1 Muebles de cocina

Los muebles deben limpiarse con un **pañito semi seco**, debido a que el agua en exceso puede hinchar la madera de la melamina. En caso de mojarse, se deben secar y se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta, como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.

La inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en las cubiertas al momento de la entrega. Después de este proceso, es **responsabilidad del propietario** el correcto mantenimiento de ellas y no se acogerán a garantía piquetes, trizaduras, fisuras, manchas o saltaduras informadas posteriormente a la entrega.

Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada **seis meses se lubriquen** para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.

La existencia de humedad dentro del departamento hace muy probable que las cajoneras, puertas y repisas se deformen.

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ni abrir más de lo que está diseñada, de lo contrario se pueden dañar las bisagras.

CADA

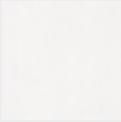
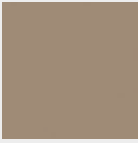
6

MESES

Se recomienda que se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reajustarlas.

Se recomienda **consultar a un especialista antes de realizar una modificación** que pueda afectar a la estructura o funcionamiento del mueble, sobre todo considerando el peso de la cubierta. Cualquier modificación al respecto es de exclusiva responsabilidad del propietario.

Se recomienda que los muebles murales no se carguen con sobrepeso y se deja expresa constancia que ningún mueble está diseñado para soportar el peso de una persona, incluidos niños. El **peso máximo** recomendado de carga son **30 kilos**, además se recomienda que las cubiertas de la cocina no sean expuestas a shock térmicos, como planchas u ollas calientes.

Especificación		
Muebles base y aéreos	Melamina color Sahara y Roble Antracita.	  SAHARA ROBLE ANTRACITA
Cubierta muebles	Respaldo de 15 cm. Cuarzo blanco Ártico de Pellacani 20mm.	
Puertas muebles	Puestas mueble base con melamina Sahara 18mm. de Masisa, veta horizontal, tapacantos de PVC mismo color, Puestas mueble mural con melamina Roble Antracita de 18mm. de Masisa, veta horizontal, tapacantos de PVC mismo color.	  SAHARA ROBLE ANTRACITA
Repisas vistas	Laterales en melamina Roble Antracita de 18mm. de Masisa, veta horizontal. Tapacanto de PVC mismo color, en el mismo ancho de la melamina. Fondos y divisiones en melamina Sahara o Roble Antracita de 18mm de Masisa, veta horizontal, según detalle de Arquitectura.	  SAHARA ROBLE ANTRACITA
Cajones	Frente en Melamina Sahara de 18mm. de Masisa, veta horizontal. Tapacantos de PVC de 2mm. mismo color.	 SAHARA
Gabinetes	Verticales y repisas interiores con melamina Visón de 15mm. de Masisa y Tapacantos melamínicos mismo color.	 VISÓN
Zócalo	Melamina Visón de 18mm. de Masisa. En el borde inferior se considera tapacanto PVC de 2mm. color ídem zócalo.	 VISÓN

2.8.2 Muebles de closet dormitorio 2 y pasillos:

Especificación		
Puertas	Puertas: Puertas melamina Sahara de 18mm. de Masisa, veta vertical. Tapacantos de PVC de 2mm. mismo color. Bisagras puertas sin Tip-on Canto recto, Slide on, Níquel, cod. 050102009900, 35 mm., Dap Ducasse.	 SAHARA
Interiores	Verticales en melamina Visón de 18mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Visón.	 VISÓN
Repisas	Melamina Visón de 15mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Visón.	 VISÓN
Maletero	Melamina Visón de 15mm. de Masisa, con regrese en el borde. Tapacantos de PVC color visón de 36mm.	 VISÓN
Barra de colgar	Ovalada de PVC blanco.	

2.8.3 Muebles walk-in closet:

Especificación		
Interiores	Verticales en melamina Visón de 18mm de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Visón.	 VISÓN
Repisas	Melamina Visón de 15mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm color Visón.	 VISÓN
Maletero y zapatero:	Melamina Visón 18mm. de Masisa, con regrese en el borde. Tapacantos de PVC color Visón de 36mm.	 VISÓN
Barra de colgar	PVC blanco.	

2.8.4 Muebles closet lavadora:

Especificación		
Repisas	Melamina Visón de 15mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Visón.	 VISÓN
Puertas	Melamina Sahara de 18mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Sahara.	 SAHARA

2.8.5 Muebles de baño:

Las puertas del vanitorio deben abrirse sin forzarlas y tener las mismas precauciones que las puertas de los muebles de cocina.

Se recomienda que las repisas de vanitorio y su cubierta no se carguen con sobrepeso y de ninguna forma están diseñados para soportar el peso de una persona, incluidos niños pequeños.

Especificación		
Mueble baño 1.	Mueble modelo Sweet 600, marca MK.	

2.9 TERRAZAS

Al limpiar las terrazas se recomienda **no usar agua en exceso**, basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Evita baldear las terrazas, pues satura de humedad la zona, lo que con el paso del tiempo puede generar deterioro. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe clavar ni perforar nada, pues se dañará la impermeabilización. También está estrictamente prohibido rebajar el nivel de piso terminado, dado que disminuirá la resistencia de la estructura de la losa.

Las barandas, son de perfiles metálicos, por estar a la intemperie, deben ser pintadas por el propietario al menos cada un año, o apenas se aprecie alguna señal de óxido o descascaramiento de la pintura. Se debe utilizar una base de pintura anticorrosiva y una pintura de terminación de esmalte sintético.

Las terrazas no están diseñadas para ampliaciones, pudiendo condensar agua en los antepechos si se cierran, siendo de exclusiva responsabilidad del propietario las consecuencias producto de esta intervención. Considerar además que este recinto no posee calefacción.

Se recomienda colocar algún sistema de protección para la caída de las personas, sobre todo en el caso de presencia de menores de edad, sin embargo, te aconsejamos realizar esto con una empresa especialista y que antes de realizar trabajos tome conocimiento de este manual, así como el **Manual del Administrador**.



En las terrazas hay que tener la precaución de **mantener siempre limpia** la canaleta y las gárgolas de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario cuando llueva, se acumulará el agua pudiendo **rebalsar e ingresar al interior del departamento** y/o afectar a los pisos inferiores. La inmobiliaria no se hará responsable por los daños que se generen producto de este posible incidente, pues es de **exclusiva responsabilidad del propietario mantener esta zona limpia**. Es posible que quede un pequeño residuo de agua en su terraza, la cual se evaporará.



2.10 INSTALACIÓN SANITARIA



2.10.1 Red de agua fría y caliente

Las instalaciones sanitarias del edificio cuentan con un sistema de distribución de agua, denominado **termofusión**, el cual presenta ventajas como disminución en las uniones, lo que disminuye el riesgo de filtraciones, llave de paso propia por cada artefacto, tanto para agua fría y caliente, según corresponda. Estas se encuentran bajo cada artefacto en baños, cocinas y logia.

Los consumos de agua de cada departamento quedan registrados en los medidores - remarcadores que se ubican en el shaft de servicio de cada piso, donde se encuentran dos medidores por departamento.

