

MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN

Propietario del Departamento



Concepto&Estilo
LAWRENCE 372 - PUERTO MONTT

imagina

grupo inmobiliario

imagina.cl

Bienvenido

Manual de uso y mantención del Propietario del departamento

Concepto y Estilo, Puerto Montt



Indice

1.	Generalidades	3.9	Escaleras De Evacuación
1.1	Modificaciones Al Interior Del Departamento	3.10	Hall De Acceso
1.2	Comportamiento De Los Materiales	4.	Listado De Proyectistas
1.3	Precauciones Al Realizar El Amoblado Del Departamento	5.	Listado De Empresas E Instaladores Del Edificio
1.4	En Caso De Emergencia	6.	Listado De Materiales Y Equipos Del Edificio
1.5	Alfombras	7.	Cuadro De Garantías
1.6	Piso Fotolaminado	8.	Consideraciones Importantes
1.7	Grifería	9.	Recuerde
1.8	Cerámicas	10.	Cuadro De Mantenciones
2.	Descripción del Departamento		
2.1	Revestimientos de Muros		
2.2	Revestimientos de Pisos		
2.3	Cielos		
2.4	Puertas Y Quincallería		
2.5	Ventanas		
2.6	Muebles Incorporados		
2.7	Terrazas		
2.8	Instalación Sanitaria		
2.8.1	Red De Agua Fría Y Caliente		
2.8.2	Artefactos Sanitarios		
2.8.3	Tinas		
2.8.4	Desagüe Alcantarillado		
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	Sala De Niños o Play Room		
3.2	Sala De Internet O Bussines Center		
3.3	Sala De Home Cinema		
3.4	Sauna - Spa		
3.5	Tina de hidromasaje - Spa		
3.6	Gimnasio		
3.7	Sector de quinchos		
3.8	Sector de Conserjería		

Introducción

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, se le hace 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 separados en dos documentos:

- 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 mayorar los deterioros normales producidos por el tiempo y uso a su propiedad.

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.

Una buena mantención es primordial para proporcionarle a usted un departamento durable para toda la vida, 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.

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 vivienda está formada 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.
3. Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, llaves de paso de gas, tableros generales de electricidad, tableros de equipos, y 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 a todos los ocupantes de la vivienda.
4. 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 .
5. 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 grietas no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran y su aparición es inevitable.

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 ser 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 de a su propiedad por lo anterior no están cubiertos por garantía alguna.
 - Le recomendamos tenga cuidado y tome las precauciones necesarias al amoblar el departamento y realizar la colocación de cuadros y lámparas. Generalmente en las mudanzas se producen daños a las terminaciones de muros y puertas que son de su responsabilidad evitar.

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 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 capítulo 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 o 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, 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 y otros menos, 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 estos trabajos así como la empresa no cubren los daños de decoloración.

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

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 se 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, los que prácticamente nunca reciben sol en forma directa, siendo los muros más fríos de su departamento..

Los problemas que se generan con la condensación en general tiene 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 logias, la condensación daña en el tiempo los marcos que fijan los vidrios. Así también la humedad interior puede llegar incluso a hinchar y trabar puerta de madera, tanto de acceso a recintos, closet o muebles.

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 sobre las estufas 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.

- 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, Además, en los ventanales DE COCINA – LOGGIA existe una ventilación adicional que está en los perfiles superiores, los cuales no deben ser tapados, dado que afectaría considerablemente a la ventilación del departamento y su seguridad.
- 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 en lo posible 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 consecuencias insospechadas.
- Es primordial que mantenga despejadas las rejillas y celosías de ventilación, no obstruya ductos de evacuación de gases

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

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

Efectos electro-magnéticos: Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. 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 deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de hierro que toman un color café o anaranjado. Cuando esto ocurre no solamente hay un deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde parte de su capacidad resistente y de diseño.

Por esto es muy importante que cuando se note que aparece óxido en un elemento metálico arquitectónico este se limpie muy bien 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.

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 de yeso-cartón (volcanita). 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 10 cm alrededor del punto eléctrico 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 INSTALACION QUE SE REQUIERA EJECUTAR, AUNQUE SEA DENTRO DEL RADIO RECOMENDADO, DEBE SER CONSULTADO A ADMINISTRACION Y VERIFICADO EN LOS PLANOS DE INSTALACIONES CORRESPONDIENTES.

