concepto

Elegance

imagina

grupoinmobiliario

ideas para vivir mejor

Manual del Propietario

Bienvenido

Bienvenido

Bienvenido a su departamento Imagina.

Junto con saludarle, ponemos a su disposición el “Manual de Uso y Mantención de su Departamento”, que contiene información relevante con las instalaciones, equipos y mantenciones que es necesario realizar para lograr una agradable calidad de vida y prolongar la vida útil de su departamento, protegiendo su inversión.

Es importante para el cuidado de su departamento que conozca sus características, su comportamiento a lo largo del tiempo y la manera que puede evitar su deterioro en forma anticipada. Si no se preocupa de su mantención y cuidado, la acción del medio ambiente y el uso en el tiempo 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 a nuestro juicio, son de relevancia, como aspectos generales de la convivencia en comunidad y consejos útiles para resolver problemas comunes, de mantención del departamento, de su Edificio y de seguridad.

Hemos puesto a disposición de la Administración del Condominio los planos de arquitectura, instalaciones eléctricas, gas, agua potable, alcantarillado, corrientes débiles, calefacción, evacuación de basura y central de agua caliente. También puede solicitar información en la Dirección de Obras de la comuna.

Antes de realizar la mudanza, le recordamos que debe obtener un “salvo conducto de mudanza”, este documento debe ser otorgado por un Notario Público, si usted actualmente es arrendatario, el propietario del inmueble que está ocupando es quien debe efectuar dicha gestión. Además, es necesario que avise al Administrador del Edificio para coordinar fechas y horarios y que se tomen las precauciones del caso e indique los lugares donde circular con muebles y bultos. Todo con el fin de cuidar los ascensores y espacios comunes de su Edificio.

A través de servicio al cliente, se coordinará la entrega de su departamento una vez aprobada las condiciones por parte del área de operaciones de la inmobiliaria.

Los invitamos a leer este manual, seguir sus recomendaciones y enviarnos sus consultas y comentarios a servicioalcliente@imagina.cl o llamarnos al (2) 2487 7500.

Agradeciendo su confianza, le saluda atte.

GRUPO INMOBILIARIO IMAGINA

imagina
grupoinmobiliario

Indice

1. Generalidades
1.1 Modificaciones al Interior del departamento
1.2 Comportamiento de los materiales
1.3 Precauciones al realizar el amoblado del departamento
1.4 En caso de emergencia
1.5 Fisuras y humedad
1.6 Alfombras
1.7 Tabiquería
1.8 Piso fotolaminado
1.9 Grifería
1.10 Cerámicas y/o porcelanato

2. Descripción del departamento
2.1 Revestimientos de muros y cielos
2.2 Revestimientos de pisos
2.3 Cielos
2.4 Puertas y quincalleria
2.5 Ventanas
2.6 Muebles incorporados
2.7 Terrazas
2.8 Instalación sanitaria
2.9 Instalación eléctrica
2.10 Instalación de gas
2.11 Sistema de calefacción
2.12 Electrodomésticos
2.13 Emergencia
2.14 Conexión Tv Cable
2.15 Teléfono, citófono e internet banda ancha
2.16 Extracción de basura
2.17 Ascensores
2.18 Extracción de aire

3. Espacios comunes
3.1 Sector de quinchos
3.2 Sector de conserjería
3.3 Escalera de evacuación
3.4 Hall de acceso
3.5 Sala multiuso
3.6 Sala de pool
3.7 Piscina

4. Listado de proyectistas
5. Listado de empresas e instaladores del edificio
6. Listado de materiales y equipos del edificio
7. Cuadro de garantías
8. Consideraciones Importantes
9. Recuerde
10. Cuadro de mantenciones

imagina
grupoinmobiliario

Introduccion

Introduccion

Estimado cliente, el objetivo de este manual es proporcionarle una guía que, de acuerdo a la experiencia y buenas prácticas le sea útil en la mantención de su departamento. Primeramente le señalamos los principales aspectos relacionados con la mantención y uso general de su propiedad y de los espacios comunes del proyecto. De igual forma le ponemos al tanto de las principales medidas preventivas que le permitan obtener el mayor bienestar y vida útil de su nueva propiedad.

Es importante señalar que el 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 aplicación de este manual. Le indicamos esto de manera que tenga no sólo un grato lugar donde vivir, sino que también usted pueda proteger y mantener su inversión.

Junto con las recomendaciones en el uso de su propiedad, le hacemos entrega de las principales indicaciones acerca del uso del Edificio y de los espacios comunes que usted dispone en él, y de los cuales posee un porcentaje en su dominio como copropietario.

Las recomendaciones respecto al correcto uso y mantención del Edificio así como del departamento se presentan en dos documentos separados:

- Manual del Administrador para los Espacios Comunes.
- Manual de Uso y Mantención del Propietario del Departamento, en adelante Manual del Propietario, confeccionado para el adecuado uso de su Departamento.

En el primero, el Manual del Administrador, habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica, se dan pautas de procedimientos que deben ser efectivamente realizadas por la Administración y recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento sobre el cumplimiento de estas pautas. Por otra parte el Manual del Propietario le indicará los principales cuidados que debe tener con su propiedad, las mantenciones que requieren los materiales y que debe realizar, y que prácticas deben evitarse a fin de no contribuir a aumentar los deterioros normales producidos por el tiempo y uso a su propiedad.

Una buena mantención es primordial para proporcionarle a usted un departamento durable, por lo tanto es vital que siga las indicaciones expuestas en este manual, ya que la acción del medio ambiente y el paso del tiempo actúan sobre el inmueble y sus accesorios en forma rápida e implacable, si el usuario no se ocupa de él.

Es fundamental que usted tenga contratado seguro de Incendio con Adicional de Sismo y filtración para proteger su propiedad. La Inmobiliaria no se responsabiliza de que estos seguros no sean contratados. Es su obligación informar a la administración de la contratación de éstos.

Es importante señalar que junto con todo lo anterior Usted contará con una copia del Reglamento de Copropiedad del Edificio, en el cual se detallan lineamientos, derechos y deberes con respecto a la Administración y a la comunidad a la que usted ahora pertenece.

1. GENERALIDADES

Su propiedad, de igual forma que las instalaciones y espacios comunes del Edificio cuentan con todos los certificados y requisitos legales aplicables al proyecto.

Existen algunas recomendaciones generales que deben tenerse presente, y en el caso de modificación de acuerdo a la ley se requiere permiso del Comité de Administración y permiso de obra.

1. Su departamento está formado por una estructura resistente y por tabiques no estructurales.

2. Cualquier modificación interior, debe cumplir con lo que se exija en la Ley y Ordenanzas y debe contar con los permisos municipales que al respecto se requiera, no debiendo en caso alguno alterarse elementos estructurales como muros, vigas, pilares ni losa, entre otros.

Como propietario debe conocer tanto en el interior de su departamento como en el exterior, la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, llaves de paso de gas, sistema de calefacción, 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 Usted sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de esto al resto de los ocupantes del departamento.

3. 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.

4. 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. Le solicitamos leer en detalle el punto 1.5.

Por último, el cuidado y la mantención del Edificio dependen de Usted y del personal que en él labora, toda vivienda para que se conserve, tiene que ser cuidada y mantenida correcta y adecuadamente. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores.

Para dar inicio al presente Manual del Propietario es importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar al comenzar a hacer uso de su departamento, entre ellas distinguimos los siguientes:

- Las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento, sobre todo en el caso de fachadas, debe ser con previa autorización del Comité de Administración.

- El comportamiento natural de los materiales con los cuales se ha construido el departamento como son: 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 usted le dé a su propiedad, por lo anterior no están cubiertos por garantía alguna.

Le recomendamos tenga cuidado y tome todas las precauciones necesarias al momento de amoblar su departamento y realizar instalaciones adicionales como lo son como por ejemplo: La colocación de cuadros y lámparas. Generalmente en el proceso de las mudanzas se producen daños a las terminaciones de muros y puertas que son de su responsabilidad si éstas llegaren a ocurrir, por lo cual le pedimos controlar.

1.1 MODIFICACIONES AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO

Es importante mencionar que el Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Ñuñoa como de los organismos correspondientes. Además, la Administración y el Comité de Administración deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del Edificio.

