MANUAL DEL PROPIETARIO

CONCEPTO **BEST SITE**

imagina

BIENVENIDO A IMAGINA

¡Felicitaciones! Hoy comienza una nueva etapa de tu vida, en tu departamento IMAGINA.

Ponemos a tu disposición "El Manual del Propietario", de nuestro proyecto Edificio Concepto Best Site documento que contiene información relevante respecto a las terminaciones, instalaciones, equipos y mantenciones que son necesario realizar para lograr una agradable calidad de vida y prolongar la vida útil de tu departamento, 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 comprado 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, para 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.

Este manual pretende ser una ayuda para los nuevos propietarios y/o usuarios del inmueble, en temas que son de relevancia, como aspectos generales de la convivencia en comunidad y consejos útiles para resolver problemas comunes, de mantención del departamento, del edificio y de seguridad.

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, se puede solicitar información en la Dirección de Obras de la comuna correspondiente.

Es importante destacar que 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.

Te invitamos a leer este manual y seguir sus recomendaciones. Frente a cualquier tipo de dudas, consultas o comentarios, agradecemos te contactes con nuestro departamento de Servicio al Cliente a través de nuestro portal de ayuda sac.imagina.cl, de esta manera podrás mantenerte informado del estado de tu solicitud y hacer seguimiento a al caso.

Agradeciendo tu confianza, saluda atentamente
GRUPO INMOBILIARIO IMAGINA

ÍNDICE

1. GENERALIDADES 07
1.1 Modificaciones del inmueble 07
1.2 Precauciones al realizar el amoblado del departamento 08
1.3 Comportamiento de los materiales 09
1.4 Fisuras 12
1.5 Humedad 13
1.6 En caso de emergencias 14
1.7. Recomendaciones generales 15

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO 16
2.1 Revestimientos de muros y cielos 16
2.2 Revestimientos de pisos 18
2.3 Cielos 19
2.4 Tabiquería 19
2.5 Puertas y quincallería 20
2.6 Ventanas 21
2.7 Sellos 21
2.8 Muebles incorporados 22
2.9 Terrazas 23
2.10 Instalación Sanitaria 24
2.11 Instalación Eléctrica 26
2.12 Electrodomésticos 28
2.13 Conexión Tv Cable 28
2.14 Extracción de Basura 29
2.15 Ascensores 30
2.16 Extracción de Aire 30

3. ESPACIOS COMUNES 31
3.1 Sector de Quinchos 31
3.2 Salon de Pool 31
3.3 Gimnasio 31
3.4 Adventure Zone 31
3.5 Home Cine 31
3.6 Salom Gourmet 31
3.7 Sala de Estudios 31

4. LISTADO DE PROYECTISTAS 33

5. LISTADO DE INSTALADORES DEL EDIFICIO 33

6. LISTADO DE PRINCIPALES PROVEEDORES 34

7. LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO 35

8. CUADRO DE GARANTÍAS 39

9. SERVICIO DE ATENCIÓN POSTVENTA 45

10. PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN 47

11. CUADRO DE MANTENCIONES 48

12. DE LA RESPONSABILIDAD 51

NOTAS 53

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este manual es proporcionar una guía útil para realizar la mantención de tu departamento e informarte respecto a temas relacionados con el uso general de tu propiedad, espacios comunes del proyecto y generalidades que debes considerar al vivir en comunidad. El fin es comunicar e informarte de las principales medidas preventivas que debes emplear en tu departamento que te permitan obtener el mayor bienestar y vida útil de tu nueva propiedad.

Es importante considerar que el simple paso del tiempo y uso deterioran inexorablemente los elementos y materiales de las construcciones. La duración de éstos dependerá especialmente de los cuidados y de las medidas preventivas que se consideren para contrarrestar su efecto. Debido a lo anterior, resulta de especial importancia la lectura y estricta aplicación de este manual sobre tu unidad, que será obligatorio y vinculante tanto para ti como propietario del departamento, como para cualquier otro ocupante, arrendatario o mero tenedor de tu unidad.

Junto con las recomendaciones en el uso de su propiedad, te entregamos las principales indicaciones acerca del uso y mantención de las instalaciones del edificio y espacios comunes que dispones, pues posee un porcentaje de su dominio como copropietario y, por tanto, es responsable de su correcto uso y mantención.

Las recomendaciones respecto al correcto uso y mantención del edificio, así como del departamento, se presentan en tres documentos separados:

· Manual del Administrador para los Espacios Comunes.
· Manual de Uso y Mantención de la Vivienda, confeccionado por la Cámara Chilena de la Construcción.
· Manual del Propietario, confeccionado para el adecuado uso de su departamento.

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 continúas 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 de su seguimiento ejecución.

Por otra parte, el Manual del Propietario indica los principales cuidados que debes tener con tu propiedad, las mantenciones que debes realizar y que estás obligado a ejecutar, y aquellas prácticas y/o costumbres deben evitarse, a fin de no contribuir en los deterioros normales producidos por el tiempo y uso a su propiedad.

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.

Es importante señalar que, junto con todo lo anterior, contarás con una copia del 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 Copropietariosa la que ahora perteneces.

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. En ella se destaca lo siguiente:

• 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 TRATARE 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 TRATARE DE FALLA O EFECTOS ESTRUCTURALES, PLAZO QUE SE CONTARÁ DESDE LA FECHA DE RECEPCIÓN MUNICIPAL DEL EDIFICIO.

Queremos enfatizar en que el debido cuidado y la mantención del Edificio dependen de ti, del personal que en él se desempeña, de la Administración y de toda la Comunidad de Copropietarios del Condominio, pues toda vivienda para que se conserve, tiene que ser cuidada y mantenida correcta y adecuadamente. Cuando se produzcan fallas o defectos, no esperes y resuélvelas de inmediato para así evitar problemas mayores.

1. GENERALIDADES

1.1 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.

Es importante mencionar que el propietario que quiera realizar una modificación al interior de su departamento está obligado a contar con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago 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.

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.

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.