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

1.4 EN CASO DE EMERGENCIA

Existen 2 ítem 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 de detectada la filtración el agua desde la llave de paso. En caso de no ser posible, acudir al shaft respectivo ubicado en el pasillo de su piso y cortarla desde ahí; tal

como le fue indicado al momento de la entrega de su propiedad.

Fuga de Gas: Cortar inmediatamente detectada la fuga el suministro de gas, tanto del artefacto emisor como principalmente de la red domiciliaria de gas.

En cualquiera de ambos, rogamos a Usted contactarse a la brevedad a:



Fisuras:“ En las uniones de distintos tipos de tabiques o 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 Mantenimiento de La Vivienda de la Cámara Chilena de La Construcción)

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 este liberación de tensiones y asentamiento de los distintos materiales es un proceso que demora alrededor de 3 años en terminar 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 volcánita, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

La Empresa Constructora reparará por un periodo de 1 año a contar



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

de la fecha de recepción municipal del edificio las fisuras que aparezcan en cielos en todos y cada uno de los departamentos en caso de ocurrencia, solo por un efecto estético; ya que las fisuras son parte de la mantención propia del propietario.

Fisuras por calefacción: Su departamento cuenta con radiadores con válvulas termostáticas, consistentes en una serie de tuberías que están embutidas en la losa o cielo de su propiedad, por donde circula líquido a una temperatura de 50°C a 60°C el cual es calentado por una caldera ubicada en la techumbre. Debido a que la losa, así como la mayoría del edificio está construido por hormigón armado, el que está formado por agua y partículas finas de material, se debe a que a mayor temperatura sufren de mayor manera un fenómeno llamado retracción y se producen también fisuras.

Se recomienda al propietario una vez adquirido el departamento, encender la calefacción en lo posible al menos durante 2 semanas previo a la mudanza, aumentando gradualmente la temperatura de 5°C en 5°C 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 fisuras debido al mal manejo de la calefacción, los cuales no son cubiertos 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 generar 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 cerciorar de 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.

Su departamento cuenta con “gárgolas” (tubos de evacuación de aguas), en la terraza y en la logia cuya finalidad es evacuar el agua que se pueda acumular ahí cuando llueve, especialmente con presencia de viento. Es fundamental revisarlas periódicamente y mantenerlas despejadas de cualquier objeto que las pueda obstruir,

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 1.2 COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES en el subcapítulo de Condensación.

1.5 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 comience a desarmarse 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 sale 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, esta 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 éste 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.

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



3 . 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 informados a posteriori de la entrega.

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

1.6 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 amoníaco 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.

Los pisos fotolaminados están instalados sobre una espuma que los separa 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 arqueado, alabeo y pandeo de éste. La limpieza se debe realizar solo con un paño ligeramente húmedo.

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.

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.

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 discontinuado, 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.



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



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

1.7 GRIFERÍA

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 irreparable. Hay que evitar forzar las llaves de agua ya sea de baños, cocinas y logias 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.

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 el agua 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 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 reemplazadas. Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario.

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 gáster 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 2 años.

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.

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 nuestro Departamento de Post Venta.

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

Las instalaciones sanitarias y no los artefactos tienen garantía de 5 años.

Los sellos de silicona de las tinas y artefactos tienen en general, una vida útil de 3 meses, por lo tanto deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones. Esta recomendación es fundamental en las Tinas de Hidromasajes.

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



1.8 CERÁMICAS

Los pavimentos de baños, cocinas, logias 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 fraguar cuando este se haya quebrado o deteriorado y esté permitiendo el paso de agua a muros, pisos y tabiques.

Normalmente, los tonos de diferentes partidas de cerámicas no son iguales o definitivamente el producto se encuentra discontinuado; por este motivo 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 discontinuado, 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.

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

Como ya hemos mencionado anteriormente, al interior del departamento existen muros de distinto espesor y materialidad. Los elementos más delgados corresponden a tabiques tipo volcopanel (elemento constructivo prearmado en fábrica, consistente en 2 planchas de volcanita de diferentes espesores separadas por una estructura de celdas hexagonales de cartón) sobre guías de madera.

Los elementos de mayor espesor corresponden a muros de hormigón armado.

Es importante tener presente al momento de colgar algún cuadro, apliqué o adorno, el tipo de elemento donde se fijará pues de ello dependerá el tipo de tarugo y/o clavo a utilizar.