Cualquier daño que se produzca al Edificio o a los departamentos de sus vecinos producto de trabajos de modificación de un departamento, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de dichos trabajos.
Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones (detallados al final de este manual en capitulo 4.- Listado De Proyectistas) ya que se puede afectar la estabilidad del Edificio, o causar daños a las instalaciones de agua, electricidad, calefacción y gas de su departamento, 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 en el Reglamento de Copropiedad. Si son interiores, ya sea en muros medianeros con los vecinos o con los shafts, o con el hall de ascensores del piso, afectan a sus 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 demoliéndolos o perforándolos, 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 de la comunidad. (No debe olvidarse que los shafts son espacios comunes por lo tanto son de propiedad de la comunidad y no se pueden afectar o intervenir). Adicionalmente considere que demoler instalaciones es riesgoso, especialmente en el caso de las instalaciones eléctricas y de gas.

En el Reglamento de Copropiedad quedan claramente establecidas las modificaciones estrictamente prohibidas a la propiedad. El cambio de revestimiento (piso, cielo, paramentos verticales) es de exclusiva responsabilidad del propietario que realice el cambio. Por ejemplo, el cambio de piso: el reemplazo de la alfombra por cerámica o 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 una transmisión de ruidos de la losa.

1.2 COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES

• 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.

Sabiendo que esto sucede, es que se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes, para de esta manera inducir la posible fisura que se forme. Que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común e inevitable. La mantención del sello en las canterías es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o algún tipo de silicona estructural. (Recomendamos la revisión periódica de éstos sellos, al menos dos veces al año)

• 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 así suceda. La garantía de los productos y de estos trabajos no cubren los daños de decoloración.

• 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 1.5. Es importante aclarar que en caso de sismo leve se producirán fisuras entre elementos de distintos niveles, elasticidad, modo de vibrar, etc, y que en caso de movimientos fuertes, se producirán 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. Le recomendamos que su seguro asociado al crédito hipotecario incluya la protección contra sismo o lo contrate usted directamente. Con ello estará protegiendo su inversión.

• Humedad del primer año: En la construcción de su 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 de su departamento hacia el exterior.

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

• 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 (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y 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”. Este 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 se ve acrecentado en los muros orientados hacia el sur, por ser los muros más fríos de su 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 que pueden dañar además su salud, 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, etc. En general, toda su 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 loggias, la condensación daña en el tiempo los marcos que fijan los vidrios. Así también la humedad interior puede llegar incluso a hinchar y trabar una puerta de madera, tanto de acceso a recintos, closet o muebles.

2. Papel mural con hongos debido a condensación y mala ventilación.

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, las teteras y por los aportes de los habitantes que liberan al respirar.

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

·- Al ducharse y al cocinar se mantengan cerradas las puertas de recintos como baños y cocinas respectivamente, y que se abran las ventanas de los baños y cocinas 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.

- Se debe ventilar constantemente el departamento produciendo corrientes de aire, secar con un paño la humedad en ventanas y muros, ventilar los closet. Abra las cortinas de par en par en forma diaria al momento de ventilar.

- No riegue en exceso plantas interiores.

- No seque 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 Usted 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 las bodegas de la zona de subterráneos, de allí la necesidad de airearlas y revisarlas frecuentemente.

- No utilice estufas a gas o a parafina y de lo contrario evite prender las estufas en la noche mientras duerme. Su propiedad cuenta con instalaciones diseñadas para dar una adecuada calefacción y optar por medios alternativos puede gatillar en consecuencias insospechadas.

- Es primordial que mantenga despejadas las rejillas y celosías de ventilación, no obstruya ductos de evacuación de gases.

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.

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.

• 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: las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los golpes de corriente en la red pública, etc., 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.

• Oxidación: La oxidación es el efecto que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con humedad ambiente o directamente agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café o anaranjado. Cuando esto ocurre no solamente hay un deterioro estético si no que pierde parte de su capacidad resistente y de diseño. Cuando se note que aparece óxido en un elemento metálico arquitectónico este este se limpia puliéndolo y aplicando posteriormente una pintura tipo esmalte con anticorrosivo. Le recomendamos no dejar pasar por alto este punto ya que la oxidación es un proceso no reversible y que se acelera en la medida que no se controla.

• Seguros: Se recomienda que el Propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto y filtración de agua, para precaver las consecuencias de los efectos que puedan escapar de la vigencia de la prescripción de la responsabilidad de la construcción y para satisfacer la normativa de condominios. Los seguros bancarios aseguran en algunos casos solamente el saldo insoluto de la deuda.

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 solicitará a Usted la respectiva póliza a fin de que siniestre el suceso. Si Usted no cuenta con esta póliza para el segundo caso, será de su absoluta responsabilidad la reparación del inmueble.

• Uso del departamento: En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; la acumulación del polvo en suspensión sobre superficies debido a la convección del aire; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas por la acción de la humedad; las marcas de las patas de los muebles sobre la alfombra; el aplastamiento de los pelos de la alfombra por el tránsito. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales y por lo tanto no son cubiertos por la garantía.

1.3 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.

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, gas, desagües, calefacción o energía eléctrica. También es importante evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores de tabiquería (ver Capítulo 1.7). Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista la materialidad de cada elemento y los planos y Especificaciones Técnicas del proyecto.

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; el contacto de un elemento corrosivo, pueden causar un daño de consideración, y no está cubierto por garantía alguna, ya que no corresponde ejecutar estas acciones.

Para realizar el montaje de las lámparas se han dejado 5 cm alrededor del punto eléctrico y 2,5 cm de profundidad, especialmente libre de ductos eléctricos, agua y calefacción para dicho efecto, si requiere realizar el montaje de otro elemento debe 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 CONSULTADO A LA ADMINISTRACION Y VERIFICADO EN LOS PLANOS DE INSTALACIONES CORRESPONDIENTES. Cualquier problema que surja de no seguir esta recomendación, será exclusiva responsabilidad del propietario.

Para realizar el montaje de las cortinas se han dejado 15 cm como zona de seguridad considerados desde la instalación de la ventana al interior del departamento donde no existen canalizaciones de instalaciones.

Cualquier daño que se origine producto de un descuidado alhajamiento de su inmueble, así como los que se pudiesen originar además por arrastrar muebles u objetos pesados, la caída de artefactos pesados o punzantes, los golpes contra los muros, el contacto con un elemento corrosivo, etc. podrían causar cuantiosos daños y de altísimo costo tanto a su departamento como al de sus vecinos; y no están cubiertos por la garantía. Será de su absoluta responsabilidad el pago por todos los daños ocasionados en caso de su ocurrencia.

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 ningún caso, será considerado como argumento válido por parte suya, el supuesto conocimiento de este personal de la existencia de las instalaciones, su operación, las recomendaciones de este manual, etc.; en caso de que a consecuencia de estos trabajos se generen daños a su propiedad. Es decir la ejecución de los trabajos al interior de su propiedad son de su exclusiva responsabilidad.

1.4 EN CASO DE EMERGENCIA

Existen 2 ítems importantes que revisten una emergencia, donde Usted como primera medida debe y se compromete a hacer lo siguiente:

Filtración de agua por rotura de cañerías: Cortar inmediatamente la llave de paso del agua potable una vez detectada la filtración (al interior de su departamento). En caso de no ser posible, acudir al medidor de su departamento ubicado en

el pasillo, cortando desde ahí la llave de paso, tal como le fue indicado al momento de la entrega de su propiedad. Le solicitamos avisar a Conserjería.

Fuga de Gas: Cortar inmediatamente el suministro de gas, una vez detectada la fuga tanto del artefacto emisor como principalmente de la red domiciliaria de gas y avisar inmediatamente a Conserjería.

En cualquiera de ambos, rogamos a Usted dar aviso inmediato a Conserjería y contactarse a la brevedad con:

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
(02) 2 498 75 00
postventa@imagina.cl

1.5 FISURAS Y HUMEDAD

Fisuras: "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 que al aparecer tampoco provocará daño estructural por lo que no debe ser motivo de preocupación." (Extracto del Manual de Uso y Mantención de La Vivienda de la Cámara Chilena de La Construcción)

1 . Fisura en cielos (No presenta peligro para los habitantes)

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 como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.

La aparición de estas fisuras no debe preocuparlo, pues está previsto que ocurran. Sin embargo, si reviste un problema estético para Usted le recomendamos proceder a 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.