El alcantarillado comienza después del desagüe, por lo que ante cualquier falla debe **informar inmediatamente** a la conserjería de su edificio y será el Administrador quien tomará las medidas correspondientes, pues representa un área común del edificio.

Si el departamento va a estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se recomienda **cortar el agua** desde el medidor - remarcador.



2.10.2 Tinas

Este artefacto debe ser debidamente mantenido por el propietario. Se recomienda **no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas** para su limpieza, con el fin de evitar daños en el acabado y superficie del esmalte, la cual puede verse afectada provocando oxido. Además es necesario considerar que posterior al proceso de entrega, no se acogerán a garantías piquetes, trizaduras y/o rayas informadas posteriormente a la recepción del inmueble.

Respecto a la descarga de las tinas, el tiempo aproximado que demoran en vaciar desde el rebalse es:

TINAS DE
1,40_{Mt.} → **4 min 20 segundos**



2.10.3 Calderas Murales de condensación

Las calderas murales de condensación son equipos de alta eficiencia modelo **Genus Premiun evo hp 45/65, de muro, de Ariston** Cuatro calderas de Agua Potable que trabaja con tres Estanques acumuladores de agua (850 lt. c/u) en Sala de calderas ubicada en la cubierta del edificio, la cual está diseñada con un sistema de ingreso de agua fría y salida de agua caliente que posteriormente llega a cada departamento, en óptimas temperaturas, por las salidas de agua tales como monomandos y challas de baños, además de mezclador lavaplatos cocina.

Este sistema es un tipo de calefacción de mayor eficiencia estacional y tiro forzado-balanceado. Posee grandes características como las que se mencionan a continuación:

- Electrónica de última generación que permite administrar instalaciones en cascada de hasta 16 calderas.
- Soluciones de tiro forzado para configuraciones de descarga colectiva, entre otros.



2.10.4 Griferías

Las griferías deben ser **mantenidas y cuidadas adecuadamente** para asegurar su vida útil, puesto que se trata un elemento expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble. Este producto cuenta con garantía propia del fabricante.

Después de usarlas conviene secarlas con un **pañó seco**, para evitar que se acumulen restos de jabón y sales propias del agua potable. Para mantener el cromado o acabado de superficie, hay que evitar que entre en contacto con sustancias abrasivas o que contengan cloro, elemento que comúnmente es usado para limpiar baños y cocinas y que deteriora la superficie de manera irrecuperable. Hay que evitar forzar las llaves de agua ya sea de baños, cocinas y logias, y cuidar el flexible de las duchas teléfono, ya que puede enredarse y cortarse. Con este simple cuidado **evitarás que se generen filtraciones** en la unión de la grifería con las cañerías.

➤ CADA
6
MESES

El propietario u ocupantes del departamento deben **revisar las llaves de paso**, con el fin de verificar y comprobar que éstas efectivamente cortan el paso del agua y evitar el “agripamiento” o endurecimiento del mecanismo, para garantizar su correcto cierre en caso de emergencia.

**Te recomendamos efectuarlo desde la llave de paso del medidor en el pasillo y en cada una de las llaves de paso de tu departamento, comprobando una a la vez.*



➤ CADA
6
MESES

Debes **limpiar los aireadores**. Las griferías cuentan en su salida con un aireador, que posee un filtro muy fino, que suele taparse con desechos que trae el agua. Debes limpiarlos desenroscándolos de las bocas de salida de agua y colocándolos al chorro de agua directo para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Estos elementos retenidos en los aireadores pueden hacer que las llaves goteen, ya que las empaquetaduras se desgatan más rápidamente al entrar en contacto con materias extrañas

➤ **2**
VECES AL
AÑO

Debes **limpiar las challas de ducha**, ya que los residuos de agua se acumulan obstruyendo el paso de agua y produciendo bajas de caudal que impiden que ésta salga en forma pareja.

➤ **2**
VECES
AL AÑO

Deben ser realizadas estas **manteciones directamente por el propietario**. Las partes mecánicas de los WC también presentan daños habituales, donde es común que se corte la cadena que acciona el tapón, rotura de botoneras, desajustes de éstas o se descontrola el flotador que corta el agua del estanque, pudiendo producir inundaciones. En el caso de los lavamanos y duchas, las gomas de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser revisadas y reemplazadas. En los flexibles que alimentan los estanques de W.C., no se deben colgar paños de aseo u otros.

Se debe **evitar destapar los desagües usando productos químicos**, ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. La inmobiliaria no se hará responsable por las posibles consecuencias de una obstrucción o daño por químicos en el alcantarillado.

Te recordamos que, si el problema se debe a un mal uso de sus instalaciones, la grifería esté sucia por falta de mantención o que el W.C. esté tapado producto de su mala utilización, la empresa constructora procederá al cobro de **UF 1,5 + IVA** por concepto de visita e inspección.

Por su parte, los flexibles que conectan las griferías y artefactos deben ser cambiados por el propietario al menos cada un año y deben ser revisadas constantemente por el propietario. El reemplazo de los flexibles debe ser realizado por personas calificadas para ello.

El aseo de los baños y cocinas, sobre todo en las inmediaciones de los flexibles, **no debe nunca realizarse con productos químicos fuertes** como ácidos o derivados porque afectarán la resistencia de la malla del flexible y su plástico. Como consecuencia de ello podrían reventarse, causando inundaciones. Este tipo de eventos no están cubiertos por las garantías del proveedor y/o inmobiliaria.

En relación a los artefactos, su garantía está sujeta a marca y recomendaciones del proveedor.



Es importante instruir a todos los moradores **no botar elementos** como toallas o pañales sanitarios, ni objetos al W.C., dado que **pueden obstruir** el sistema de alcantarillado.

La inmobiliaria **no se hará responsable** por las posibles consecuencias de una obstrucción en la vertical o sistemas de descarga de alcantarillado.



2.11 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El edificio cuenta con una red eléctrica alimentada por **ENEL CHILE S.A.** con un suministro de 220 voltios y una potencia conectada limitada. Puedes revisar los detalles en tu cuenta de servicio. Además, existe un grupo electrógeno que funciona en forma automática cuando se interrumpe el suministro de energía de la red pública. Debes considerar que el generador es de emergencia, por lo tanto, sólo alimenta de energía un ascensor, las bombas de agua, equipos detectores de incendio, equipos de iluminación de emergencia en pasillos, escalera, subterráneo y presurización de caja de escala.

El grupo electrógeno debe contar con las mantenciones, el combustible suficiente y estar en modo automático para entrar en funcionamiento, todo lo cual es responsabilidad de la Administración del edificio, la que deberá responder de cualquier falla o desperfecto que pudiere tener el generador o grupo electrógeno.

La energía eléctrica llega al departamento a través de un tablero que distribuye la energía a los diferentes circuitos. Cada circuito **cuenta con protecciones** magneto térmica y diferencial de intensidad de corriente, los que están identificados en la tapa del tablero, donde además se indica el amperaje total que admite cada uno.



Los interruptores magneto térmicos tienen la finalidad de **proteger la instalación de las sobrecargas** de tensión o bien una subida de intensidad de corriente que pudiese ocurrir, las que producen un sobrecalentamiento de los cables conductores, de manera que desconectan el circuito cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagar los artefactos, desenchufarlos y enseguida activar la protección, averiguando previamente la posible causa de su desconexión. Si posterior a ello el problema continúa, debes contactar al Servicio de Postventa Imagina (Ver punto 9).