En los muros que no son de hormigón armado no se pueden colgar objetos muy pesados. Hay que cuidar de no dañar alguna instalación al interior del muro o tabique. Deberán usarse los elementos adecuados de fijación.

En ningún caso se podrán colgar televisores planos tipo LCD o PLASMA en los tabiques sin consultar previamente al fabricante el procedimiento y las consideraciones para realizarlo. El tabique no está construido para este tipo de elementos de gran peso.

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..

Pintura y Barnices: En su departamento se utilizaron esmaltes al agua y/o sintéticos, oleos, látex y granolátex 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.

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,

Papel mural: Cada departamento ha sido empapelado con papel marca Colowall, Eufrates Blanco de 240gr/m2, colocándose en dormitorios, pasillos, hall y living-comedor.

El papel mural instalado en su departamento es de primera calidad, fácil de limpiar con un paño húmedo sin exceso de agua. Este producto cuenta con una garantía propia del fabricante.

El papel es del tipo vinílico por lo que para su limpieza basta un paño húmedo y suave, cuidando de evitar la excesiva humedad y raspado del papel. Es frecuente y altamente dañino que al no secar oportunamente la condensación que se produce en vidrios y muros (se debe realizar diariamente), esta humedezca el papel mural, lo suelte o despegue y aparezcan hongos.

El retorno de papel mural sobre el alfeizar es una zona que no alcanza a ser protegida por la cortina de manera que es absolutamente normal que por efecto del sol, se decolore.

Con el paso del tiempo y los años, el papel mural comienza a 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 ocurrir transcurrido el tiempo algún imprevisto que cubra la garantía de la Empresa Constructora y se deba cambiar 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. 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 de fabricación.



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



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

Porcelanato en elementos verticales: La limpieza de las paredes revestidas con porcelanato 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 el porcelanato 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 Extensamente en 1.8. CERAMICAS

Vidrios y Espejos: Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, que se venden en el comercio.

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 extensamente en 1.5. ALFOMBRAS

Pavimento fotolaminado: Tratado extensamente en 1.6. PISO FOTOLAMINADO

Porcelanato y cerámica de piso: Tratado Extensamente en 1.8. CERAMICAS

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 logia.

2.3 CIELOS

En 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 quemar la superficie con QHC u otro producto similar 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 QUINCALLERÍA

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 con látex.

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; 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.

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

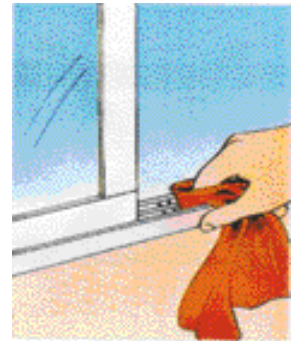
Las ventanas son de PVC línea americana según norma y vidrios de espesor según normas.

En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, lo que hay que hacer periódicamente 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 pudiera 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 o rompen en definitiva los enganches de cada hoja.

El aluminio puede limpiarse con agua tibia evitando mojar el piso, muros y cielos.

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. 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.



Es importante y de su responsabilidad el revisar y mantener periódicamente los sellos y los alfeizar.

2.6 MUEBLES INCORPORADOS

Muebles de closets:

Walk in closet: Las estanterías y cajoneras de los closet son de melamina de 15mm color roble oscuro.

Closet: Las puertas son de MDF de 18 mm pintadas con Látex común. Los interiores son en melanina de 15mm color cedro.

La limpieza de los interiores de los closet y los cuidados de mantención, especialmente de las cajoneras, y 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 closet no se carguen con sobrepeso y de ninguna forma están diseñados para soportar el peso de una persona.

Muebles de baño: Los baños en suite (dormitorio 1) tienen un vanitorio con cubierta de mármol y estructura de madera 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 sobre él. Se puede limpiar con un paño húmedo y detergente especial para mármol. Debe evitarse el contacto con el cloro.



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.

Muebles de cocina: La estructura de los muebles es de melamina de 15 mm, con puertas de melamina color, roble claro y oscuro y cubierta de granito a excepción del comedor de diario. 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.

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 ninguna forma están diseñados para soportar el peso de una persona.

2.7 TERRAZAS

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y la gárgola 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.

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 dos años o menos, 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..

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 que Usted habita cuentan con un nuevo sistema de distribución de agua, denominado pex, 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, las que se encuentran bajo el lavaplatos y dentro del vanitorio bajo el lavamanos.