- Fisuras por calefacción: Su departamento cuenta con radiadores con válvulas termostáticas, consistentes en una serie de tuberías que están embutidas en la losa de su propiedad, por donde circula líquido a una temperatura de 50ºC a 60ºC el cual es calentado por una caldera ubicada en la sala de caldera en la cubierta del Edificio. Debido a que las losas, así como la mayoría de paramentos del Edificio están construidos con hormigón armado, el que está compuesto por agua y partículas finas de material, ocurrirá que a mayor temperatura sufrirán más notoriamente un fenómeno llamado retracción, lo cual generará en estos elementos (losas, muros, vigas), micro fisuras.

Se recomienda al propietario una vez adquirido el departamento, encender la calefacción en lo posible al menos durante 2 semanas, aumentando gradualmente la temperatura de 5ºC en 5ºC hasta llegar al 50% de su capacidad.

Mantenga así por 2 semanas y luego suba su potencia al máximo por al menos 72 horas.

Con estos sencillos pasos, evitará la aparición en los cielos de su inmueble de estas fisuras, las que debido al mal manejo de la calefacción, no son cubiertas por la garantía de la Inmobiliaria.

- Es importante, que usted le dé el uso para lo cual fue diseñado el departamento.

- Humedad por lluvias: Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso es recomendable una revisión periódica del estado de la cubierta del edificio.

La Administración del Edificio debe 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 y antes del invierno.

La Inmobiliaria no se hace responsable por los daños que se puedan provocar por la instalación de antenas satelitales, la falta de mantención de la cubierta, etc.

Su departamento cuenta con “gárgolas” (tubos de evacuación de aguas), en las terrazas y en la loggia 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.

Revise que los sellos de silicona que existen entre el marco de aluminio y el muro por el lado exterior de la ventana estén en buen estado. Recuerde que el sol y el paso del tiempo los va deteriorando. Cámbielos inmediatamente si descubre algunos con desperfectos.

Verifique que los orificios de desagüe de la ventana no estén tapados. En caso contrario, límpielos 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. Esta recomendación fue indicada también anteriormente en el capítulo 1.2, subcapítulo “Condensación”.

1.6 ALFOMBRAS

Las alfombras vienen en anchos definidos por el fabricante, de manera que es natural que se produzcan uniones. También es normal que inicialmente la alfombra “peleche” un poco, lo que irá desapareciendo con el tiempo y el uso. Es posible que, por el constante tráfico, estas uniones comiencen a deshilacharse, por lo que es sumamente importante cortar estos hilos sobrantes, para evitar que se comience a desarmar el borde de la alfombra produciendo mayores daños en ella.

Las alfombras deben ser aspiradas diariamente, principalmente en las zonas de alto tráfico, para evitar que la suciedad se impregne y así evitar que las partículas de polvo se adhieran a las fibras. Si a pesar de haber sido aspirada, se presentan algunas manchas, la mayoría de ellas salen aplicando una esponja, apenas húmeda, con un detergente especial para alfombras que se encuentre en el comercio. Si las manchas persisten es recomendable llamar a un servicio especializado.

Al igual que el caso de los pisos fotolaminados, se considera un desgaste normal la compresión que sufren las fibras debido a la carga de los muebles y al alto tráfico. También es normal que el color empiece a desteñir en las zonas donde la luz del día llega directamente. Para evitar esto último se recomienda cerrar las persianas o cortinas durante las horas de exposición al sol.

La humedad ambiente también es un factor relevante en la mantención de su alfombra, ésta puede afectarla produciéndole leves ondulaciones en la superficie, que desaparecerán cuando seque; sin embargo si esto no ocurriera es conveniente solicitar ayuda de un especialista para solucionar este problema.

Para toda alfombra es recomendable que los computadores y equipos electrónicos no se apoyen directamente y, en caso de ser necesario, que sea sobre un elemento que evite el roce. Esta recomendación es para seguridad en caso de derrames de líquidos y para evitar la estática. Además, se recomienda no acercar elementos que generen calor dado que pueden “chamuscar” los pelillos de la alfombra.

Mantención de alfombras, se recomienda el lavado periódico de alfombras, para evitar aplastamiento de pelo y aparición de la junta de pegado.

Para una mejor mantención de la alfombra del departamento es recomendable colocar un limpia pies en la puerta exterior. Cada 6 meses se recomienda una limpieza general de alfombras, cubre pisos y bouclés hecha por una empresa especializada.

Alfombra con manchas y deterioro producto de un mal uso y mantención.

La Empresa Constructora se hace responsable de las observaciones hechas en las alfombras al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de ellas y no se acogerán a garantía manchas o daños informadas a posteriori de la entrega del departamento.

El fabricante de alfombras garantiza el producto durante 1 año por defectos de fabricación.

1.7 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:

- 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.
- Se debe evitar la humedad en las divisiones interiores, ya que las planchas de yeso/cartón perderán su firmeza deteriorando la terminación superficial.
- 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.
- 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.
- Debido a su constitución es imprescindible protegerlos de la humedad.
- Solo en tabique que contiene conexión de energía y Tv-Cable en altura se pueden colocar televisores planos tipo LEC, LCD o PLASMA, siguiendo las recomendaciones del fabricante, ya que ha sido reforzado para televisores hasta 32”.
- En dormitorios tipo 1, donde la cama queda orientada hacia el Bay window, y el propietario no desea colocar un mueble base para instalar su televisor, debe tener especial cuidado en usar tornillos o tarugos de un largo mínimo de 6 cm, debido a que el muro perimetral de hormigón está revestido con Poligyp de 3 cm, el cual es un elemento que mejora la resistencia térmica del departamento pero no tiene la resistencia suficiente para soportar el televisor. Si se usan los tornillos o tarugos de 6 cm. de largo, usted se asegurara de que el muro de hormigón soporte el peso del televisor.

1.8 PISO FOTOLAMINADO

El piso fotolaminado instalado en su departamento es de alta resistencia, fácil de limpiar con una escoba o aspiradora y apto para el constante tránsito de personas. Este producto cuenta con una garantía propia del fabricante. En ningún caso debe pulirse, pasarse virutilla ni encerar, como tampoco aplicar productos con amoniaco como método de mantención. En el mercado se comercian productos que se indican como “apropiados para limpieza y mantención de pisos fotolaminados o flotantes” los cuales deben estar certificados como tales con el proveedor del piso antes de su uso, en caso contrario se recomienda no utilizar. El uso de elementos no certificados por el proveedor del piso, implica la pérdida de la garantía.

Los pisos fotolaminados están instalados sobre una espuma que los separa de la losa, quedando un vacío entre ambos elementos lo que le da su denominación de flotante. Esto hace que estos pisos tengan un juego vertical normal y que suenen de vez en cuando, producto del peso que se les otorgue encima. Esto en ningún caso significa una falla constructiva o de instalación; pero cuando excede los límites normales la Empresa Constructora contactará al proveedor con la finalidad que este acuda a su vivienda, revise estos sonidos y emita un informe que indique las causas.

Especial precaución debe tenerse con la humedad ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente. Por ningún motivo debe mojar el piso, ni usar solventes, diluyentes, cera ni otros productos para dar mayor brillo a su piso. En caso que ello suceda es muy probable que estos pavimentos se saturaran de humedad produciéndose expansión y el consecuente arqueo, alabeo y pandeo de éste. La limpieza se debe realizar solo con un paño ligeramente húmedo, siempre en dirección a la línea de la tabla e inmediatamente repasando con un paño seco para sacar brillo.
Se deben proteger los maceteros para no permitir el contacto de la humedad con el piso, en general cualquier humedad o derrame de líquido debe de secarse inmediatamente evitando que se hinche.

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

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

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

4 . Separación de tablas producto del uso, sin la debida precaución y sin la debida precaución y manutención.

5. Piso fotolaminado levantado en las uniones producto del exceso de productos de limpieza y humedad.

La Empresa Constructora se hace responsable de las observaciones hechas en el piso fotolaminado al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de este.

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. Existe la posibilidad que el producto instalado se encuentre descontinuado, situación en que se dará la mejor alternativa de reparación posible al propietario sin incurrir en cambio completo del recinto y en el caso que se deba incurrir en reemplazos de unidades, el propietario se compromete a aceptar la alternativa similar ofrecida por el fabricante.

El fabricante de piso flotante garantiza el producto durante 1 año por defectos de fabricación.