Los diferenciales de intensidad son para proteger a las personas en caso de que en el circuito (incluyendo los artefactos y aparatos) tenga una pérdida de energía. Los diferenciales al momento de percibir una **pérdida de corriente** (mili amperes) **cortan el circuito**.

Cada vez que **vayas a reparar o intervenir un artefacto eléctrico** del departamento, hay que **desconectar el automático** correspondiente al circuito. Cualquier intervención o reparación debe ser realizado necesaria y exclusivamente por un instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Además, se debe considerar que después de la intervención de terceros, la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio, y en consecuencia la inmobiliaria, no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema, perdiendo así las garantías correspondientes.



Es importante que conozcas la **potencia de los artefactos** que utilices, de manera de **no sobrecargar** un 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**. Dado que la mayor parte de estos equipos se instalan en la cocina o en el lavadero, se han instalado en estos recintos enchufes de mayor capacidad para su conexión.



EJEMPLO

Una forma rápida de calcular si el circuito es capaz de soportar la potencia instalada es **sumar todas las potencias y dividirlos por 220**.



Las ampolletas de la **logia y terraza** deben ser de **bajo consumo o led**. Si las lámparas parpadean o tienen un zumbido, se debe a que el ballast (iniciador) está gastado, lo que es común que suceda y, por lo tanto, no significa una falla en la instalación: es el aviso de necesidad de recambio. Respecto a las luminarias, también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y tienden a calcinarse. Este tipo de focos deben estar en **lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera**.

Se debe **revisar el tablero del departamento cada dos años** por personal especializado, con la finalidad de realizar mantención y apriete de los elementos interiores que componen el tablero eléctrico.

Te recordamos que, si el problema se debe a un mal uso de sus instalaciones o la sobrecarga de energía por parte de los propietarios, la inmobiliaria procederá al cobro de **UF 1,5 + IVA** por concepto de visita e inspección.

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.



2.12 ELECTRODOMÉSTICOS

Tu departamento está equipado con cocina encimera eléctrica, campana extractora y horno eléctrico y extractores de aire en baños.

Estos productos vienen con garantías de fábrica que no dependen de la constructora o inmobiliaria. En el proceso de entrega, se incluyó una completa guía de uso y mantención. Te recomendamos seguir sus instrucciones para mantener la **garantía del fabricante**.

Es importante aclarar que el hecho que el artefacto se encuentre aún en período de garantía no significa necesariamente que no requiera mantención, por lo que desde la entrega de tu propiedad te recomendamos **periódicamente contratar un servicio de mantención** y guardar todos los comprobantes donde se deje constancia de los trabajos y plazos de garantía de ellos. En particular se recomienda **revisar periódicamente** que la campana de la cocina no tenga grasas adheridas y **cambiar su filtro cada seis meses**, al igual que el tubo corrugado que une la campana con el tubo de descarga horizontal, para así evitar almacenamiento de grasas saturadas que al unirse al calor de su ampolleta pueden generar un incendio.

La correcta mantención de sus electrodomésticos te asegurará la vida útil de tu artefacto.



2.13 CONEXIÓN TV CABLE

El edificio cuenta con una cámara de alimentación y además cuenta con otra disponible con dos entradas desde el exterior (acometidas), por lo cual no existe impedimento para que cualquier compañía entregue sus servicios al interior del edificio. Las verticales son áreas comunes, por lo que pueden ser utilizados por cualquier compañía, siendo solo requisito contar con la factibilidad técnica necesaria y la autorización del Comité de Copropietarios.

Tu departamento **cuenta con una caja de conexión** para los servicios de telecomunicaciones ubicada al interior de los closets. Dicha caja debe mantener las siguientes condiciones:

- ▶ **Debe estar libre de obstáculos** que impidan acceder a ella a los técnicos de instalaciones o mantenimiento de las empresas de telecomunicaciones. Este personal es el único autorizado a manipular esta caja.
- ▶ Por **ningún motivo** acceder a ellas ni intentar manipularlas, ya que en su interior contienen elementos de conexión de servicios. Además, contienen alimentaciones eléctricas para estos.
- ▶ Esta caja **no debe ser perforada** para sacar elementos del interior.
- ▶ **No se debe agregar ningún elemento ajeno** a esta caja de conexión autoadhesivos decorativos, pintarlas, empapelarlas, ya que necesitan ventilación.



- **Puntos de conexión:** el departamento cuenta con dos puntos de conexión, uno ubicado en el comedor y otro en el dormitorio principal.
- Estos puntos están **habilitados con señal de recepción libre de televisión**, ya sea digital o analógica disponible por los proveedores de estas señales, según la región y ciudad en donde esté ubicado el proyecto.
- Se debe **conectar con cable RF de dos puntas**. Una conectada al televisor y la otra al punto de conexión, luego de lo cual debe programar su televisor para que grabe las frecuencias disponibles.

El propietario **debe solicitar** sus servicios de Internet, Tv Cable o Satelital a las empresas de servicios de la región, quienes utilizarán la red de telecomunicaciones interior del edificio y la red interna de cada departamento para la distribución de sus señales.

Estos ductos **se encuentran habilitados** especialmente para dicho servicio y en caso de obstrucción en la habilitación provocada por la empresa que suministra el servicio, la Inmobiliaria no se hará responsable de las eventuales fallas producto de ductos obstruidos, perdiendo así las garantías correspondientes

La administración de la comunidad, es responsable de realizar la mantención de las verticales de corrientes débiles.



2.14 EXTRACCIÓN DE BASURA

En todos los pisos **existen 2 nichos** donde hay una tolva para botar la basura en bolsas plásticas debidamente cerradas. Por este ducto jamás se deben evacuar materiales sueltos, tales como restos orgánicos, cartones, latas o botellas.

La administración coordinará y entregará un programa de retiro y eliminación de materiales como elementos de vidrio o cristales. Además, deberá mantener un contrato vigente de mantención con el instalador o con una empresa del ramo que esté autorizada.

En la sala de basura del edificio se encuentran **dos llaves** que permiten accionar las llaves de ducha al interior de cada ducto, con el fin de **evitar incendios en su interior**.

La basura, salvo botellas y cartones, debe **guardarse en bolsas plásticas**, bien cerradas y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones:

- Las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos.
- Si las bolsas entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.



Las botellas **no se deben botar por el ducto** pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

Se debe tener **especial precaución con las colillas de cigarrillos**, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.

Al ingresar la basura por el ducto correspondiente a tu departamento, no introduzcas el brazo ni mano, ya que te puede golpear la basura de pisos superiores. Importante transmitir esta información a todos los habitantes de tu departamento.



Se hace presente que este es un proyecto **bio Imagina**, y que somos una empresa comprometida con el **medio ambiente**, de manera que se recomienda al propietario y a los ocupantes de la unidad respectiva, **reciclar los materiales** de su basura.