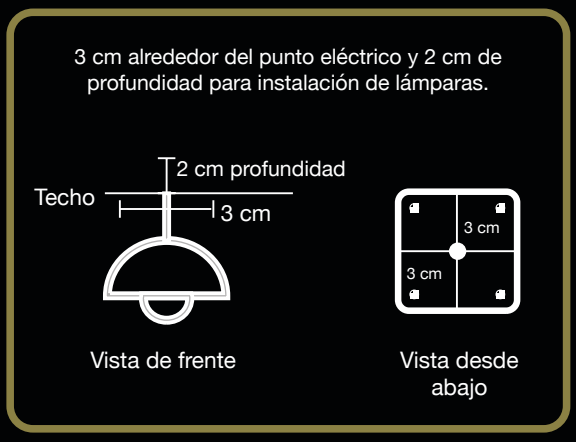
El cambio de revestimiento (piso, cielo, paramentos verticales) es de exclusiva responsabilidad del propietario que realice el cambio. Por ejemplo, en el cambio de piso: el reemplazo de la alfombra por cerámica, piso fotolaminado u otro revestimiento, es probable que produzca un cambio en el aislamiento 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.

1.2 PRECAUCIONES AL REALIZAR EL AMOBLADO DEL DEPARTAMENTO

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 demasiados 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.



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.

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.

CUALQUIER DAÑO EN LAS ÁREAS COMUNES DEL EDIFICIO QUE SE ORIGINE PRODUCTO DE UN DESCUIDADO 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.

Es importante señalar que en ocasiones los propietarios contratan a maestros de la constructora que se encuentran realizando labores de post venta para ejecutar perforaciones, instalaciones de cortinas u otras labores. Esta práctica está absolutamente prohibida para este personal y, en caso de que como consecuencia de estos trabajos 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.

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 de los materiales 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, por lo anterior 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.

Es por esto que 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.

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.

1.3.4 Humedad
En la construcción de tu departamento se han empleado materiales que en general dificultan el paso del agua desde el exterior hasta su propiedad. 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 tu 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.

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 su 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, tal es el caso de cerraduras y 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 que es 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.

· 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 es en 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 duerme. Tu propiedad cuenta con Enchufes para calefactores eléctricos (ver diagrama TDA) para utilizar una adecuada calefacción. No se recomienda optar debido a sus posibles consecuencias.

· Es primordial que mantenga despejadas las rejillas y celosías de ventilación.

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

Un número importante de pequeñas fisuras que suelen aparecer en las viviendas se puede calificar de normales y es producto de la retracción del fraguado del hormigón, atraques o uniones entre elementos de distintos materiales, prefabricados. Estas micro grietas no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran y su aparición es inevitable.

1.4.1 Fisuras por materialidad
En las uniones de distintos tipos de tabiques o de tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún 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 para ti reviste 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, pues 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 construidos 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.

Se recomienda al propietario, una vez adquirido el departamento e instalando calefacción, encender la calefacción en lo posible al menos durante 2 semanas, aumentando gradualmente la temperatura.

Con estos pasos, 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, debe preocuparse 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, pues es exclusiva responsabilidad de la administración.

Su 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.

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 canal periódicamente.

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.

1.6 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:

1.6.1 En caso de filtración

1.6.2 En caso de corte eléctrico

1.6.3 En caso de inundación

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.

1.7 RECOMENDACIONES GENERALES

1.7.1 Duplicado de llaves y cambio de cerraduras

Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de las puertas en un lugar distinto al mismo departamento. Además, se recomienda 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. En forma adicional se sugiere también colocar una cerradura de seguridad.

1.7.2 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. Importante que una vez contratados, se informe a la administración.

Así también, 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.

2. 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 con distintos elementos para dar una adecuada terminación, los cuales, 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 Santiago.

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.

En general, se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben volver a pintarse periódicamente, idealmente cada dos años, antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya sea por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad. Por ello, en baños y cocinas se recomienda repintar cada 18 meses, 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.

Considera barnizar todos aquellos elementos de madera con esta terminación, al menos cada 2 años, así también pinte las barandas metálicas cada 1 año, 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.

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 INFORMADAS POSTERIOR A LA ENTREGA.

Códigos pintura en caso que proceda.

ÁREA DEPARTAMENTO	COLOR	CÓDIGO
CIELO BAÑOS	Pure White	SW 7005
CIELOS DEPTO	Pure White	SW 7005
CIELO COCINA	Pure White	SW 7005
MUROS COCINA	Anew Grey	SW 7030
CORNISAS	Pure White	SW 7005

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.

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.

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.

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 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.

Como 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 descontinuado; 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 descontinuado 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 losalin, 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 TABIQUERIA

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 el mantenimiento que requiere la terminación. Este mantenimiento 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 QUINCALLERIA

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 tanto con las corrientes de aire como con los niños que se cuelgan de las manillas y se balancean.

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 paño 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.

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.

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.

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 proyección, 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.

2.7 SELLOS

Todas las tinas, 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 paño 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. Se recomienda que cada 6 meses 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 Visón.
Cubierta muebles	Respaldo de 15 cm. Cuarzo blanco Ártico de Pellacani 20mm.
Puertas muebles	Puestas mueble base con melanina Sahara 18mm. de Masisa, veta horizontal, tapacantos de PVC mismo color, Puestas mueble mural con melanina Roble Antracita de 18mm. de Masisa, veta horizontal, tapacantos de PVC mismo color.
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.
Cajones	Frente en Melamina Sahara de 18mm. de Masisa, veta horizontal. Tapacantos de PVC de 2mm. mismo color.
Gabinetes	Verticales y repisas interiores con melamina Visón de 15mm. de Masisa y Tapacantos melamínicos mismo color.
Zocalo	Melamina Visón de 18mm. de Masisa. En el borde inferior se considera tapacanto PVC de 2mm. color ídem zócalo.

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.
Interiores	Verticales en melamina Visón de 18mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Visón.
Repisas	Melamina Visón de 15mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Visón.
Maletero	Melamina Visón de 18mm. de Masisa, con regruese en el borde. Tapacantos de PVC color visón de 36mm.
Barra de colgar	Ovalada de aluminio marca FGV de DAP Ducasse.

2.8.3 Muebles walk-in sloset

Especificación	
Interiores	Verticales en melamina Visón de 18mm de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm. color Visón.
Repisas	Melamina Visón de 15mm. de Masisa. Tapacantos de PVC de 2mm color Visón.
Maletero y zapatero	Melamina Visón 18mm. de Masisa, con regruese en el borde. Tapacantos de PVC color Visón de 36mm.
Barra de colgar	Aluminio marca FGV de DAP Ducasse.