1.9 GRIFERIA

Las griferías deben ser mantenidas y cuidadas adecuadamente para asegurar su duración, ya que es un elemento expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble. Este producto cuenta con garantía propia del fabricante.

Después de usar 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 loggias y cuidar el flexible de las duchas teléfono el que puede enredarse y cortarse, con este simple cuidado evitará que se generen filtraciones en la unión de la grifería con las cañerías.

El propietario u ocupantes deben revisar las llaves de paso, a lo menos cada dos 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. Le recomendamos efectuarlo desde la llave de paso del medidor en el pasillo y en cada una de las llaves de paso de su 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 4 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 presión 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 y 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.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, que no bote ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un destapador de artefacto (lauchas) y si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual se recomienda llamar a un gásfiter o especialista. Cada 6 meses o cuando detecte que los desagües no evacuan bien, se recomienda limpiar los sifones de lavaplatos y lavamanos.

Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios y lavadero, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos.

Le recordamos que si el problema se debe a un mal uso de sus instalaciones, que su grifería esté sucia por falta de mantención o que su WC 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 año y deben ser revisadas constantemente por el propietario. Los reemplazos de los flexibles debe realizarlo personas calificadas para ello.

Cuando se produzca una filtración por pequeña que sea, Usted debe cerrar inmediatamente la llave de paso del recinto enseñada al momento de la entrega. Si Usted ejecuta el procedimiento de su responsabilidad, en cuanto a la mantención, no ha forzado la grifería al cerrar o abrir y/o cambia la empaquetadura correspondiente y al momento de dar nuevamente el agua la filtración se mantiene, contáctese inmediatamente con la Administración del Edificio.

Es importante instruir a todos los moradores de no botar elementos ni objetos al WC, dado que pueden obstruir el sistema de alcantarillado.

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe.

En relación a los artefactos su garantía está acorde a marca y recomendaciones proveedor.

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 de excesivo de abrasivos, iniciándose una filtración permanente de humedad y deterioro progresivo, principalmente en muebles de madera. Le recomendamos tener cuidado de no dañar los sellos al hacer la limpieza y efectuar revisiones periódicas que permitan evitar los daños producidos por la falla de este sello, el cual debe ser repuesto por el propietario, a lo menos cada 6 meses.

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 afectaran la resistencia de la malla del flexible y su plástico. Como consecuencia de ello podrán reventarse, esté usted o no en su propiedad causando inundaciones que lo afectarán a usted y a otros propietarios. Este tipo de eventos no están cubiertos por las garantías.

1.10 CERÁMICAS Y/O PORCELANATOS.

Los pavimentos de baños, cocinas, loggias 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 color original o tono antiguo, 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 es recomendable que Usted contacte al proveedor entregado en este manual respecto de

las cerámicas y mantenga un stock para eventuales cambios de palmetas que deba 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. 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.

En el caso que se deba incurrir en reemplazos de palmetas por fisuras de retracción o sonido hueco de la superficie de cada unidad siempre que presenten levantamiento, el propietario se compromete a aceptar la alternativa similar ofrecida por el fabricante.

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica o porcelanato ya que puede trizarse, romperse o desprenderse y afectar de igual forma a palmetas contiguas.

La Empresa Constructora 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 a posteriori de la entrega.

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

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

2.1 REVESTIMIENTOS DE MUROS Y CIELOS

Los muros y cielos han sido instalados distintos elementos para dar una adecuada terminación, los cuales además de cumplir con una función estética y también de protección, prolongando la vida útil de los materiales.
Los elementos de mayor espesor están conformados por hormigón armado, los cuales si se encuentran ubicados en el perímetro del edificio están revestidos con poligyp, el cual está compuesto por poliestireno expandido de 20 mm (plumavit) y una plancha de yeso-carton de 10 mm. Esto con el objetivo de cumplir normativa térmica en la comuna de Ñuñoa.

- Pintura y Barnices: En su departamento se utilizaron esmaltes al agua y/o sintéticos, oleos y látex cuya duración está definida por el correcto uso de su propiedad y la mantención adecuada que se le dé a las pinturas.

En general, se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben volver a pintarse periódicamente (en muros cada dos años más o menos) antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya que por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad (en baños y cocinas se recomienda repintar cada 18 meses), 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 Usted ha realizado las mantenciones que correspondan.

Antes de repintar, repare las hendiduras y fisuras con pasta, espere que se seque y lije suavemente. Espere que se seque completamente antes de aplicar la pintura; pues si lo hace sobre pasta húmeda la pintura puede englobarse.

Considere 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 Empresa Constructora se hace responsable de las observaciones hechas a elementos con terminación pintura o barniz al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de los mismos y no se acogerán a garantía manchas informadas a posteriori de la entrega.

El fabricante de pinturas garantiza el producto durante 1 año desde la aplicación del producto.

- **Pintura grano: En antepechos de terraza y muros exteriores.**

- **Papel mural: Cada departamento ha sido empapelado con papel marca. Collowal, arpillera blanco 260gr/m2**

El papel mural instalado en su 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.

En sectores como el bay-windows de dormitorio 1, el alfeizar está cubierto por una pieza fotolaminada, 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.

Le 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, el papel mural se decolorarse perdiendo la tonalidad original, principalmente detrás de cuadros y muebles es donde más se nota la diferencia.

Estos efectos no los cubre la garantía.

En caso de algún imprevisto que cubra la garantía, y la Empresa Constructora deba cambiar el papel mural; el propietario se compromete a aceptar la mejor alternativa (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, ya que 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 Empresa Constructora se hace responsable de las observaciones hechas en el papel mural al momento de la entrega de cada departamento. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de este y no se acogerán a garantía las manchas, parches o piquetes informados posteriores a la entrega de la propiedad.

El fabricante de papel mural garantiza el producto durante 1 año por defectos en su fabricación.

6 . Papel despegado y con hongos producto de condensación, humedad y mala ventilación.

7. Daño mayor en papel mural producto de humedad, condensación y mal mantenimiento de la propiedad.

- **Cerámica en elementos verticales: La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (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) 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.

Tratado anteriormente en el capítulo 1.10 Cerámicas.

- **Vidrios y Espejos: Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, evitando limpiadores ácidos y salpicaduras de agua detrás del espejo, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore, por lo anterior se debe cuidar los sellos de silicona del espejo. Tenga cuidado que no caiga limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas formulas pueden deteriorar el acabado. Si desea agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, no instale luminarias muy cerca de éste. Un recalentamiento brusco puede trizar el espejo.**

2.2 REVESTIMIENTOS DE PISOS

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

- Alfombras: Tratado anteriormente en capítulo 1.6.
- Pavimento fotolaminado: Tratado anteriormente en capítulo1.8.
- Porcelanato y cerámica de piso: Tratado anteriormente en capítulo 1.10

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

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 va a colgar algo, hay que cerciorarse 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, la cual es 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 1 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.

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

Cada dos años se recomienda pintar los cielos.

2.4 PUERTAS Y QUINCALLERIA

- **Puertas de acceso departamento. La puerta de acceso al departamento son de estructura de madera y revestida con enchape de madera barnizada.**
- **Puertas interiores. Las puertas son de madera en estructura y en superficie y pintadas óleo.**

Debe evitarse abrir y/o cerrar bruscamente las puertas ya que 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 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 a que está descolgada de las bisagras.

Para su limpieza use solo un paño seco y si las manchas persisten puede usarse un paño húmedo y luego secarlas

bien, pues como ya le indicamos la madera se deforma con la humedad. Evite 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. Evite también corrientes de aire, utilizando fijaciones o cierra puertas hidráulicos.

La Empresa Constructora garantiza el ajuste de puertas durante el periodo de 1 año desde la fecha de Recepción Municipal; luego de ello será responsabilidad del propietario su ajuste.

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 usar aceites que se pongan gomosos. Revise que los pomeles (pasadores) se encuentren en su posición cada 6 meses.

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 puede encontrar productos que aportan brillo, los cuales deben ser usados de acuerdo a las instrucciones del fabricante.

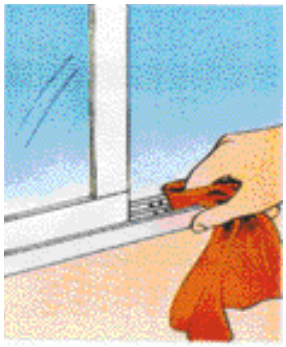
Las cerraduras deben ser tratadas con suavidad, es normal que se suelten producto del uso y corresponde al propietario como mantención de su vivienda apretarlas cada vez que sea necesario, así como su apretar tornillos o aceitar solo su mecanismo.