2.15 ASCENSORES

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios, motivo por el cual se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

- 2.15.1 El botón de llamada del piso debe ser **pulsado una sola vez**. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada. Al pulsar ambos, el sistema entenderá que son dos pasajeros uno que quiere subir y otro que quiere bajar, concurriendo dos ascensores, demorando el servicio.
- 2.15.2 En caso de emergencias, **no se deben usar** los ascensores.
- 2.15.3 Hay que **evitar forzar las puertas** del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas es exigible esperar otro viaje.
- 2.15.4 Al viajar en la cabina por **ningún motivo saltar dentro de ella**, no superar la cantidad de personas y peso permitido, no interferir en los mecanismos de operación. Todo lo anterior implica su descalibración, aumentando los costos de mantención.
- 2.15.5 Los ascensores están provistos de sensores fotoeléctricos, los que mantienen las puertas abiertas mientras se ingrese o salga de éste. Se recomienda **no tapar estas celdas**, dado que dañarán el mecanismo.
- 2.15.6 En caso de mudanzas, los conserjes tienen una llave con la cual pueden activar el modo manual del ascensor. No obstante, no se recomienda su uso, pues debe tener especial precaución en mantener el mismo peso en toda la superficie de la cabina y **no cargar con mayor peso un sector que otro**, pues generará problemas en su funcionamiento.
- 2.15.7 Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones **solo conseguirán dañarlo**.

Las escalas de emergencias deben estar siempre disponibles, limpias y despejadas, por ello es muy importante la supervisión de la Administración y los propietarios.



2.16 EXTRACCIÓN DE AIRE

Cada baño que no cuente con ventana está equipado con un extractor eléctrico. Los extractores de los baños **deben ser mantenidos** de acuerdo a las indicaciones del fabricante, incluyendo la limpieza, que mantiene activo el sistema anti retorno de olores. En el Manual de Uso y Mantención, que recibiste durante el proceso de entrega de tu propiedad, se indican todos los pasos a seguir.

No dejes prendido el extractor por más de una hora, esto aumentará su vida útil y evitará recalentamientos que pueden generar un **incendio**.



Los extractores se mantendrán funcionando un tiempo después de apagar la luz, con el fin de mejorar la extracción de vapores y olores.

No es recomendable cerrar las loggias ni las ventilaciones ubicadas en los perfiles de los ventanales, ya que se dificulta la ventilación, así como la carga de humedad que generan los artefactos en dichos recintos.



ESPACIOS COMUNES

Tu edificio cuenta con un completo equipamiento, cuyo uso se norma en el Reglamento de Copropiedad, Manual del Administrador y en el Reglamento Interno de la Comunidad, el cual se elabora entre la Administración y el Comité de Copropietarios, una vez ya conformado este comité.

Se deja expresa constancia que el uso de los espacios comunes está sujeto a lo indicado precedentemente y a lo expresado en el Reglamento de Copropiedad.

Señalamos en este manual algunos puntos de interés:



3.1 BBQ ZONE

Los quinchos están ubicados en un sector estratégico que te permitirá disfrutar en familia o con amigos, con máxima **privacidad y tranquilidad**. Todas sus terminaciones son de materiales resistentes y a la vez elegantes, que entregan una larga vida útil a este espacio.

Además, poseen un cielo compuesto por elementos decorativos y acogedores, que cuenta con luminarias que realzan la modernidad y elegancia del diseño.

3.2 FRIENDS ZONE

Nuestro **Friends Room** está diseñado cuidadosamente como un espacio acogedor donde la consigna sea **disfrutar y relajarse**, por eso sus materiales y tonalidades claras buscan entregar luminosidad y elegancia.

También podrás pasar un buen momento en la **mesa de pool**, un clásico que sigue siendo tendencia. Un lugar de encuentro característico en los proyectos de Imagina, y un juego que se mantiene entre los favoritos a la hora de buscar en qué relajarse.

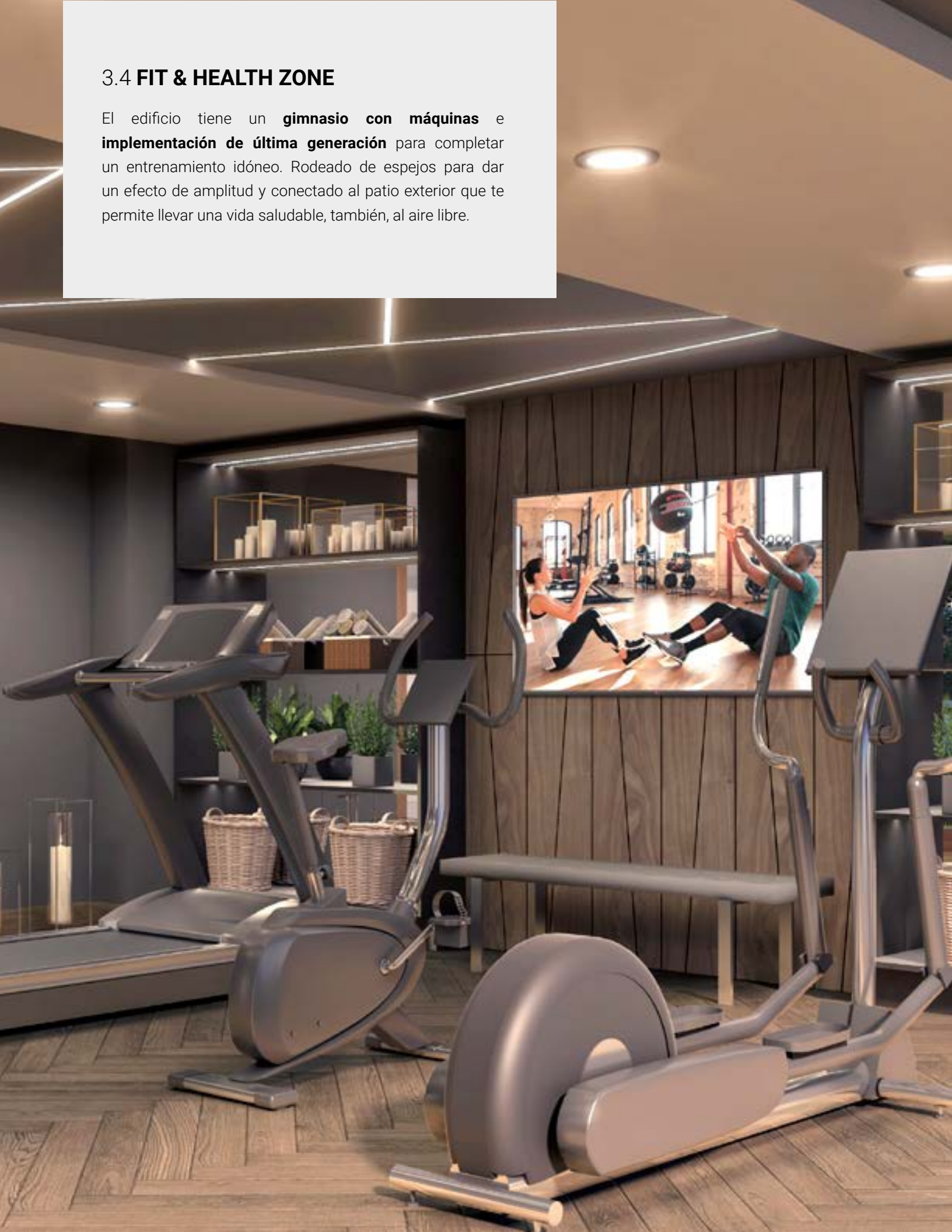


3.3 PISCINA LOUNGE

La **piscina** se ubica estratégicamente en una zona donde puedas disfrutar tranquilamente. Su diseño y terminaciones viene del estilo lounge que hace referencia a un lugar de **descanso, comodidad y elegancia**.