2.8.4 Muebles closet lavadora

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

2.8.5 Muebles de baño

Especificación	
Mueble baño 1	Mueble modelo Sense, color light brown marca Klipen de MK.
Mueble baño 2	Mueble modelo Sense, color light brown marca Klipen de MK.

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.

2.9 TERRAZAS

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.

Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso, ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. No se recomienda 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 note que tienen una 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.

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 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 minutos 20 segundos, aproximadamente.

2.10.3 Calderas Murales de condensación

Las calderas murales de condensación son equipos de alta eficiencia modelo Heat Master 201 de Trotter. Dos calderas de Agua Potable, que trabaja con tres Estanques acumuladores de agua (1000 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 paño 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.

El propietario u ocupantes del departamento, deben revisar las llaves de paso, a lo menos cada seis meses, 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.

Las griferías cuentan en su salida con un aireador, que posee un filtro muy fino, que suele taparse con desechos que trae el agua. Estos aireadores se deben limpiar periódicamente cada 6 meses, 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. Las challas de duchas también deben ser limpiadas por lo menos 2 veces al año, 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.

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. Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario al menos 2 veces al año.
En los flexibles que alimentan los estanques de W.C., no se deben colgar paños de aseo u otros.

Los problemas que comúnmente se pueden presentar en los artefactos se deben principalmente a la obstrucción del desagüe. Es importante que todos quienes vivan en el departamento tengan claro que no deben botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar con un destapador de artefacto (lauchas) y si el problema persiste, se debe abrir el sifón, para lo que recomendamos llamar a un gasfíter o especialista. Cada 6 meses, o cuando detectes que los desagües no evacuan bien, se recomienda limpiar los sifones de lavaplatos, lavamanos y lavadero.

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 que no solo en tu departamento, sino también a otros propietarios. 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 pudiere 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.

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

Dado el resultado anterior, el circuito con interruptor magneto térmico de 10 Amperes soporta la potencia instalada.

Ejemplo	
Equipo de música	300W
Televisor	350W
Lámpara 5 ampolletas	500W
Suma potencias	1.150W
Potencias divididas en 220V = 5,2 Amperes	

Le recomendamos utilizar ampolletas de bajo consumo o tipo LED.

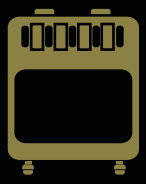
No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

Las 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 dicroicos, 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 recomendamos los siguientes focos:
• Baños: Foco con protección IP X4, antisalpicaduras.
• Terrazas y logias: Usar focos de bajo consumo.

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.



2.12 ELECTRODOMÉSTICOS

Tu departamento está equipado con cocina encimera eléctrica, campana extractora y horno eléctrico; así como 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 le hizo entrega de una completa guía de uso y mantención. Se recomienda 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.

El 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.
• No se debe agregar ningún elemento ajeno a esta caja de conexión autoadhesivos decorativos, pintarlas, empapelarlas, ya que necesitan ventilación.
• Esta caja no debe ser perforada para sacar elementos del interior.
• 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 (1) nicho por torre 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:

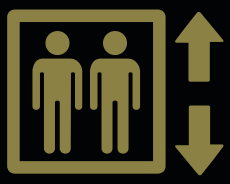
• Las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos.
• Si las bolsas entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

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 Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.

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 EEn 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 En caso de emergencias, no se deben usar los ascensores.

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

En cada baño sin ventana existe un sistema de extracción, que consiste en 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. Como recomendación adicional, se sugiere que no dejar prendido el extractor por más de una hora, lo que 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.

3. 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.
Señalamos en este manual algunos puntos de interés:

3.1 SECTOR DE QUINCHOS

Se pueden ocupar los quinchos de acuerdo al Reglamento de Copropiedad y de la Administración siendo cada usuario responsable de que en su uso no se dañe o inutilice parte o la totalidad de las instalaciones y mobiliario con que cuenta este recinto.

Es importante que sea utilizado por adultos o, en el caso de menores de edad, con la supervisión adecuada de una persona mayor de edad. Se debe coordinar previamente la utilización de estos espacios con la Administración de Edificio.

3.2 SALON DE POOL

Se encuentra equipada para que los propietarios puedan hacer uso de estas, con la debida responsabilidad que estas áreas ameritan.
Estas áreas no deben ser utilizadas por menores de edad sin supervisión de un adulto responsable. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración del edificio.

3.3 GIMNASIO
El gimnasio debe ser ocupado de acuerdo a lo indicado en los reglamentos de copropiedad y de la administración. Estas áreas no deben ser utilizadas por menores de edad sin supervisión de un adulto responsable.
Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.4 ADVENTURE ZONE
Ésta área, pese a estar diseñada y equipada para niños, éstos siempre deben ser supervisados por un mayor de edad responsable.
Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración del edificio.

3.5 HOME CINE

El Home Cine debe ser ocupado de acuerdo a los reglamentos de copropiedad y de la administración y cada usuario es responsable de que en su uso no se dañe o inutilice parte o la totalidad de las instalaciones y mobiliario con que cuenta este recinto. Estas áreas, deben ser usadas por adultos responsables o, en caso de menores de edad, deben ser supervisados por un mayor de edad.
Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.6 SALON GOURMET

El Salón Gourmet debe ser ocupado de acuerdo a los reglamentos de copropiedad y de la administración, cada usuario es responsable que su condición de salud sea compatible con la o las máquinas que utilice.
Estas áreas, deben ser usadas por adultos responsables o, en caso de menores de edad, deben ser supervisados por un mayor de edad.
Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.7 SALA DE ESTUDIOS

La sala de Estudios debe ser ocupada de acuerdo a los reglamentos de copropiedad y de la administración.
Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

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.