Los consumos de agua de cada departamento quedan registrados en los medidores que se ubican en el shaft de cada piso, donde se encuentran dos medidores 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 puede cortar el agua desde el medidor. De lo anterior, se recomienda que el morador del departamento sepa exactamente el lugar donde están las llaves de paso.

Cada artefacto de cocina, baño y logia cuenta con sus llaves de paso correspondientes.

2.8.2 ARTEFACTOS SANITARIOS

Tratado extensamente en 1.7. **GRIFERÍA**

2.8.3 TINAS

Cuidado y mantenimiento para tinas de acrílico.

La estructura y acabado de su tina consiste de dos capas de material plástico. El acabado superior de acrílico es duro y resistente de color concentrado reforzado con fibra de vidrio la cual se adhiere permanentemente para formar un material de alta dureza y durabilidad.

Con un poco de cuidado y limpieza, su artefacto lucirá como nuevo por muchos años.

Para limpiar su tina simplemente utilizar detergentes líquidos no abrasivos (tal como se menciona mas adelante).

Usted puede proteger y restaurar el brillo aplicando cera automotriz y puliendo con un trapo suave de algodón no abrasivo.

Mantenga la rejilla removible de los dispositivos de succión siempre limpia de pelos y pelusas.

Para evitar infecciones y enfermedades, vacíe y limpie siempre la tina después de cada uso.

Es importante considerar que la limpieza dependerá también de la total evacuación que se pueda hacer del agua al final de cada baño. Esto tiene relación no sólo con el diseño de los elementos de la tina, sino también con la inclinación de las tuberías.

Una vez al año, o menos, solicite una inspección de la motobomba. En esa ocasión se debe medir el “consumo de corriente” del motor con un amperímetro de tenaza y la “resistencia de aislación” con un megger. Si es necesario, solicite su reparación al Servicio Técnico correspondiente.

Verifique, visualmente, que no existan filtraciones en la instalación hidráulica.

Nunca bañe a sus mascotas en la tina, podrían quedar rayones imborrables y tapar los filtros con los pelos.

En el faldón de la tina se encuentra un registro por medio del cual se debe realizar la mantención.

2.8.4 DESAGÜE ALCANTARILLADO

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

No intervenga los Shaft de alcantarillado, este corresponde a espacios comunes y el Administrador debe velar por el correcto funcionamiento de este.

En los pisos impares existen registros en los Shaft; estos se ocupan solo en caso de emergencia.

2.9 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

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 pudiese ocurrir, las que producen un sobrecalentamiento de los cables conductores, de manera que desconectan el circuito cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagar los artefactos, desenchufarlo y enseguida activar la protección, averiguando previamente la posible causa de su desconexión. Y si posterior a ello, el problema continua debe contactarse con el Servicio de Post Venta según indica en 1.4. EN CASO DE EMERGENCIA.

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 Super Intendencia de Energía 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 dividir las por 220. Ejemplo; Equipo de música (300W) + TV (350W) + lámpara con 5 ampolletas (500W) = 1150W, se divide por los 220V y da como resultado 5,2A; es decir, el circuito con interruptor magneto térmico de 10A soporta la potencia instalada.

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

Las ampolletas no deben ser de más de 100 watt. Si las lámparas fluorescentes 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.

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.

2.10 INSTALACIÓN DE GAS

Las instalaciones de gas del edificio cuentan con aprobación de los certificadores del SEC, es decir, tiene “SELLO VERDE”. Cada departamento tiene un arranque de gas para alimentar la cocina. 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 shaft del hall.

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

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 válvulas termostáticas que se encuentran en cada uno de los radiadores. Este termostato activa una válvula que regula el paso de agua caliente a través de las cañerías que se encuentran dentro de la losa y que Usted no puede ver.

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

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 cms de espesor en la losa.

Se recomienda encender la calefacción al inicio del invierno y desconectarla al terminar el otoño, 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.

2.12 ELECTRODOMÉSTICOS

Su departamento está equipado con cocina encimera, campana extractora y horno eléctrico; así como extractores de aire en baños.

Estos productos vienen con garantías de fábrica que no dependen de la Constructora o Inmobiliaria y una completa guía de uso y mantención. El hecho de que el artefacto se encuentre aún en periodo 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 4 meses 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 el hall 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 del sur, quienes han designado dos ejecutivos para dar la señal.