3.4 FIT & HEALTH ZONE

El edificio tiene un **gimnasio con máquinas e implementación de última generación** para completar un entrenamiento idóneo. Rodeado de espejos para dar un efecto de amplitud y conectado al patio exterior que te permite llevar una vida saludable, también, al aire libre.



04 LISTADO DE PROYECTISTAS

PROYECTISTA			
ESPECIALIDAD	EMPRESA	DIRECCIÓN	TELÉFONO
TOPOGRAFÍA	G.P.S. Ltda.	Villaseca N°21 oficina 604, Ñuñoa	2 2687 3067
CALCULISTA	SPOERER y Asociados Ingenieros	Marchant Pereira 367, Providencia	2 2269 7795
SANITARIO	Rolando Soto Espejo	Badajoz 100 OF 410 Las Condes	2 2791 8489
ELECTRÍCO	CCE Ingeniería Eléctrica Ltda	Vicuña Mackena Poniente N°6843 Of.506. La Florida.	2 2759 2707
CCDD SEGURIDAD	CCE Ingeniería Eléctrica Ltda	Vicuña Mackena Poniente N°6843 Of.506. La Florida.	2 2759 2707
BASURA	IPC Ingeniería Proyectos de Climatización	Rawson N°227, Recoleta	2 2622 4427
CLIMA Y EXTRACCIÓN	Ductos	La capitania N° 70 oficina 228, Las Condes	9 7783 4504
GAS	METROGAS S.A.	El Regidor 54, Las Condes	2 2337 8769
MECÁNICA DE SUELOS	GEOCAV	Villaseca N°21 oficina 604, Ñuñoa	2 227 44476
PAISAJISMO	Macarena Calvo –Cristóbal Elgueta	Gral, Jhon O'brien 3120 , Vitacura	9 9919 9688 9 8448 5900
RIEGO	SERCORIEGO	Geronimo de Alderete 1505, Vitacura	9 9919 9688 9 8448 5900

05 LISTADO DE INSTALADORES DEL EDIFICIO

Instaladores	Empresa	Teléfono	Email
CONSTRUCTORA	Constructora ALM S.A.	2 2228 6747	ssepulveda@imagina.cl
SANITARIO	Constructora ALM S.A.	2 2228 6747	jdominguez@imagina.cl
ELEVACION DE AGUAS	HIDROSERVICIO	2 2327 8900	info@hidroservicio.cl
ASCENSORES	SCHINDLER	2 2753 7700	victor.abarca@schindler.com
C. TÉRMICA Y EXTRACCIÓN	TERMOCONTROL	2 2553 5584	termocontrol@tie.cl
ELÉCTRICO	PENTA	2 2246 2477	jlcastro@penta-ingenieria.cl
CCDD Y SEGURIDAD	SISTEMA DE SEGURIDAD	2 2310 3762	info@ssa.cl
BASURA	CHILE DUCTO	2 3230 0790	contacto@chileductos.cl
PRESURIZACION	TERMOCONTROL	2 2553 5584	termocontrol@tie.cl
BOMBA SENTINA	HIDROSERVICIO	2 2327 8900	info@hidroservicio.cl
TELECOMUNICACIONES	SISTEMA DE SEGURIDAD	2 2310 3762	info@ssa.cl

06 LISTADO DE PROVEEDORES PRINCIPALES

Especialidad	Empresa	Teléfono	Mail
Artefactos de cocina	Kitchen Center	2 2411 7793	jaguirre@kitchencenter.cl
Papel Mural Closet	DAP / DUCASSE	2 3293 7067	jacqueline.donoso@dapducasse.cl
Papel Mural Resto Casa	DAP / DUCASSE	2 3293 7067	jacqueline.donoso@dapducasse.cl
Ventanas	EURO WINDOWS	9 5764 6812	rhuerta@ew.cl
Puertas - Provisión	DIMFER	9 8409 9915	dpalma@dimfer.com
Puertas - Instalación	Construccion Edinson Alfaro	9 6359 3450	terminaciones.cl@hotmail.com
Puertas - Acceso	DIMFER	9 8409 9915	dpalma@dimfer.com
Piso flotante	ABKupfer	9 9994 6014	r.infante@abkupfer.cl
Cerámica	CHC	9 9227 8791	emorales@chc.cl
Porcelanato	MK	9 4205 5499	f.zanello@mk.cl
Pavimento Hall	MK Y ATIKA	9 9260 3989	S.bravo@atika.cl
Muebles de Cocina	MUEBLES SYM	2 2242 1242	Ventas@comercialsym.cl
Muebles de Baño - Provisión	MK	9 4205 5499	f.zanello@mk.cl
Shower door - Provisión	MK	9 4205 5499	f.zanello@mk.cl
Cerraduras	GU HERRAJES SUDAMERICA LIMITADA	2 2797 1700	eduardo.larrain@g-u.cl
Griferías Baño	MK	9 4205 5499	f.zanello@mk.cl
Griferías Cocina	MK	9 4205 5499	f.zanello@mk.cl
Cubiertas Baño y Cocina	Menard Muebles SPA	9 7100 0131	manuelmueblesmenard@gmail.com

07 LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO

Equipamiento o terminación	Marca	Modelo
ENCIMERA 2P	FVD	VITRO II COD. 14430
ENCIMERA 3P	FVD	VITRO III COD. 14431
CAMPANA	FVD	URBAN COD. 13450
HORNO	FVD	ELEGANCE III X60 COD. 10051
LAVAVAJILLAS	No aplica	No aplica
CERÁMICA MURO BAÑO PRINCIPAL TRAS ESPEJO	SALONI	SUNSET BLIND CENIZA 25X75 COD SAL-12-0060
CERÁMICA MURO BAÑO PRINCIPAL	ELIANE	FORMA BLANCO 30X40
PORCELANATO PISO BAÑO PRINCIPAL	MK	METRO GREY MATTE 60X60
PORCELANATO PISO BAÑO VISITA	NO APLICA	NO APLICA
CERAMICA MURO BAÑO 2	ELIANE	FORMA BLANCO 30X40
PORCELANATO MURO BAÑO 2	SALONI	SUNSET BLIND CENIZA 25X75 COD SAL-12-0060
PORCELANATO PISO BAÑO 2	MK	METRO GREY MATTE 60X60
PORCELANATO PISCINA	CHC	PORCELANATO ARHUS EXTERIOR PAJA 23X120 COD KT 2018020
MURO COCINA	ELIANE	FORMA BLANCO 30X40
PORCELANATO PISO COCINA CERRADA	MK	METRO GREY MATTE 60X60
PORCELANATO PISO COCINA INTEGRADA	MK	ORION SILVER 30X60