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 utilice 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. Enséñeles a los niños 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.

La Empresa Constructora se responsabilizará por un periodo de 1 año a partir de la recepción municipal del Edificio, comprometiéndose a reparar y/o reponer cualquier cerradura que presente defectos de fabricación y 6 meses cuando se trate de falta de lubricación en los accesorios.

2.5 VENTANAS

Las ventanas son de Aluminio línea Xelentia color Titanio y con vidrios de espesor según normas chilena vigente al momento de obtener el permiso de construcción.



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 todo lo frecuente que sea necesario, además de lubricarlos 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 pudiere 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 que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar. No debe golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan y los sellos que atracan los perfiles al rasgo y deterioran ó 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 Empresa Constructora 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 a posteriori de la entrega.

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

Es importante y de su responsabilidad el 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.

Limpieza de film 3M en ventanas de loggia, se recomienda no usar limpiadores abrasivos en el film 3M en ventanas de loggias, para evitar rayas y deterioros.

2.6 MUEBLES INCORPORADOS

• **Muebles de cocina: La estructura de los muebles es de melamina de 15 mm, con puertas de melamina color nogal, melanina Teca Italia para mueble base y cubierta de granito gris mara. Las bisagras son de extensión, satinadas, para abrir en 90°. Las cajoneras se desplazan sobre rieles.**

Deben limpiarse con un paño semi seco ya 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.

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, ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses al menos se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

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 piedra granito. Cualquier modificación es responsabilidad del propietario.

Se recomienda que los muebles murales no se carguen con sobrepeso y de ningún mueble está diseñado para soportar el peso de una persona, incluidos niños.

- **Muebles de closets:**

  Walk in closet: Las estanterías de los closet son de melamina de 15mm
  Closet: Las puertas son de melanina de 18mm. Los interiores son en melanina de 15mm

Las Puertas de closets, se recomienda su limpieza con paño humedecido nunca con limpiadores abrasivos, esto para evitar rayaduras o deterioro de la película de pintura.

La limpieza de los interiores de los closets y los cuidados de mantención, tanto de las repisas como de las puertas con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido que la humedad las daña.

Se recomienda que las bandejas de closets no se carguen con sobrepeso y que de ninguna forma están diseñados para soportar el peso de una persona, incluidos niños.

- **Muebles de baño: Los baños en suite (dormitorio 1) tienen un vanitorio con e Cubierta de mármol de Carrara y estructura de melamina en 15mm.**

El mármol es una piedra natural que tiene textura y color no homogéneo que resiste muy bien a las altas temperaturas y a la abrasión. Hay que evitar apoyar cigarrillos encendidos o manchar con acetona, ácidos, etc., sobre él. Se puede limpiar con un paño húmedo y detergente especial para mármol. Debe evitarse el contacto con el cloro y el dejar recipientes con sus bases manchadas con algún producto en base a aceite debido a que se marcan sin poder después eliminar la mancha.

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 bandejas 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.

2.7 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 al piso de abajo. 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. 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 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. Además este recinto no posee calefacción.

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

2.8 INSTALACIÓN SANITARIA

La instalación sanitaria comprende los siguientes temas: red de agua fría y caliente, artefactos sanitarios, alcantarillado.

2.8.1 RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

Las instalaciones sanitarias del Edificio cuenta con un sistema de distribución de agua, denominado termofusión, el cual presenta ventajas tales como disminución en las uniones, lo que disminuye el riesgo de filtraciones, cada artefacto cuenta con su propia llave de paso, tanto para agua fría y caliente según corresponda. Se encuentran en los baños, cocinas y logia bajo cada artefacto.

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 remarcadores por departamento, uno para agua caliente y otro para agua fría.

El alcantarillado comienza después del desagüe, es decir si ocurren fallas debe informar inmediatamente a la Conserjería de su Edificio y será el Administrador quien tomará las medidas correspondientes.

Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se recomienda cortar el agua desde el medidor remarcador. De lo anterior, se recomienda que el morador del departamento sepa exactamente el lugar donde están las llaves de paso.

2.8.2 ARTEFACTOS SANITARIOS

Tratado extensamente en 1.9 **GRIFERIA**

2.9 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El Edificio cuenta con una red eléctrica alimentada por Chilectra S.A, con un suministro de 220 voltios y una potencia conectada limitada (ver detalles en cuenta de servicio). Además, existe un grupo electrógeno (generador de energía eléctrica), el cual funciona en forma automática cuando se interrumpe el suministro de energía de la red pública. Hay que 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 energía eléctrica llega al departamento a un tablero ubicado en el hall de acceso. En el tablero se distribuye la energía a los diferentes circuitos. Cada circuito cuenta con protecciones magneto térmicas y diferenciales 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. Y si posterior a ello, el problema continúa debe contactarse con el Servicio de Atención al Cliente

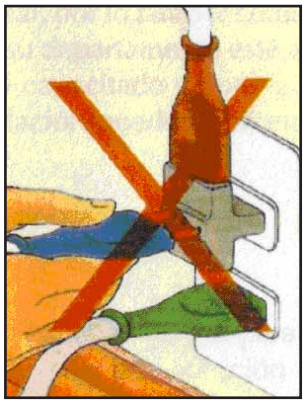
SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
(02) 2 498 75 00
postventa@imagina.cl

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

Es importante que el propietario conozca la potencia de los artefactos que utilice 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. Ejemplo; Equipo de música (300W) + TV (350W) + lámpara con 5 ampolletas (500W) = 1.150W, se divide por los 220V y da como resultado 5,2ª (amperes); es decir, el circuito con interruptor magneto térmico de 10A soporta la potencia instalada. Le recomendamos utilizar ampolletas de bajo consumo o tipo LED.



Las ampolletas de la logia y terraza deben ser de bajo consumo (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 sino sólo el aviso de su necesario recambio. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicroicos, que generan mucha temperatura y tienden a calcinarse, luego 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.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado.

En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del Edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema, perdiendo así las garantías correspondientes.

Le 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 Empresa Constructora procederá al cobro de UF 1,5 + IVA por concepto de visita e inspección.

Instalación de lampistería.
Alejarse de los posibles trazados de instalaciones sanitarias y de calefacción, a fin de evitar perforación de ductos con agua.

2.10 INSTALACION DE GAS

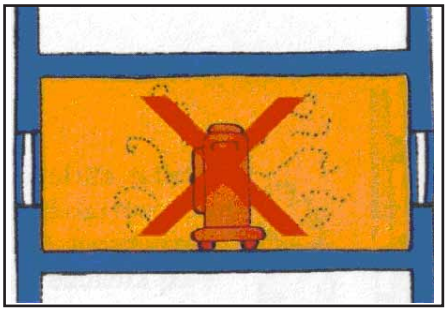
Las instalaciones de gas del edifico cuentan con aprobación de los certificadores del SEC, es decir, tiene “SELLO VERDE”. Cada departamento que contemple cocina a gas natural tiene un arranque para este efecto. Conviene revisar periódicamente la instalación para controlar que no haya fuga de gas.

El gas quemado por su cocina en exceso puede ser peligroso, por lo que se recomienda encender la campana o bien ventilar mediante los ventanales.

Las redes de gas están destacadas con color amarillo en sus llaves de paso. El departamento cuenta con un medidor de gas ubicado en el nicho de medidores de gas ubicado en el pasillo común de cada piso del edificio.

El “SELLO VERDE” se obtuvo para el uso de la encimera de la cocina. No se deben instalar más artefactos de los señalados.

La Administración deberá contratar a una empresa autorizada para efectuar las pruebas de hermeticidad de las cañerías, medidores y conexiones, de acuerdo a la periodicidad estipuladas por las autoridades del ramo. Cualquier modificación o alteración a la red, puede afectar la validación del sello verde del departamento o del Edificio.
Debido a que en cada departamento existe un sistema de calefacción con su estudio pertinente se recomienda encarecidamente evitar el uso de otros sistemas complementarios de calefacción.



2.11 SISTEMA DE CALEFACCIÓN

La calefacción funciona por medio de radiadores y la temperatura de cada departamento se regula por medio de una válvula termostática que se encuentra en cada radiador, lo que regula el paso de agua caliente a través del radiador.