4. LISTADO DE PROYECTISTA

ESPECIALIDAD	EMPRESA	DIRECCIÓN	TELÉFONO
TOPOGRAFÍA	GPS Ltda.	Almirante Barroso 333, Santiago	2 2687 3067
CALCULISTA	Sporer y Asociados Ingeniería Ltda.	Marchant Pereira 367, of 701, Providencia	2 2225 4494
REVISOR DE CALCULO	Rene Lagos Y Asoc. Ing. Civiles Spa.	G. CIVILES SPA. Magdalena 140 Of. 2401, Las Condes	2 225941300
SANITARIO	Seis Ingeniería Sanitaria	Ramón Díaz 205 Of 403, Providencia	2 2791 8489
ELÉCTRICO	CCE Ingenieria Ltda	Vicuña Mackenna Pte N° 6843 Of 506, La Florida	2 2759 2707
CCDD SEGURIDAD	CCE Ingenieria Ltda	Vicuña Mackenna Pte N° 6843 Of 506, La Florida	2 2759 2707
TELECOMUNICACIONES	CCE Ingenieria Ltda	Vicuña Mackenna Pte N° 6843 Of 506, La Florida	2 2759 2707
CLIMA Y EXTRACCIÓN	Ricardo Benavides	Avenida El Cerro 289, Condominio Brisas del Maipo, Puente Alto	9 8761 7745
BASURA	Packer Ingeniería	Los Ceramistas N°8827, La Reina.	2 2273 1114
GAS	METROGAS S.A.	El Regidor 54, Las Condes	2 2337 8769
MECÁNICA DE SUELOS	Lucy Magaña Ingenieria Ltda	Lo Fontecilla 201 Of 934, Las Condes	2 2325 8295

5. LISTADO DE INSTALADORES DEL EDIFICIO

ESPECIALIDAD	EMPRESA	TELÉFONO	MAIL
CONSTRUCTORA	Constructora ALM S.A	2 2498 7500	-
SANITARIO	Insa	2 2231 1420	insa@constructorainsa.cl
ELEVACIÓN DE AGUAS	Hidropotable	9 6145 3765	guidobravo@hidropotable.cl
ASCENSORES	Ascensores Schindler Chile S.a.	2 2753 7700	luis.jaragaete@schindler.com
ASCENSORES EXTRACCIÓN - INYECCION	Dismelec Spa	9 9929 3007	respinosac@dismelec.cl
ELÉCTRICO	Coelem Spa	9 6815 8480	jorge.arias@coelem.cl
CCDD Y SEGURIDAD	Sistemas De Seguridad Ltda	2 2662 2931	jcv@ssa.cl
BASURA	Gaet Ingenieria Y Servicios Ltda	9 8237 3153	jcgaete@gaetingenieria.cl
CENTRAL TÉRMICA	Grupo Energetiko Spa	2 2738 3679	fviada@grupogko.cl
PRESURIZACIÓN	Dismelec Spa	9 9929 3007	respinosac@dismelec.cl
BOMBA SENTINA	Hidropotable	9 6145 3765	guidobravo@hidropotable.cl

6. LISTADO DE PROVEEDORES PRINCIPALES

ESPECIALIDAD	EMPRESA	DIRECCIÓN	TELÉFONO	MAIL
ARTEFACTOS DE COCINA	Kitchen Center SPA	Avda. El Salto 3485 , Recoleta	2 2411 7777	nbledel@kitchencenter.cl
PAPEL MURAL	Dap Ducasse Diseño Ltda	Av. Alameda N° 1460, Piso 5 , Santiago	2 2413 6222	jacqueline.donoso@dapducasse.cl
VENTANAS	VINYL SA	Cerro Portezuelo N° 9860, Quilicura	2 2738 6826	thomas@vinyl.cl
PUERTAS - Provisión	MOLDECOR LTDA	Av. Los Libertadores N° 36, Colina	2 2796 4800	Moldwcor@moldecor.cl
PUERTAS - Instalación	TERMINAX SPA	Luis valdes 2914, Puente Alto	9 2503 0380	contacto@afinh.cl
CERÁMICA	COMERCIAL K LIMITADA	Av. Las Condes N° 11400, Vitacura	2 2346 0051	f.zanello@mk.cl
CERÁMICA	COMERCIAL DUOMO LIMITADA	Alberto Undurraga 1589, Huechuraba	2 2623 9638	rvega@duomocom.cl
CERÁMICA	CONSTRUMART S.A	Panamericana Norte Nº 9275 , Santiago	2 2512 7621	amaass@construmart.cl
CERÁMICA	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA	Isabel La Catolica Nº 4376 , Las Condes	2 2228 0291	emorales@chc.cl
MUEBLES DE COCINA	AMOBLA SPA	Malaga 254, Las Condes	2 3270 8897	jjg@amobla.cl
MUEBLES DE BAÑO - Provisión	COMERCIAL K LIMITADA	Av. Las Condes N° 11400, Vitacura	2 2346 0051	f.zanello@mk.cl
MUEBLES DE BAÑO - Instalación	CONSTRUCTORA ALM	Av. Vitacura 5093, Vitacura.	2 2498 7500	postventa@imagina.cl
CERRADURAS	TERMINAX SPA	Luis valdes 2914, Puente Alto	9 2503 0380	contacto@afinh.cl
GRIFERÍAS	COMERCIAL HISPANO CHILENA LIMITADA	Isabel La Catolica Nº 4376 , Las Condes	2 228 0291	emorales@chc.cl
GRIFERÍAS	COMERCIAL K LIMITADA	Av. Las Condes N° 11400 , Vitacura	2 2346 0051	f.zanello@mk.cl
CUBIERTAS BAÑO	COMERCIAL K LIMITADA	Av. Las Condes N° 11400 , Vitacura	2 2346 0051	f.zanello@mk.cl
CUBIERTAS COCINA	SOCIEDAD COMERCIAL PELLACANI SPA	Av. La Paz N°1033, Recoleta	2 2737 0792	ademaro@pellacani.cl

7. LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO O TERMINACIÓN	MARCA	MODELO
ENCIMERA 2P	KUBLI	Vitroceramica vitro 2 plus negra cod. 19124 (ex 12051)
ENCIMERA 3P	KUBLI	Vitroceramica vitro 3 plus negra cod. 19125 (Ex 12052)
ENCIMERA SALON GOURMET	FDV	Deluxe Vitro 77 Touch cod: 11599
CAMPANA	Kubli	Eléctrica Neu Slider cod. 14265
CAMPANA SALON GOURMET	FDV	Campana isla chef 90 cod: 11657
HORNO	Kubli	Neu 2,0 Acero inox cod. 19109
HORNO SALON GOURMET	FDV	Horno empotrable Elite Touch cod: 11859
REFRIGERADOR SALON GOURMET	FDV	Refrigerador panelable combio it cod: 11692
LAVAVAJILLAS SALON GOURMET	FDV	Smart IT 2.0 14C cod: 12555
CERÁMICA MURO BAÑO PRINCIPAL Y BAÑO 2	Trama	Ceramica rectificada Blanca Brillante cod: 182543 30x45cm
CERAMICA MURO ESPEJO BAÑO PRINCIPAL Y BAÑO 2	Saloni	Sunset Blind, cod: SAL-12-0060 25x75cm
PORCELANATO PISO BAÑO PRINCIPAL Y BAÑO 2	Klipen	Luna Pulido SNC-11-0062 60x60cm
PORCELANATO PISCINA	Klipen	Tokyo color Latte 15x60
CERAMICA MURO COCINA	Trama	Ceramica rectificada Blanca Brillante cod: 182543 30x45cm
PORCELANATO PISO, PASILLO PRIMER PISO	CHC	Neo Carrara 59x118cm
PORCELANATO PISO, PASILLO TIPO	Klipen	Gres porcelanato Detroit White 30x60cm
PORCELANATO PISO ASCENSOR	CHC	Neo Carrara 59x118cm
CERAMICA MURO LAUNDRY	Eliane	Metro White 10x20cm
PORCELANATO PISO LAUNDRY	Klipen	District White 15x70cm cod: KPG-10-0285
PORCELANATO PISO LOUNGE GOURMET	Benadresa	Tevere Cedro Rectificado 20x114cm
PORCELANATO PISO STUDY ROOM	Marrazi	Evolution Marble Tafu 120x60cm
CERAMICA MURO SALA DE BASURA	Trama	Ceramica rectificada Blanca Brillante cod: 182543 30x45cm
PORCELANATO PISO SALA CONSERJE - SALA DE BASURA	Klipen	Luna Pulido SNC-11-0062 60x60cm
CERAMICA MURO SALA CONSERJE - BAÑO DISCAPACITADO	Trama	Ceramica rectificada Blanca Brillante cod: 182543 30x45cm
PORCELANATO PISO BAÑO COMUN - BAÑO DISCAPACITADO - ENFERMERIA	CHC	Neo Carrara 59x118cm
PORCELANATO PISO BARBECUE - FIREPLACE	Vives	Llagostera gris, cod: 11l7 20x20

7. LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO O TERMINACIÓN	MARCA	MODELO
PORCELANATO PISO DEPARTAMENTO	MK	District White 15x70cm cod: KPG-10-0285
CERAMICA TERRAZA DEPARTAMENTOS	Klipen	Bolzano Alpes, cod: PCT-13-0010 40x40cm
PORCELANATO TERRAZAS EXTERIORES (PRIMER PISO)	Nanogress	Tardivio Grigio 60x60cm
RECEPTÁCULO BAÑO 1	FV	Zen blanco cod. HID-050015
TINA	Metalamerica	Tina de acero esmaltado, ancho 70cm
W.C BAÑO 1	Klipen	de muro Atenas cod. WCS-30-0132
W.C BAÑO 2 Y VISITA	Klipen	de muro Atenas cod. WCS-30-0132
GRIFERIA RECEPTÁCULO BAÑO 1	Klipen	Mezclador monomando ext. Concept cromado cod. GKL-03-0030
GRIFERIA TINA BAÑO 2	Klipen	Mezclador monomando ext. Tina Concept cromado Cod. GKL03-0029
GRIFERIA LAVAMANOS	Klipen	Monomando intermedio concept cromado cod. GKL-030026
GRIFERIA LAVAPLATOS	Bath co	Cuello cisne Stout Cromado Cod.HA2017004
QUINCALLERIA PUERTAS ACCESO	DAP Ducasse	Manillón: 209-B 300x25mm cod: 51601008200
QUINCALLERIA PUERTAS DORMITORIO PRINCIPAL	DAP Ducasse	Cerradura embutida CE01 Multiple cod: 51006011300
QUINCALLERIA PUERTAS DORMITORIOS 2 Y 3	DAP Ducasse	Cerradura embutida CE01 Simple paso cod: 51006011800
ACCESORIO BAÑO	Bath co	Portarollo village cromado Cod. YK2015012
ACCESORIO BAÑO	Bath co	Percha village cromado Cod. YK2015010
ACCESORIO BAÑO	Bath co	Toallero Anillo village cromado Cod. YK2015011
VENTANAS - DEPTOS (V17 -V18 -V18'-V19-V20-V21-V23-V24-V24'-V25-V25')	Vinyl	Advance SS62
VENTANAS - DEPTOS (V26-V28-V28'-V29-V31-V31'-V35-V37-V38-V41-V41')	Vinyl	Advance SS62
VENTANAS - DEPTOS (V22- V22'-V27-V27'-V30-V32-V32'-V33-V34-V34'-V36)	Vinyl	Advance SS85
VENTANAS - DEPTOS (V39-V39'-V40-V42-V42')	Vinyl	Advance SS85
VENTANAS - PISO 1 V4 - V6 - V7 - V8 - V9	Vinyl	Serie Softline 70CD
VENTANAS - PISO 1 V5 - V7.1 - V10 - V12	Vinyl	Serie Softline 58DJ
VENTANAS - PISO 1 V11 - V15	Vinyl	Serie Softline 50DJ
VENTANAS - PISO 1 V14	Vinyl	Serie Sofline 58CD
PUERTAS VIDRIADAS - EECC (PV2-PV3PV6-PV6.1-PV6a-PV6a.1-PV6b-PV6b.1)	Vinyl	Serie Softline 58DJ

7. LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO O TERMINACIÓN	MARCA	MODELO
PUERTAS VIDRIADAS - EECC (PV6c-PV35-PV35.1-PV36-PV36.1-PV37-PV37.1)	Vinyl	Serie Softline 58DJ
PUERTAS VIDRIADAS - DEPTOS (PV5-PV5')	Vinyl	Serie Softline 58DJ
PAPEL MURAL INTERIOR	Colowall	ARPILLERA BLANCO 260 grs Cod. 10P0113501
PAPEL MURAL WALK IN CLOSET - LIVING	Colowall	Arpillera gris 260 grs

FOLD
DRY

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.