Equipamiento o terminación	Marca	Modelo
CERAMICA TERRAZA DEPARTAMENTOS HASTA PISO 9	CHC	CERAMICA ESMALTADA CASTLE 46X46
CERAMICA TERRAZA DEPARTAMENTOS PISO 10 AL 12	CHC	CERAMICA ESMALTADA CASTLE 46X46
PORCELANATO TERRAZAS EXTERIORES (BBQ ZONE)	CHC	CERAMICA ESMALTADA CASTLE 46X46
PISO FOTOLAMINADO TERRAZAS EXTERIORES (CREATIVITY CENTER)	MK	MILENIUM GREY MATE R10 60X60
PORCELANATO TERRAZAS EXTERIORES (FIT AND HEALTH)	MK	METRO GREY MATTE 60X60
PORCELANATO TERRAZAS EXTERIORES (FRIENDS ROOM)	MK	PORCELANATO NARA GREIGE 20X120
PORCELANATO PISO ENFERMERIA	MK	MILENIUM GREY MATE R10 60X60
PISO VINILICO CPC FAMILY ROOM	MK	METRO GREY MATTE 60X60
PISO VINILICO CPC CREATIVITY CENTER	MK	PORCELANATO NARA GREIGE 20X120
PISO FOTOLAMINADO ACCESO Y LIVING DEPTO COCINA CERRADA	EGGER	LIGHT LANGLEY WALNUT 8MM
PISO FOTOLAMINADO DORMITORIOS	EGGER	LIGHT LANGLEY WALNUT 8MM
PISO FOTOLAMINADO WALK IN CLOSETS	EGGER	LIGHT LANGLEY WALNUT 8MM
PISO FOTOLAMINADO CLOSETS	EGGER	LIGHT LANGLEY WALNUT 8MM
RECEPTÁCULO BAÑO 1	MK	ZEN 80X120
TINA	CONSTRUMART	140 X 70
W.C BAÑO 1	MK	ATENAS
W.C BAÑO 2 Y VISITA	MK	ATENAS
LAVAPLATOS DEPTO 06	FDV	ACQUA UNDERMOUNP COD 10082
LAVAPLATOS	JOHNSON	E50-18
LAVADERO	TECA	1C COD 10101003

Equipamiento o terminación	Marca	Modelo
GRIFERIA RECEPTÁCULO BAÑO 1	KLIPEN	FRESIA COD FVE-03-0027
GRIFERIA TINA BAÑO 2	KLIPEN	FRESIA COD FVE-03-0028
GRIFERIA LAVAMANOS	KLIPEN	FRESIA COD FVE-03-0022
GRIFERIA LAVAPLATOS	FV	FRESIA COD FVE-03-0024
GRIFERIA LAVAPLATOS	KLIPEN	MODELO URBAN CR
QUINCALLERIA PUERTAS ACCESO	GU	COD HC 009 + MANILLON L-23201-00-0-0
QUINCALLERIA PUERTAS DORMITORIOS	GU	COD HC 014
QUINCALLERIA PUERTAS LIVING	GU	COD HC 060
QUINCALLERIA COCINA CERRADA	GU	COD HC 060
ACCESORIO BAÑOS (TOALLERO)	WASSER	REDE COD BC 2012001
ACCESORIO BAÑOS (PORTARROLLO)	WASSER	REDE COD BC 0050351
ACCESORIO BAÑOS (PERCHA)	WASSER	REDE COD BC 0050311
VENTANAS - DEPARTAMENTOS	DVP	BLANCO
VENTANAS - PISO 1	DVP	NOGAL
PAPEL MURAL INTERIOR	COLOWALL	ARPILLERA COD 10P0410011
PAPEL MURAL WALK IN CLOSET	COLOWALL	ARPILLERA GRIS

08 CUADRO DE GARANTÍAS

A continuación, te entregamos un cuadro resumen de las garantías que se aplican en instalaciones, materiales y artefactos, siempre tomando en cuenta que la mala o nula mantención anula la garantía de algunos equipos.

Itemizado	Garantía	Incluye	No incluye
ARTEFACTOS COCINA DPTS.			
Encimera Vitro 2, Negra Kubli cod: 12051	3 meses por funcionamiento. 1 año por fallas (desde fecha de adquisición)	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
ENCIMERA VITRO 3 PLUS KUBLI COD. 12052	3 meses por funcionamiento. 1 año por fallas (desde fecha de adquisición)	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
CAMPANA EXTRAIBLE 2.0 NEU KUBLI COD.19108	3 meses por funcionamiento. 1 año por fallas (desde fecha de adquisición)	Reparar las fallas causadas por defectos en la fabricación	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
Horno Neu, cod 19109, Kubli	3 meses por funcionamiento. 1 año por fallas (desde fecha de adquisición)	Reparar las fallas causadas por defectos en la fabricación	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
Lavaplatos FDV Acqua undermount	3 meses por funcionamiento. 1 año por fallas (desde fecha de adquisición)	Reparar las fallas causadas por defectos en la fabricación	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.
Lavaplatos FDV ACQUA UNDERMOUNT	5 años	Reparar las fallas causadas por defectos en la fabricación	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.
LOGGIA			
Lavadero de soberponer 45x50 1C Teka cod: 10101003	3 años	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.
SALA CONSERJE			
Lavaplatos sobreponer 800X440 1C1E, TEKA	3 años	Reparar las fallas causadas por defectos en la fabricación	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.

Itemizado	Garantía	Incluye	No incluye
FAMILY ROOM			
Lavaplatos bajo cubierta BE 40X40, TEKA	3 años	Reparar las fallas causadas por defectos en la fabricación	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.
PISO FLOTANTE FOTOLAMINADO			
Light Langley Walnut	3 Años	Estructura, protección contra humedad, acabado.	Mantenimiento inadecuado, condiciones ambientales extremas, mal uso.
PUERTAS			
Dimfer	Garantía 1 año		
CERÁMICAS Y PORCELANATOS			
MK	5 Años	Desperfecto de fabricación.	Esta garantía excluye problemas de Instalación, manipulación, mal uso o uso en zonas inadecuadas de dichos productos.
ATIKA	5 Años	Desperfecto de fabricación.	Esta garantía excluye problemas de Instalación, manipulación, mal uso o uso en zonas inadecuadas de dichos productos.
CHC	5 Años	Desperfecto de fabricación.	Esta garantía excluye problemas de Instalación, manipulación, mal uso o uso en zonas inadecuadas de dichos productos.
GUARDAPOLVO			
Guardapolvo accesible 12x90 Beige - Mafora	6 meses desde la compra		
GUARDAPOLVO 12X90 MM CON 1/4 RODON COLOR ROBLE HACIENDA	6 meses desde la compra		
QUINCALLERÍA			
Cerraduras GU			
VENTANAS			
VENTANAS REHAU PVC	Garantía 5 Años (perfiles)		
VENTANAS DPV PVC	Garantía 6 meses (Herrajes)		
MUEBLES DE COCINA Y BAÑO			
Muebles Sweet 600 c/desagüe	2 años, a contar de la fecha de entrega del producto.	La garantía cubre la reparación del producto, cambio de componentes o reemplazo del mismo cuando el defecto no sea posible de reparar. No se considera ningún otro gasto resultante de la falla.	Daños provocados por terceros y mal uso o falta de mantención.