En caso de filtración o reparaciones el agua se puede cortar desde el medidor de calefacción de su departamento ubicado en el shaft de servicio en el pasillo de su determinado piso.

Debe tener mucho cuidado cuando desee perforar el cielo de su departamento para instalar objetos tales como lámparas o cortinas, pues las cañerías de calefacción pasan a 2,5 cms del cielo. Para instalar lámparas se recomienda no perforar en un radio mayor a 5 cms de los arranques eléctricos y en cuanto a las cortinas hágalo no más allá de 15 cms de la ventana. Así mismo no se debe perforar a más de 2,5 cms de espesor en la losa.

Se recomienda encender la calefacción al inicio del otoño y desconectarla al terminar el invierno, para que su consumo por concepto de este servicio no resulte excesivo.

El sistema de calefacción fue diseñado en el entendido que todo el Edificio va a ser calefaccionado, y que por lo tanto las pérdidas de energía hacia los departamentos no habitados o departamentos que no encienden la calefacción podrían desbalancear las temperaturas, o hacer incurrir en un mayor consumo al departamento que si usa la calefacción. Por lo tanto, entre más usuarios, menor es el gasto individual.

2.12 ELECTRODOMÉSTICOS

Su departamento está equipado con cocina encimera a gas, campana extractora y horno eléctrico; así como extractores de aire en baños.
Con respecto a la campana, se recomienda su limpieza del espacio existente en la parte posterior, para evitar acumulación de grasas.

Estos productos vienen con garantías de fábrica que no dependen de la Constructora o Inmobiliaria y una completa guía de uso y mantención. El hecho de que el artefacto se encuentre aún en período de garantía no significa que no requiera mantención, por lo que desde la entrega de su propiedad le recomendamos periódicamente contratar un servicio de mantención y guardar todos los comprobantes donde se deja 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 6 meses, al igual que el tubo corrugado que une la campana con el tubo de descarga horizontal para evitar almacenamiento de grasas saturadas que al unirse al calor de su ampolleta pueden generar un incendio

En general, respecto de sus artefactos de cocina, preocúpese de mantenerlos limpios de grasa; pues en el caso de la cocina encimera pueden taparse los quemadores y obstruir el paso del gas.

La correcta mantención de sus electrodomésticos le asegurará no correr riesgos innecesarios.

2.13 EMERGENCIA

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. Usted puede activar la alarma de incendio manualmente con el accionador de cada piso. Su mal uso será motivo de multas determinadas por la comunidad y eventuales sanciones civiles y penales.

2.14 CONEXIÓN TV CABLE

Cada departamento cuenta con la posibilidad de conexión a TV Cable, teniendo un punto habilitado. Si el Propietario desea contar con el servicio de TV Cable, telefonía y/o banda ancha, debe contactarse con el Departamento Comercial de Telefónica, quienes han designado dos ejecutivos para dar la señal.

El Edificio cuenta con tres entradas desde el exterior (acometidas), una ocupada por Telefónica y dos acometidas libres desde una cámara en el exterior, por lo cual no existe impedimento para que otra compañía entregue sus servicios al interior del Edificio. Las verticales son áreas comunes, por lo que pueden ser utilizadas por cualquier compañía, siendo solo requisito contar con la factibilidad técnica necesaria y la autorización del comité de Administración.

2.15 TELÉFONO, CITÓFONO E INTERNET BANDA ANCHA

Cada departamento cuenta con un terminal para conexión de teléfono cuyo servicio deberá contratarlo con el Departamento Comercial de Telefónica, quién se coordinará con Usted para realizar la instalación del servicio. Respecto de otras compañías, es válido lo indicado en el capítulo anterior.

Su departamento cuenta con un citófono que se comunica con la portería, que a su vez funciona como timbre.

2.16 EXTRACCIÓN DE BASURA

En el nicho de instalaciones de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura, por este ducto se deben evacuar, en bolsas plásticas debidamente cerradas, jamás 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 el hall del Edificio se encuentra una llave que permite accionar una llave 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:

- La primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos
- La segunda es que, si 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.

Una precaución especial hay que tener 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 en su ducto, no introduzca su brazo ni mano, ya que lo puede golpear la basura de pisos superiores. Por favor comunique este aspecto a los habitantes de su departamento.

2.17 ASCENSORES

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

- 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.

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

- 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.

- Al viajar en la cabina hay que tener presente de no saltar dentro de la cabina, no superar la cantidad de personas y peso permitido, no interferir en los mecanismos de operación, mantenerlo limpio y en buen estado. Todo lo anterior implica su descalibración, aumentando los costos de mantención.

- Los ascensores están provistos de sensores fotoeléctricos, los cuales mantienen las puertas abiertas mientras se ingrese ó salga. Se recomienda no tapar estas celdas, dado que dañaran el mecanismo. En caso de mudanzas, los conserjes tienen una llave con la cual pueden activar el modo manual del ascensor.

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

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

2.18 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. Como recomendación adicional, se sugiere que no se deje 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 de la cocina que posee un artefacto a gas natural así como la carga de humedad que generan los artefactos en dichos recintos. Por otro lado, las ventilaciones están de acuerdo de la exigencia de la SEC, que con ellas se cumple la certificación de sello verde del Edificio el que se encuentra en el hall del Edificio.

El shaft de gas debe permanecer con la puerta cerrada. Esta puerta es hermética ya que en cada piso existe una válvula reguladora de presión, la que purga gas cuando la presión es mayor a la establecida.

3. ESPACIOS COMUNES

Su Edificio cuenta con un completo equipamiento cuyo uso se norma en el Reglamento de Copropiedad y en el Reglamento Interno de la Comunidad (a definir por la Administración y los Copropietarios). La disponibilidad de estos recintos, depende de la entrega por etapas de construcción. No obstante lo anterior, 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 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. Es importante que sea utilizado por adultos o en el caso de menores con la supervisión adecuada de una persona mayor de edad, y es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la Administración de Edificio.

3.2 SECTOR DE CONSERJERÍA.

El sector de coserjería cuenta con el “cartero” del edificio, donde usted encontrará la correspondencia que sea enviada a su dirección, además existe una sala de espera para las visitas.

3.3 ESCALERAS DE EVACUACIÓN.

En caso de incendio y de terremoto, no use los ascensores. Puede bajar por las escaleras, donde se debe preocupar de cerrar las puertas.

3.4 HALL DE ACCESO.

El Hall de acceso del Edificio se encuentra amoblado y su cuidado es de responsabilidad de todos y su mantención de la Administración.

3.5 SALA MULTIUSO

En el piso 13 se encuentra equipada la Sala Multiuso, para los propietarios puedan hacer uso de esta, la que debe ser usada con responsabilidad. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración del edificio.

3.6 SALA DE POOL

El edificio cuenta con una sala de pool, debidamente equipada, con mueble bar y lavacopas. Esta debe ser usada por adultos o en el caso de un menor con la supervisión adecuada de una persona mayor de edad. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.7 PISCINA

Se recomienda que los menores de edad estén siempre acompañados de un adulto hábil para socorrer al menor en caso de ser necesario. Es su responsabilidad evitar enfermedades producto del frío que puede producir el agua, evitar que se bañen personas no aptas para actividades de piscina, y en general se recomienda estar siempre acompañado. La piscina no cuenta con salvavidas.