8. CUADRO DE GARANTÍAS

ITEMIZADO	GARANTÍA	INCLUYE	NO INCLUYE
ARTEFACTOS COCINA DPTS.			
ENCIMERA VITROCERAMICA VITRO 3 BLACK NEGRA, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación	Cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
ENCIMERA VITROCERAMICA VITRO 2 BLACK NEGRA, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
LAVAVAJILLAS SMART IT 2.0 14C X, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricació.	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
CAMPANA URBAN 60, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
LAVAPLATOS ACQUA UNDERMOUNT SATINADA BAJO CUBIERTA, FDV.	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.
LAVAPLATOS E50/18 BAJO CUBIERTA, JOHNSON.	3 meses	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Daños en superficie por uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas o abolladuras en el artefacto.
HORNO ELEGANCE III X 60, FDV.	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
LOGGIA			
LAVADERO MODELO 1C ACERO INOXIDABLE SOBREPONER	3 meses	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.

8. CUADRO DE GARANTÍAS

ITEMIZADO	GARANTÍA	INCLUYE	NO INCLUYE
SALA CONSERJE			
LAVAPLATOS DE SOBREPONER ACERO INOX MODELO 800440 1C1E, TEKA	1 año	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.
SALON GOURMET			
CAMPANA ISLA CHEF 90, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
ENCIMERA DELUXE VITRO 77, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
HORNO ELITE TOUCH, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
LAVAVAJILLAS SMART IT 2.0 14C X, FDV	1 año	Reparar las fallas causadas por defectos de fabricación.	Ampolletas, cristales, plásticos o daños en accesorios, uso y/o manipulación inadecuada, por ejemplo: oxido, quiebre, rayas, manchas, piquetes o abolladuras en el artefacto.
LAVAPLATOS ACQUA UNDERMOUNT SATINADA BAJO CUBIERTA, FDV.	1 año	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.
REFRIGERADOR UNFERMOUNT 2.0, FDV	1 año	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.
CONGELADOR UNFERMOUNT 2.0, FDV	1 año	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.
PISO FLOTANTE FOTOLAMINADO			
PRODUCTO	1 año	Desperfecto de fabricación	Rayas, piquetes, quiebre, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en el Acta de entrega del departamento.
INSTALACIÓN	1 año	Correcta Instalación	Daños provocados por terceros
HUMEDAD POR LÍQUIDOS	Sin Garantía		

8. CUADRO DE GARANTÍAS

ITEMIZADO	GARANTÍA	INCLUYE	NO INCLUYE
CERÁMICAS Y PORCELANATOS			
PRODUCTO	1 año	Desperfecto de fabricación	Rayas, piquetes, quiebre, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en el Acta de entrega del departamento.
INSTALACIÓN	1 año	Correcta Instalación	Daños provocados por terceros.
HUMEDAD POR LÍQUIDOS	Sin Garantía		
PUERTAS			
PRODUCTO	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, piquetes, quiebre, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en el Acta de entrega del departamento.
GUARDAPOLVO			
PRODUCTO	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, piquetes, quiebre, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en el Acta de entrega del departamento.
QUINCALLERÍA			
BISAGRAS, PESTILLOS Y CERRADURAS	1 año	Desperfecto de fabricación	Rayas, piquetes, quiebre, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en el Acta de entrega del departamento.
BISAGRAS, PESTILLOS Y CERRADURAS	6 meses	Correcto funcionamiento respecto a lubricación	Daños provocados por terceros, incluyendo portazos y golpes.
VENTANAS			
JUNQUILLOS	1 año	Correcta Instalación	Daños provocados por terceros, incluyendo rayas no indicadas en Acta de entrega del Departamento.
INSTALACIÓN	3 años	Correcta Instalación	Daños provocados por terceros.
VIDRIOS	1 año	Correcta Instalación	Cualquier observación no indicada en Acta de entrega del Departamento.
MARCOS Y PERFILES	1 año	Correcto funcionamiento	Daños provocados por terceros, incluyendo rayas no indicadas en Acta de entrega del Departamento.
CIERRE	1 año	Correcto funcionamiento	Daños provocados por terceros.
CARRO	1 año	Correcta Instalación y funcionamiento	Lubricación y mantención.
SELLOS DE SILICONA	6 meses	Correcta Instalación	Daños provocados por terceros.

8. CUADRO DE GARANTÍAS

ITEMIZADO	GARANTÍA	INCLUYE	NO INCLUYE
MUEBLES DE COCINA Y BAÑO			
REGULACIÓN DE PUERTAS	1 año	Correcto cierre y funcionamiento	Daños provocados por terceros y mal uso o falta de mantención.
BISAGRAS, PESTILLOS Y CERRADURAS	1 año	Regulación de bisagras	Daños provocados por terceros y mal uso o falta de mantención.
INSTALACIONES	5 años	Correcto funcionamiento	Daños provocados por terceros.
CUBIERTAS	1 año	Correcta instalación	Daños provocados por terceros, incluyendo rayas no indicadas en Acta de entrega del Departamento.
BARANDAS TERRAZAS			
PINTURA	1 año	Repintado por desprendimiento	Daños provocados por terceros.
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 ELECTRICAS			
CALEFACTOR	1 año	Correcto funcionamiento	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación.
CORRIENTES DÉBILES			
CITOFONÍA	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Actos terroristas, mal uso, abates de la naturaleza.
ALARMA DE VENTANAS (2°PISO) Y PUERTA	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Actos terroristas, mal uso, abates de la naturaleza.
AUTOMATIZACIÓN PORTÓN	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Actos terroristas, mal uso, abates de la naturaleza.
CIRCUITO CERRADO DE TV	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Actos terroristas, mal uso, abates de la naturaleza.
ALARMA DE INCENDIO	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Actos terroristas, mal uso, abates de la naturaleza.
ALARMA DE ROBO	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Actos terroristas, mal uso, abates de la naturaleza.