Itemizado	Garantía	Incluye	No incluye
INSTALACIONES SANITARIAS			
Agua Potable	5 años	Correcto funcionamiento	Filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos o griferías sin limpieza y mantención.
Alcantarillado	5 años	Correcto funcionamiento	Filtraciones en sifones por falta de limpieza y mantención.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS			
Penta	5 años desde la puesta en funcionamiento	Funcionamiento y/o daños a la estructura del tablero o circuitos.	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación.
CORRIENTES DÉBILES			
Sistema de seguridad	5 años	Equipos y funcionamiento del sistema	Actos terroristas, mal uso, abates de la naturaleza.
BARANDAS TERRAZA			
Pintura	1 año	Repintado por desprendimiento	Daños provocados por terceros.
GRIFERÍAS DPTS.			
Lavamanos Concept Intermedia sin Desagüe Cromado GKL-03-0026	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos en la fabricación	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.

Itemizado	Garantía	Incluye	No incluye
GRIFERÍAS DPTS.			
Monomando Ornella Cod. 200R5603400 Diam. 35mm Stretto	1) De por vida 2) 10 años 3) 5 años 4) 1 año	1) Aplicada al cuerpo principal de la grifería por defectos de material y fabricación. 2) Aplicada al cuerpo principal de la grifería y flexibles para agua con tecnología Technoflex® por defectos de material y fabricación. 3) Las piezas correspondientes a cierre cerámico, vástagos y tuerca de fijación no son consideradas parte del cuerpo principal de la grifería y cuentan con garantía de cinco (5) años, al igual que las piezas que constituyen elementos de montaje y conexión a la red de agua** como excéntricas, campanas cobertoras de muro, set de fijación incluido, desagüe, bases, pernos o tornillos. 4) Todas las piezas de la grifería sujetas a desgaste por su uso**, tales como: aireadores (cuerpo exterior y filtro interior), flexible de ducha, maneral, soporte, cadena, porta cadena, tapón para desagüe y, en general, las piezas que no constituyen partes integrales del cuerpo de la grifería, están garantizadas contra defectos de material o fabricación por el plazo de un (1) año. ** La terminación superficial Negro Mate está garantizada por un plazo de tres (3) años.	La garantía se limita a la reparación del producto, cambio de componentes o reemplazo del producto cuando el defecto no sea posible de reparar. No aplica a ningún otro gasto resultante de la falla.

En caso de haber sido **intervenida** la estructura, instalación o alguna terminación del departamento por parte del propietario o un tercero, **no corresponderá exigir ni aplicar garantía** alguna por parte de la empresa constructora ni la Inmobiliaria. Así también los recintos que hayan sufrido alguna modificación y/o ampliación.

El resumen de garantías **no cubre** bajo ningún punto de vista desperfectos, daños o fallas cuyo origen sea producto del uso inadecuado de la propiedad, nula o mala mantención de tu vivienda o bien, observaciones hechas a destiempo.





EMERGENCIAS
Y SERVICIO
**DE ATENCIÓN
POSTVENTA
IMAGINA**

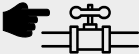
9.1 EN CASO DE EMERGENCIA

Como propietario debes conocer, tanto en el interior de tu departamento como en el exterior, la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, tableros generales de electricidad y corrientes débiles, como así también las **vías de emergencia**, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones sepas cómo actuar. Es imprescindible **instruir de esto al resto de los ocupantes** del departamento.

En el caso de alguna emergencia sanitaria y/o eléctrica que tenga como consecuencia un daño físico en su propiedad o bienes muebles, debes seguir los siguientes pasos:



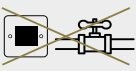
9.1.1 En caso de filtración

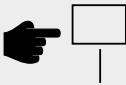
-  Cortar la llave de paso del circuito afectado (baño y/o cocina).
-  Cortar la llave de paso general del departamento desde el shaft de pasillos comunes.
-  Comunicar a conserjería la situación.
-  Registrar el caso según procedimiento establecido para solicitud de atención de postventa (Ver punto 9).



9.1.2

En caso de corte eléctrico

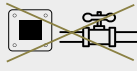
1.  Desenchufar artefactos que afecten la zona de corte.
2.  Revisar tablero eléctrico, verificando que circuito general, alumbrado y enchufes estén con la posición ON (hacia arriba).

Revisar medidor eléctrico desde el shaft de pasillos comunes, subir el indicador, en el caso que este se haya bajado por el corte.
3.  3.
4.  Comunicar a conserjería la situación
5.  Registrar el caso según procedimiento establecido para solicitud de atención de postventa (Ver punto 9).



9.1.3

En caso de inundación

1.  Cortar suministro eléctrico y de agua potable de las zonas afectadas.
2.  Comunicar a conserjería la situación, para que se coordine visita con los mantenedores respectivos.
3.  Ubicar en altura objetos, insumos y otros, que pudieren ser afectados por el contacto del agua.
4.  Registrar el caso según procedimiento establecido para solicitud de atención de postventa (Ver punto 9).

En caso de rotura de cañerías, flexibles o llaves angulares donde se demuestre que es **responsabilidad de la constructora**, repararemos su propiedad a la brevedad. En las situaciones donde no sea posible determinar a ciencia cierta la responsabilidad de la empresa constructora, la Inmobiliaria te solicitará la **respectiva póliza** a fin de que siniestre el suceso. Si no cuentas con esta póliza para el segundo caso, será de tu absoluta responsabilidad la reparación del inmueble.

En los pasillos de cada piso hay una **manguera de red húmeda** para combate de incendio. También cuenta con sensor de humo que activa una alarma en la Administración en caso que ocurra un siniestro. Puedes **activar la alarma de incendio** manualmente con la **palanca ubicada frente a los ascensores** de cada piso. Su mal uso será motivo de multas determinadas por la comunidad y eventuales sanciones civiles y penales.

9.2 SERVICIO DE POSTVENTA

Te agradecemos ingresar tus solicitudes de atención de postventa directamente en el Portal de Ayuda, de esta manera podrás mantenerte informado del status de la solicitud y te permitirá hacer seguimiento al caso.

GENERAR UNA SOLICITUD

1 Puedes ingresar al siguiente enlace:



pv.imagina.cl

O escanear el siguiente código QR



2 Se solicitarán los siguientes datos:

- **Resumen:** Descripción corta de la solicitud
- **Descripción:** Detalle de los requerimientos
- **Concepto/Proyecto:** Selecciona su proyecto
- **Recinto afectado:** Selecciona la opción departamento o recinto común
- **Letra departamento:** Indica si su departamento tiene una letra (opcional)
- **Número departamento:**

3 Una vez ingresado el requerimiento, se generará un **ticket en la plataforma** y los avances de su estado serán notificados por email. Además, al ingresar a la plataforma, podrás visualizar el historial de su requerimiento.