4.- LISTADO DE PROYECTISTAS

ARQUITECTOS

- EMPRESA: ARQUITECTURA IMAGINA.
- DIRECCIÓN: Vitacura 5093 of 202, Vitacura.
- TELÉFONO: (56-2) 2498 7500

EMPRESA CALCULISTA

- EMPRESA: LUIS SOLER P. Y ASOCIADOS.
- DIRECCIÓN: Isidora Goyenechea 3356, of 71, Las Condes.
- TELÉFONO: (56-2) 2439 9700

PROYECTISTA SANITARIO

- EMPRESA: NAPA
- DIRECCION: Padre Orellana 1313, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2460 1409

PROYECTISTA ELÉCTRICO

- EMPRESA: MEGALEC LTDA.
- DIRECCIÓN: Ñuble 199, Santiago.
- TELÉFONO: (56-9) 8341 5013

PROYECTISTA CLIMA

- EMPRESA: RICARDO BENAVIDES
- DIRECCIÓN: Av. El Cerro 289, Puente Alto.
- TELÉFONO: (56-9) 7868 0549

INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS

- EMPRESA: IDIEM
- DIRECCIÓN: Plaza Ercilla 883, Santiago.
- TELÉFONO: (56-2) 2978 0000

MECÁNICA DE SUELOS

- EMPRESA: GEOCAV Limitada
- DIRECCIÓN: Luis Uribe N° 2310, Ñuñoa, Santiago
- TELÉFONO: (56-2) 2225 5039

5.- LISTADO DE EMPRESAS E INSTALADORES DEL EDIFICIO

EMPRESA CONSTRUCTORA

- EMPRESA: CONSTRUCTORA ALM S.A.
- DIRECCIÓN: Av. Vitacura N° 5093 Oficina N° 202, Vitacura.
- TELEFONO: (56-2) 2498 7500

INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUAS LLUVIAS

- EMPRESA: CLIMA PRIME S.A.
- DIRECCIÓN: Gral. Del Canto 105 Of 607, Providencia.
- TELEFONO: (56-9) 7389 2899

SISTEMA DE ELEVACIÓN DE AGUAS

- EMPRESA: SOC. COMERCIAL GREAT LTDA.
- DIRECCIÓN: Apoquindo 3960, Las Condes.
- TELEFONO: (56-9) 9548 1784

ASCENSORES

- EMPRESA: ASCENSORES ALPHA S.A.
- DIRECCIÓN: Villaseca 21, of. 1104 Ñuñoa, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2270 4045

INSTALACIONES DE CENTRAL TÉRMICA Y EXTRACCIÓN

- EMPRESA: DACLIMA S.A.
- DIRECCIÓN: Herrera N° 239, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2681 0870

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- EMPRESA: IMMELEP
- DIRECCIÓN: Guayaquil 510, depto. 310, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2632 5944

INSTALACIONES DE CORRIENTES DÉBILES Y SEGURIDAD

- EMPRESA: SIST. SEGURIDAD LTDA.
- DIRECCIÓN: Las Encinas Oriente 649, Pudahuel.
- TELEFONO: (56-2) 2687 3519

SISTEMA EXTRACCIÓN DE BASURA

- EMPRESA: METALDUC Limitada
- DIRECCIÓN: Pasaje El Peral 5346, San Miguel
- TELEFONO: (56-2) 2522 6040

SISTEMA DE PRESURIZACIÓN EN CAJA ESCALA

- EMPRESA: DACLIMA S.A.
- DIRECCIÓN: Herrera N° 239 – Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2681 0870

BOMBAS SENTINA Y DE EMERGENCIA

- EMPRESA: SOC. COMERCIAL GREAT LTDA.
- DIRECCIÓN: Apoquindo 3960, Las Condes
- TELEFONO: (56-9) 9548 1784

RED DE GAS

- EMPRESA: METROGAS
- DIRECCIÓN: El Regidor 66, Piso 2. Las Condes.
- TELEFONO: (56-2) 2337 8879

6.- LISTADO DE MATERIALES Y EQUIPOS DEL EDIFICIO

ENCIMERA DE COCINA

- MARCA: FENSA
- MODELO: FCE4HF
- TELÉFONO: (56-2) 2837 6420

CAMPANA COCINA

- MARCA: FENSA
- MODELO: FX6260
- TELÉFONO: (56-2) 2887 6420

HORNO ELÉCTRICO

- MARCA: FENSA
- MODELO: FHE 1060
- TELÉFONO: (56-2) 2837 6420

LUMINARIA DE TERRAZA

- MARCA: ARTELAMP
- MODELO: 050 2000 100
- TELEFONO: (56-2) 2733 5545

CERÁMICA DE MURO BAÑO

- MARCA: CORDILLERA
- MODELO: Blanco Brillante 30X60 cms
- TELEFONO: (56-2) 2387 4365

CERÁMICA DE MURO COCINA

- MARCA: CORDILLERA
- MODELO: Blanco Brillante 30X45 cms
- TELÉFONO: (56-2) 2387 4365

CERÁMICO DE PISO BAÑO

- MARCA: SAN LORENZO
- MODELO: Génova Tiza 43X43 cms

CERÁMICO DE PISO COCINA

- MARCA: GRAIMAN
- MODELO: Porcelanato gris brillante 60X60 cms
- TELÉFONO: (56-2) 2951 2920

CERÁMICA DE PISO TERRAZA 1° AL 8° PISO

- MARCA: SAN LORENZO
- MODELO: Melbourne 44x44 cms

CERÁMICA DE PISO TERRAZA 9° AL 13° PISO

- MARCA: CORDILLERA
- MODELO: Ibérica 44X44 cms

PISO FOTOLAMINADO

- MARCA: AB KÜPFER / PENNSYLVANIA
- MODELO: Chestunt, espesor 8mm
- TELÉFONO: (56-9) 9015 9858

ALFOMBRA

- MARCA: WINNER
- MODELO: Pigale Moroco Marfil 850 gr
- TELÉFONO: (56-2) 2828 0028

TINAS

- MARCA: BLB
- MODELO: Gala Europa Blanca
- TELÉFONO: (56-2) 2427 6311

WC

- MARCA: WASSER
- MODELO: AKIM
- TELÉFONO: (56-2) 2620 0565

LAVAPLATO

- MARCA: FDV
- MODELO: Pio Square 2C 10081
- TELÉFONO: (56-2) 2411 7700

LAVAPLATO DEPTOS TIPO 03 Y 06

- MARCA: FDV
- MODELO: New Pio Square 1C 10356
- TELÉFONO: (56-2) 2411 7700

GRIFERÍA TINA

- MARCA: WASSER
- MODELO: Least
- TELÉFONO: (56-2) 2792 5500

GRIFERÍA LAVATORIO

- MARCA: WASSER
- MODELO: Least
- TELÉFONO: (56-2) 2792 5500

QUINCALLERÍA PUERTAS INTERIORES

- MARCA: YALE
- MODELO: Línea Toscana
- TELÉFONO: (56-2) 2560 9232

QUINCALLERÍA PUERTAS EXTERIORES

- MARCA: DUCASSE
- MODELO: S/S Tubular Lever Handle
- TELÉFONO: (56-2) 2413 6200

VENTANAS 1° AL 5° PISO

- MARCA: VITRALUM
- MODELO: Línea Xelentia (Piso 1 al 5)
- TELÉFONO: (56-2) 2273 1070

VENTANAS 6° AL 13° PISO

- MARCA: ARQUITECNIA
- MODELO: Línea Xelentia (Piso 6 al 13)
- TELÉFONO: (56-9) 8158 4667

PORTAROLLO

- MARCA: TRAMA. CONSTRUMART
- MODELO: Cromo 70266
- TELÉFONO: (56-2) 2620 0544

PERCHERO

- MARCA: TRAMA. CONSTRUMART
- MODELO: Cód. 70263
- TELÉFONO: (56-2) 2620 0544

TOALLERO

- MARCA: TRAMA. CONSTRUMART
- MODELO: Cód. 70265
- TELÉFONO: (56-2) 2620 0544

MUEBLES DE COCINA

- MARCA: DHOMO
- MODELO: Muebles base y colgantes empotrados
- TELÉFONO: (56-2) 2773 4116

ASENSORES

- MARCA: Alpha Ascensores
- MODELO: BNT MODELO ANS
- TELÉFONO: (56-2) 2204 9689

RESUMEN DE INSTALADORES Y PROVEEDORES PRINCIPALES

PARTIDA	PROVEEDOR Y/O INSTALADOR	TELÉFONO
ARTEFACTOS DE COCINA	FENSA	02 28376420
ALFOMBRAS	ALFOMBRAS WINNER	02 28280028
PAPEL MURAL	DAP DUCASSE	02 22081021
VENTANAS	VITRALUM/ARQUITECNIA	02 2731070/ 0981584667
PISO FLOTANTE	AB KÜPFER / PENN SYLVANIA	09 90159858
CERÁMICA	CONSTRUMART-DUOMO-MK	02 2427 6000 / 2206 3536
INSTALACIONES SANITARIAS	CLIMA PRIME	09 73892899
INSTALACIONES ELECTRICAS	IMMELEP LTDA	02 26325944
CALEFACCIÓN	DACLIMA	02 2681 0870
ASCENSORES	ALPHA ASCENSORES	02 2274 4045
MUEBLES DE COCINA	DHOMO.	02 7734116
CERRADURAS	DUCASSE / LIOI	02 2413 6200 / 2327 8456
GRIFERÍAS	WASSER	02 7925500
CUBIERTAS DE GRANITOS Y MARMOL	ECOMARMOL LTDA	09 95323143
CORRIENTES DEBILES Y SEGURIDAD	SISTEMA DE SEGURIDAD LTDA.	09 26873519