8. CUADRO DE GARANTÍAS

ITEMIZADO	GARANTÍA	INCLUYE	NO INCLUYE
GRIFERIAS DPTS.			
MEZCLADOR MONOMANDO MODELO FRESIA CROMADO COD. FVE-03-0027 RECEPTÁCULO	1 año	Defectos relacionados con la calidad intrínseca de las griferías, defectos de fabricación o mal funcionamiento.	Queda excluida manipulación, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, accesorios, mal uso.
MEZCLDOR MONOMANDO MODELO FRESIA CROMADO COD. FVE-03-0028 TINA	1 año	Defectos relacionados con la calidad intrínseca de las griferías, defectos de fabricación o mal funcionamiento.	Queda excluida manipulación, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, accesorios, mal uso.
MONOMANDO MODELO FRESIA COD. FVE-03-0022 LAVAMANOS	1 año	Defectos relacionados con la calidad intrínseca de las griferías, defectos de fabricación o mal funcionamiento.	Queda excluida manipulación, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, accesorios, mal uso.
CUELLO DE CISNE, MODELO FRESIA CROMADO COD. FVE-03-0024 LAVAPLATOS	1 año	Defectos relacionados con la calidad intrínseca de las griferías, defectos de fabricación o mal funcionamiento.	Queda excluida manipulación, por ejemplo: óxido, quiebre, rayas, manchas, accesorios, mal uso.

IMPORTANTE:

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.

9. SERVICIO ATENCIÓN POSTVENTA IMAGINA

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. Debes ingresar al siguiente enlace para generar una solicitud: http://pv.imagina.cl

Para generar una solicitud, ingresa al enlace http://pv.imagina.cl o escanea el siguiente código QR:

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:

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.

• 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.

• Luego de la visita de inspección, el encargado 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.

• 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.

• 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.

• Una vez realizados los trabajos, dispondrás de un plazo de 5 días hábiles para devolver el Acta firmada por la persona responsable de la propiedad. Si pasado este tiempo, no se ha entregado, 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.

• 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.

10. PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIONES

ÍTEM	DÓNDE	MANTENCIÓN	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	BI ANUAL
AGUAS LLUVIAS	Gárgolas Terraza	Limpiar y Revisar			•										
AGUAS LLUVIAS	Canales, bajadas y desagües	Limpiar y Revisar			•										
AGUAS LLUVIAS	Drenajes y rieles de ventana	Limpiar y Revisar			•										
INSTALACIONES SANITARIAS	Sifón de lavamanos y lavaplatos	Limpiar y Revisar			•						•				
INSTALACIONES SANITARIAS	Flexibles	Reemplazar	•												
INSTALACIONES SANITARIAS	Cuerpos de llaves de paso	Limpiar y Revisar			•						•				
INSTALACIONES SANITARIAS	Aireadores griferías	Limpiar y Revisar			•						•				
INSTALACIONES SANITARIAS	Challas de duchas	Reemplazar	•												•
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Tablero eléctrico	Verificar													•
TERMINACIONES INTERIORES	Fragüe cerámicas y porcelanatos	Reemplazar			•						•				
TERMINACIONES INTERIORES	Muros y cielos interiores	Pintar										•			•
TERMINACIONES INTERIORES	Muros exteriores	Pintar										•			•
TERMINACIONES INTERIORES	Cielos de baños y cocina	Pintar										•			•
TERMINACIONES INTERIORES	Sellos de ventana y espejos	Reemplazar	•						•						
TERMINACIONES INTERIORES	Sellos de ventana y espejos	Reemplazar		•						•					
TERMINACIONES INTERIORES	Ventanas, manillas y rieles	Ajustar y lubricar		•						•					
TERMINACIONES INTERIORES	Rieles muebles de cocina y baño	Ajustar y lubricar	•						•						
TERMINACIONES INTERIORES	Bisagras puertas	Ajustar y lubricar	•						•						
TERMINACIONES INTERIORES	Maderas y enchapes	Ajustar y lubricar	•						•						
TERMINACIONES INTERIORES	Maderas y enchapes	Barnizar										•			•
EXTRACCIÓN	Extractores	Limpiar y Revisar	•												
EXTRACCIÓN	Filtro campana cocina	Reemplazar	•						•						
EXTRACCIÓN	Tubo corrugado campana cocina	Reemplazar	•												
ELEMENTOS METÁLICOS	Barandas metálicas	Pintar										•			

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

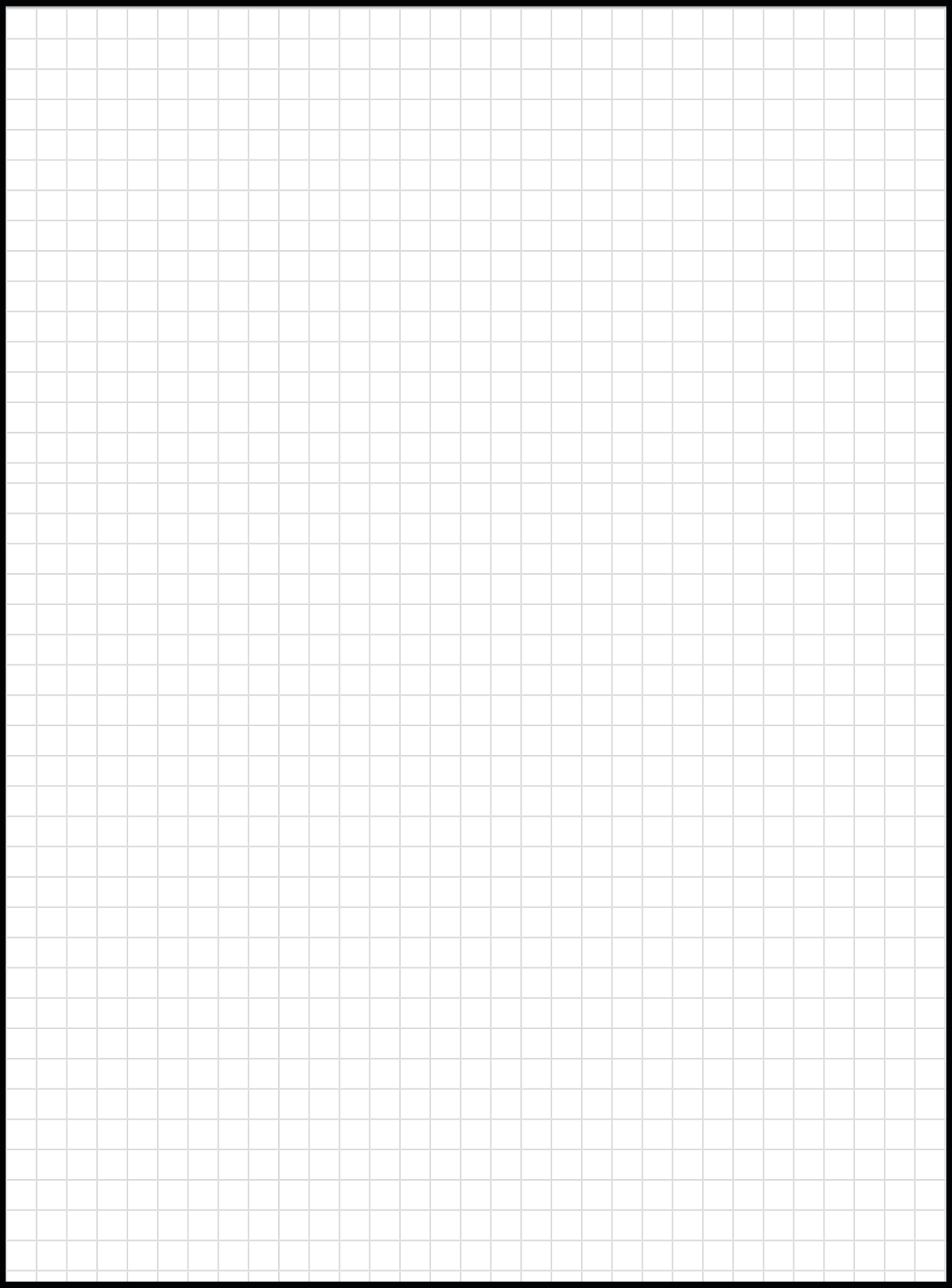
Serán causales eximentes de responsabilidad para la Inmobiliaria, por las eventuales fallas o defectos constructivos que pueda presentar la unidad respectiva, aún en el ámbito de la Ley número diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos y la Ley veinte mil dieciséis, y además de las que correspondan según 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.