- Se considera un **plazo máximo** de 48 horas para la recepción del requerimiento, para luego proponer una fecha de visita de inspección que no será más allá de 5 días hábiles. Posterior a esto, se coordinarán trabajos dentro de los próximos 20 días hábiles. Sin embargo, dicho plazo se puede extender en el caso que no se encuentren moradores en la fecha acordada y/o los trabajos involucren subcontratos o terceros, lo cual será debidamente informado.
- Luego de la visita de inspección, la ejecutiva de Post Venta **tomará contacto** con el propietario u ocupante del departamento para agendar y coordinar el ingreso al departamento para ejecutar los trabajos, observados e indicados en la Orden de Trabajo.
- Para ejecutar los trabajos programados, es preciso que se **revise y despeje el área** donde se va a trabajar (Ej.: retirar ropa, muebles, guardar objetos delicados, etc.). El personal de post venta tiene estrictamente prohibido ejecutar estas labores.
- El propietario se compromete a **llevar el registro** adjunto de cada una de las mantenciones realizadas, y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta; ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados, se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo a lo indicado en este Manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad.
- Con estos antecedentes, la persona encargada de Postventa derivará la solicitud originando una **Orden de Visita** para así agendar y coordinar la visita de inspección, evaluación y levantamiento que en rigor corresponda. Las visitas de inspección, así como los trabajos, solo pueden ser coordinados de lunes a viernes.
- En caso de no encontrar moradores en la vivienda, previa coordinación con el propietario y ocupante del departamento, se **dejará constancia** en Libro de Novedades del Edificio y en el departamento, con todos los datos necesarios para que te comuniques con nosotros a fin de atender en segunda instancia su reclamo.
- Una vez realizados los trabajos, dispondrás de un plazo de **5 días hábiles** para firmar el Acta, que se encuentra en formato digital. Si pasado este tiempo, no se ha entregado firmada, la inmobiliaria dará por aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo por la Orden de Trabajo mencionada.
- Que en el caso que no correspondiere aplicar la garantía, por tratarse de problemas de mantenimiento, mal uso y cualquier otro problema ajeno a ella, exime de toda responsabilidad a la Inmobiliaria y a la Constructora. En tal situación, eventualmente, deberás pagar el valor de la visita de inspección, ascendente a **1.5 UF**.

10 PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN

Ítem	Dónde	Matención	Periodicidad	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Aguas lluvias	Gárgolas terraza	Limpiar y revisar	Anual			•									
	Canales, bajadas y desagües	Limpiar y revisar	Anual			•									
	Drenajes y rieles de ventana	Limpiar y revisar	Anual			•									
Instalaciones sanitarias	Sifón de lavamanos y lavaplatos	Limpiar y revisar	Cada 6 meses			•						•			
	Flexibles	Cambiar	Anual	•											
	Cuerpos de llaves de paso	Limpiar y revisar	Cada 6 meses			•						•			
	Aireadores	Limpiar y revisar	Cada 6 meses			•						•			
	Challas de ducha	Cambiar	Cada 2 años	•											
Terminaciones interiores	Fragüe cerámicas y porcelanatos	Cambiar	Cada 6 meses			•						•			
	Rieles muebles de cocina	Ajustar	Cada 6 meses	•						•					
	Bisagras puertas	Ajustar	Cada 6 meses	•						•					
	Pasadores puertas	Ajustar y limpiar	Cada 6 meses	•						•					
	Sellos de ventanas y espejos	Cambiar	Cada 6 meses	•						•					
	Sellos de artefactos sanitarios	Cambiar	Cada 6 meses			•						•			
	Ventanas, manillas y rieles	Ajustar y lubricar	Cada 6 meses			•						•			
	Muros exteriores	Pintar	Cada 2 años										•		
	Muros y cielos interiores	Pintar	Cada 2 años										•		
	Cielos de baños y cocinas	Pintar	Cada 18 meses										•		
	Maderas y enchapes	Barnizar	Cada 2 años										•		
Extracción	Extractores	Limpiar y revisar	Anual	•											
	Filtro campana	Cambiar	Cada 6 meses	•						•					
	Tubo corrugado campana	Cambiar	Cada 6 meses	•						•					
Elementos metálicos	Elementos metálicos	Pintar	Anual										•		
Instalaciones sanitarias	Tablero eléctrico	Revisar	Cada 2 años	•											

11 CUADRO DE MANTENCIONES

Es importante que tengas presente los siguientes cuadros donde se resumen algunas de las recomendaciones de las mantenciones que, como propietario, inversionista, arrendatario y/o usuario del inmueble adquirido, debes realizar.

El descuido en la mantención de rutina anulará las garantías de algunos equipos, accesorios u otros elementos y deteriorará su departamento e inversión.

Grifería			
Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

Sellos			
Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

Ventanas

Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

Fragües

Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

Pintura muros y cielos

Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

Artefactos sanitarios			
Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

Muebles cocina, baño y closet			
Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

Calefacción			
Detalle de mantención	Fecha	Firma	Nombre

12 DE LA RESPONSABILIDAD

Serán causales eximentes de responsabilidad para la Inmobiliaria, por las eventuales fallas o defectos constructivos que pueda presentar la unidad respectiva, aún en el ámbito de la **Ley N° 19.472** y **Ley N° 20.016**, y además de las que correspondan según las reglas generales, o por efecto de concurrencia de culpas, las siguientes;

- **(a)** Hechos graves del primer comprador afectado que sean determinantes en el origen de fallas constructivas;
- **(b)** Mal uso por parte del comprador afectado del inmueble adquirido, ya sea porque se le dio un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación original, o porque el uso no se adecuó al Reglamento de Copropiedad o al Manual del Propietario;
- **(c)** Introducción de modificaciones o alteraciones estructurales, u otras que impliquen obras de cualquier especie al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del Propietario Primer Vendedor;
- **(d)** No ser el afectado el primer comprador, esto es, el comprador a quien la Inmobiliaria o el propietario primer vendedor haya hecho directamente la tradición del inmueble en primera transferencia; y
- **(e)** Las fallas, vicios o defectos que sean consecuencia del desgaste producido por el uso o transcurso del paso del tiempo, incluyendo especialmente los componentes que por especificación tienen una vida útil de menos de cinco años, sin perjuicio de los plazos de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La **responsabilidad de la Inmobiliaria**, de llegar a existir y declararse como tal, solo se limitará a la **provisión** de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el propietario reclamante, pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral, ni en general otras prestaciones en dinero, como en caso alguno se extenderá a las mejoras o bienes muebles existentes en el inmueble.

El propietario primer comprador sólo podrá impetrar medidas precautorias en contra de la Inmobiliaria en su calidad de sociedad vendedora, si acompañan a su petición un informe técnico de una institución independiente de reconocido prestigio que en definitiva establezca y resuelva, afirmativamente la existencia de la falla o defecto constructivo imputable al propietario primer vendedor, junto con señalar que ella no ha sido causada por los motivos de exclusión señalados en esta cláusula. Para estos efectos, las partes acuerdan que las únicas instituciones que pueden emitir este informe serán la **Cámara Chilena de la Construcción, el Colegio de Ingenieros de Chile A.G., o el IDIEM** (Investigación, Desarrollo e Innovación de Estructuras y Materiales), indistintamente, y su costo lo asumirá el interesado que lo solicite.





Oficina Central
Avda. Vitacura 5093, of. 201
56 224 987 550 / 56 224 987 549
sac.imagina.cl