7.- CUADRO DE GARANTÍAS

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

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
Grifería			
Artefactos	1 año	Correcto funcionamiento	Gomas y sellos
Accesorios	1 año	Cambio de piezas interiores	
Flexibles	1 año	Cambio de pieza	Daño provocado por terceros
Daños por dureza del agua y sarro	Sin Garantía		
Papel Mural			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Rayas, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Instalación	1 año	Reinstalación por uniones deficientes	Despegado por humedad y condensación de moradores.
Hongos por condensación	Sin Garantía		
Piso Flotante			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Instalación	1 año	Correcta instalación	Daño provocado por terceros
Humedad por exceso de líquidos	Sin Garantía		
Alfombra			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Suciedad, manchas, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Instalación	1 año	Correcta instalación y uniones	Daño provocado por terceros
Manchas	Sin Garantía		

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
Cerámicas			
Fragüe	1 año	Refragüado por desprendimiento	Daño provocado por terceros
Quiebre, piquete o rayas	Sin Garantía		
Sopladas	1 año	Reinstalación por sopladura más de 1/4 de la superficie.	
Puertas	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Quincallería			
Bisagras, pestillos y cerraduras	1 año	Desperfectos de fabricación	Daño provocado por terceros, incluidas rayas informadas después de la entrega del Departamento.
Bisagras, pestillos y cerraduras	6 meses	Correcto funcionamiento respecto de lubricación.	Daño provocado por terceros, incluidos portazos y golpes.
Guardapolvos	1 año	Correcta instalación	Daño provocado por terceros, incluyendo daño en pintura
Junquillos	1 año	Correcta instalación	
Ventanas PVC			Daño provocado por terceros, incluidas rayas informadas después de la entrega del Departamento.
Instalación	3 años	Correcta instalación	
Vidrios	1 año	Correcta instalación	Rayas, trizaduras, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Marcos y perfiles	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, trizaduras, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Cierre	1 año	Correcto funcionamiento	Daño provocado por terceros
Carro	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Lubricación y mantención.
Sellos de silicona	6 meses	Correcta instalación	Daño provocado por terceros

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
Muebles de Cocina y Baño			
Regulación de Puertas	1 año	Correcto cierre y funcionamiento	Daño provocado por terceros y mal uso o mantención
Bisagras	1 año	Regulación de bisagras	Daño provocado por terceros y mal uso o mantención
Piquetes	6 meses	Solo si están observados en Acta de Entrega de Departamento	
Instalación estructura	5 años	Correcto funcionamiento	Daño provocado por terceros
Pintura baranda	1 año	Repintado por desprendimiento	Daño provocado por terceros
Instalaciones Sanitarias			
Agua Potable	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos o griferías sin limpieza y mantención.
Alcantarillado	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Filtraciones en sifones por falta de limpieza y mantención.
Instalaciones Eléctricas			
Tableros, circuitos.	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación que pudiesen causar incluso filtraciones.
Calefacción			
Sistema Calefacción	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación.
Filtraciones	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Filtraciones producto de perforaciones o manipulación.
Artefactos de calefacción	1 año	Remarcadores, termostatos y válvulas eléctricas.	Daños provocados por terceros.
Corrientes Débiles			
Citofonía	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema.	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación.
Alarma (1º AL 3ºPISO)	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema.	Baterías, pilas y accesorios.

8.- CONSIDERACIONES IMPORTANTES

En caso de haber sido intervenida la estructura de su departamento por parte del propietario no corresponderá exigir ni aplicar garantía alguna por parte de la Empresa Constructora ni la Inmobiliaria, así como tampoco de modificaciones y/o ampliaciones.

El resumen de garantías no cubre bajo ningún punto de vista desperfectos, daños o fallas cuyo origen sea producto del uso inadecuado de su propiedad; nula o mala mantención de su vivienda o bien hechos a destiempo.

Las consideraciones que debe tener presente son:

Calefacción Central:
- La potencia máxima a instalar en radiadores opcionales en dormitorios secundarios, será la indicada en los planos respectivos de instalaciones de este proyecto, marcado con la leyenda “Opcional”. Además se recomienda instalar válvulas termostáticas verticalmente, además si desea mantener la garantía por el sistema de calefacción los radiadores opcionales deben ser instalados por personal autorizado de la constructora.

-Focos de Baños
Se recomienda que los focos a instalar, sean con protección IP X4, antisalpicaduras.

-Focos de Terrazas y Loggias:
Se recomienda usar focos de bajo consumo Ampolleta led GU10 3 puntos.

-Bodegas:
No se deben colgar cosas en las tuberías o ductos de las bodegas”.

-Descarga Tinas:
Tiempo que demoran en vaciar las tinas, desde el rebalse:
a) Tinas de 1,30 mt: 3 minutos 20 segundos aprox.
b) Tinas de 1,40 mt: 4 minutos 20 segundos aprox.
-No se deben mantener electrodomésticos ni artefactos (ej. Lavadoras) sobre las tinas; éstas no están diseñadas para dicha función.

- Shaft:
No se debe conectar el escape de la secadora al posible registro que quede en closet de lavadora o loggias.

- Condensación
Se debe mantener periódicamente la limpieza de la condensación de vidrios en paños fijos. Además de las recomendaciones de ventilación del departamento y la limpieza del perfil receptor de condensación en ventanas

- Griferías

La llave de lavadora no es para uso frecuente ya que las lavadoras automáticas cuentan con un sistema de corte, sólo debe ser usada en caso de no utilizar por largos periodos la lavadora.

- Amoblamiento y alhajamiento

Con respecto a las puertas en caso que artefactos o mobiliario no entre. NO se deben forzar puertas, sino que se deben descolgar. Las perforaciones en el cielo no deben ser mayor a 2,5 cm de profundidad

Adjunto encontrará además un registro de las mantenciones periódicas que debe efectuar. Este registro será solicitado por personal de Post Venta al momento de la visita de inspección para la verificación del proceso.

9.- RECUERDE

- Para acceder a la atención de post venta, usted debe enviar un correo a servicioalcliente@imagina.cl solicitando su atención e indicando el problema que necesita solucionar, señalando además del número del departamento, Edificio, su correo y un teléfono de contacto. Con estos antecedentes la persona encargada de Servicio al Cliente derivará su solicitud originando una Orden de Visita para que un Supervisor de Post Venta le contacte, a fin de agendar y coordinar la visita de inspección, evaluación y levantamiento que en rigor corresponda.

- Luego de la visita e 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 su 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 se comunique con nosotros a fin de atender en segunda instancia su reclamo.

- Si se van a ejecutar los trabajos programados, es preciso que 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, dispondrá 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 Empresa Constructora 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, hago presente a usted que, eventualmente, deberá pagar el valor de la visita de inspección, ascendente a UF. 1,50 (una coma cinco unidades de fomento).-

• 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.- CUADRO DE MANTENCIONES

Es importante que tenga 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 debe realizar. Tome nota, el descuido en la mantención de rutina anulará las garantías de algunos equipos, accesorios u otros elementos y deteriorará su departamento e inversión.

GRIFERIA			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

ALFOMBRA			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

SELLOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

VENTANAS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

FRAGÜES			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

PINTURAS MUROS Y CIELOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

ARTEFACTOS SANITARIOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

MUEBLES DE COCINA, CLOSET Y BAÑOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

CALEFACCIÓN			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

AEG
12:00

Oficina Central
Avda. Vitacura 5093, of. 201
(56 2) 498 75 00
info@imagina.cl

imagina

grupoinmobiliario

imagina.cl

ñuñoa • santiago centro • viña del mar • concepción • puerto montt • lima

*Las imágenes y textos en este folleto, fueron elaborados con fines ilustrativos y sus características y dimensiones son aproximadas, no constituyendo necesariamente una representación exacta de la realidad. Su único objetivo es mostrar una caracterización general del proyecto y no cada uno de sus detalles. Verifique las características y especificaciones de su departamento al momento de comprar.