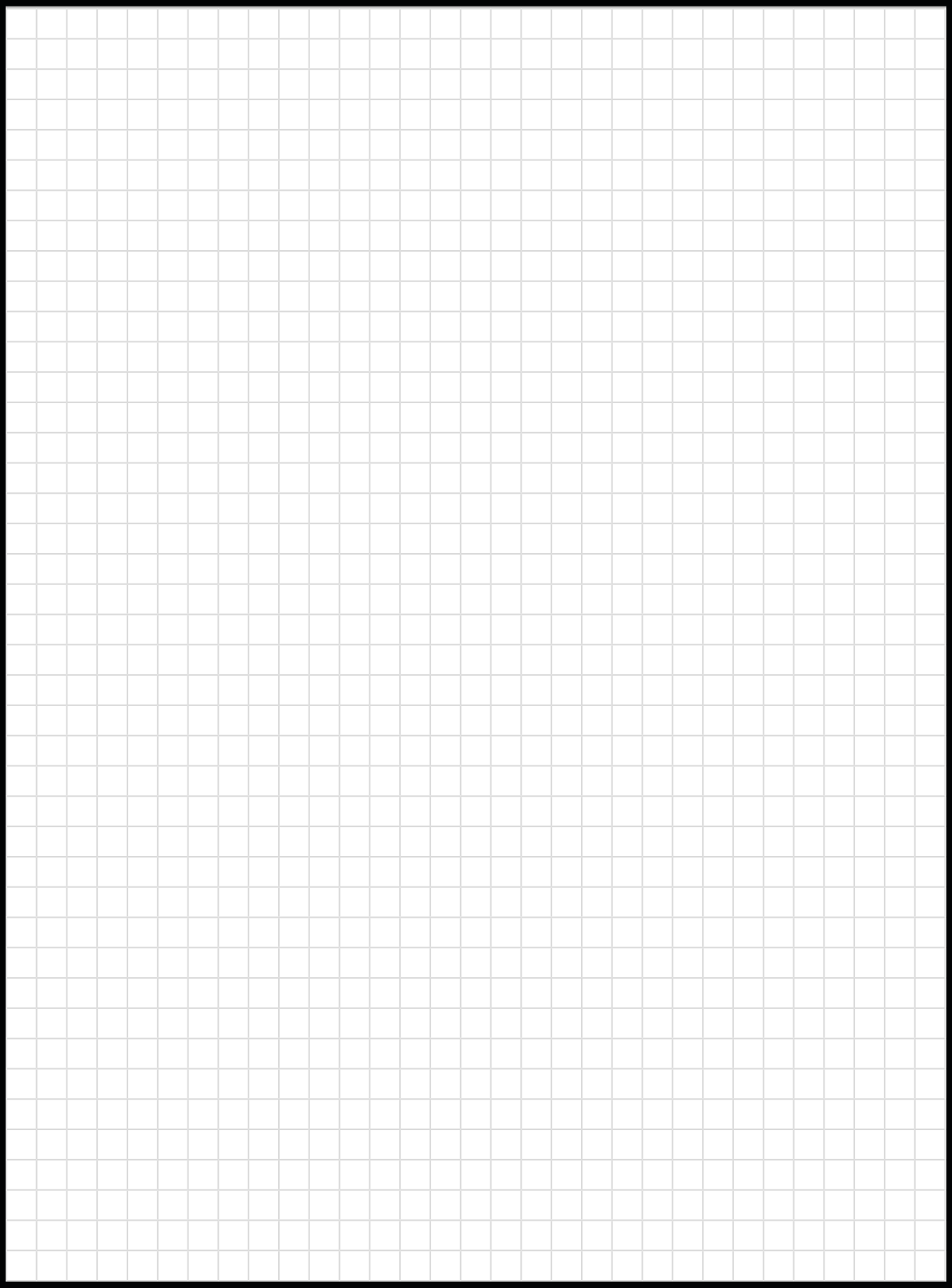
El propietario primer comprador sólo podrá impetrar medidas precautorias en contra de la Inmobiliaria en su calidad de sociedad vendedora, si acompañan a su petición un informe técnico de una institución independiente de reconocido prestigio que en definitiva establezca y resuelva, afirmativamente la 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.

NOTAS

NOTAS



NOTAS



imagina

Oficina Central
Avda. Vitacura 5093, of. 201
+56 224 987 500
+56 224 987 549
sac.imagina.cl