Refuerzos para instalación de plasma:

En depto. tipo A y B dormitorio ppal se ubican refuerzos a 1,30 mts de altura para instalacion de tv plasma. Esto para asegurar un sector donde exista una adecuada fijación (sujeción) del artefacto.

2.15 TELÉFONO, CITÓFONO E INTERNET BANDA ANCHA

Cada departamento tiene enchufe para conexión de teléfono cuyo servicio deberá contratarlo con el Departamento Comercial de Telefónica del sur, quién se coordinará con Usted para realizar la instalación del servicio.

Su departamento cuenta con un citófono que se comunica con la portería.

2.16 EXTRACCIÓN DE BASURA

En el hall de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura y repisas para la acumulación de diarios y botellas que periódicamente **deben** ser retiradas por la administración.

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.
- 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 interferir en los mecanismos de operación; mantener limpio y en buen estado.
- Los ascensores están provistos de sensores fotoeléctricos, los cuales mantienen las puertas abiertas mientras se ingrese o 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, para eso la Administración y la supervisión de los propietarios es importante.

2.18 EXTRACCIÓN DE AIRE

En cada baño sin ventana (mediterráneo) 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 1 hora, lo que aumentará su vida útil y evitará recalentamientos que pueden generar un incendio.

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 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). No obstante lo anterior, señalamos en este manual algunos puntos de interés:

3.1 SALA DE NIÑOS O PLAY ROOM

En el primer piso hay una sala destinada a los niños donde podrán disfrutar y compartir, esta sala se encuentra completamente amoblada y equipada con un equipo de TV y DVD donde podrán disfrutar de películas infantiles. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.2 SALA DE INTERNET O BUSSINES CENTER

El edificio cuenta con una sala de computación equipada con equipos de última generación. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.3 SALA DE HOME CINE

En el primer piso existe una sala destinada al uso por parte de todos los propietarios para disfrutar de películas en sistema de home cine. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.4 SAUNA - SPA

No todas las personas son aptas para usar el sauna, por las condiciones de temperatura, humedad, y tiempo expuesto a esta actividad. Consulte con su médico su caso particular antes de usarlo, en general nunca se debe estar más de 15 minutos y la salida dúchese con agua fría para así evitar fiebre amarilla

3.5 TINA DE HIDROMASAJE - SPA

La Tina de Hidromasaje se encuentra a lado del gimnasio junto con el sauna y se rige bajo las mismas recomendaciones del uso de piscinas.

3.6 GIMNASIO

Se puede ocupar el gimnasio de acuerdo a los reglamentos de la administración, y cada usuario es responsable de que su condición de salud sea compatible con la o las máquinas que utilice. Es importante que sea utilizado 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 SECTOR DE QUINCHOS

Se pueden ocupar los quinchos de acuerdo al reglamento de la administración, y cada usuario es responsable de que en su uso no se dañe ó inutilice parte ó la totalidad de las instalaciones y mobiliario con que cuenta este recinto. Es importante que sea utilizado por adultos ó 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.

3.8 SECTOR DE CONSERJERÍA

Su uso es de la administración, y en ella estará el archivo del edificio y en general todo lo requerido del edificio.

3.9 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.

3.10 HALL DE ACCESO

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

4.- LISTADO DE PROYECTISTAS

ARQUITECTOS

- EMPRESA: IMAGINA ARQUITECTURA
- DIRECCIÓN: AV. VITACURA 5093 OF. 202
- TELÉFONO: 4987500

EMPRESA CALCULISTA

- EMPRESA: EDUARDO SPOERER ASOCIADOS
- DIRECCIÓN: APOQUINDO 4.775, PISO 9, LAS CONDES
- TELÉFONO: 2630500

PROYECTISTA SANITARIO

- EMPRESA: HIDROSUR LTDA.
- DIRECCION: CAPITAN ORELLA N° 2378 ÑUÑO A.
- TELEFONO: 02 – 2232570

PROYECTISTA ELÉCTRICO

- EMPRESA: TECNO CONSULT S.A.
- DIRECCIÓN: AVENIDA EINSTEIN N° 1153. SANTIAGO.
- TELÉFONO: 02 – 3988200

MECÁNICA DE SUELOS

- EMPRESA: MUSANTE ASTORGA ARRAU LIMITADA (GEOFUN)
- DIRECCIÓN: HERNAN CORTES 3010, ÑUÑO A
- TELÉFONO: 2056080

INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS

- EMPRESA: COZ Y CIA LTDA.
- DIRECCIÓN: AV. LAS CONDES 11380 PISO 10
- TELÉFONO: 3717806

5.- LISTADO DE EMPRESAS E INSTALADORES DEL EDIFICIO

EMPRESA CONSTRUCTORA

- EMPRESA: CONSTRUCTORA EBCOSUR LTDA.
- DIRECCIÓN: Av. Santa Maria N° 2450 Providencia – Santiago
- TELEFONO: 065 - 383572

INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUAS LLUVIAS

- EMPRESA: Empresa Constructora EBCOSUR S.A..
- DIRECCION: Av. Santa Maria N° 2450 Providencia – Santiago.
- TELEFONO: 065 - 383572

SISTEMA DE ELEVACIÓN DE AGUAS

- EMPRESA: Hidroingeniería.
- DIRECCIÓN: Santa Inés N° 1120, Puerto Montt.
- TELEFONO: 065 - 482879

ASCENSORES

- EMPRESA: Heavenward – Mitsubishi S.A.
- DIRECCIÓN: Av. Tajamar N° 481 oficina 1001 Las Condes – Stgo.
- TELEFONO: 02 – 7318014

INSTALACIONES DE CENTRAL TÉRMICA Y EXTRACCIÓN

- EMPRESA: Sociedad Industrial Ferrosur Ltda.
- DIRECCIÓN: Andrés Bello N° 110, Temuco.
- TELEFONO: 045 - 210146

INSTALACIONES ELÉCTRICAS GRUPO ELECTRÓGENO

- EMPRESA: Dimarsa Industrial.
- DIRECCIÓN: Chillán N° 117, Puerto Montt
- TELEFONO: 065 – 292723

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- EMPRESA: Carlos Wurth O.
- DIRECCIÓN: 20 Sur B, N° 0240, Talca.

INSTALACIONES DE CORRIENTES DÉBILES Y SEGURIDAD

- EMPRESA: Alprotec.
- DIRECCIÓN: Av. Pablo Neruda N° 01870, Temuco
- TELEFONO: 045 – 910202.

SISTEMA DE INSTALACIÓN DE BASURA

- EMPRESA: Metalduc.
- DIRECCIÓN: El Peral N° 5346, San Miguel - Santiago
- TELEFONO: 02 - 6513550

SAUNA EN RECINTO SPA

- EMPRESA: Tylo de Chicsauna.
- DIRECCIÓN: Avenida Vitacura N° 6495, Santiago
- TELEFONO: 02 - 2191469

6.- LISTADO DE MATERIALES Y EQUIPOS DEL EDIFICIO

PAPEL MURAL

- MARCA: COLOWALL
- MODELO: PAPEL VINILICO MERCURIO BLANCO 200 GR/M2
- TELÉFONO: 02- 6412611

PISO FLOTANTE

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: KLD 228-1
- TELÉFONO: 02 - 4987561

ALFOMBRA

- MARCA: COLOWALL
- MODELO: Roma beige
- TELÉFONO: 02 - 6416687

GRIFERÍA BAÑO 1 Y BAÑO 2

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI 8887-6 (VANITORIO), SOLETTI 50505-3 (TINA).
- TELÉFONO: 02- 4987561.

QUINCALLERÍA PUERTAS INTERIORES

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI, CON SEGURO 3492SS, SIMPLE PASO 3493SS.
- TELÉFONO: 02- 4987561.

QUINCALLERÍA PUERTAS ACCESO DEPTOS

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI LE 0403SS
- TELÉFONO: 02- 44987561.

TOPES DE PUERTAS

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: MEDIA LUNA ACERO INOXIDABLE
- TELÉFONO: 02- 4987561

LUMINARIA DE TERRAZA

- MARCA: ARTELAMP
- MODELO: MOD. C3C1D1 DE ARTELAMP, SOBREPUESTO
- TELÉFONO: 6274730

CERÁMICA DE MURO BAÑO PRINCIPAL

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: PORCELANATO SOLETTI 300x600
- TELÉFONO: 02- 4987560/4987561.

CERÁMICA DE MURO BAÑO SECUNDARIO

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: PORCELANATO SOLETTI 300x600
- TELÉFONO: 02- 4987561.

CERÁMICA DE MURO COCINA

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI TGK-1000 250X400.
- TELÉFONO: 02- 4987561.

CERÁMICA DE MURO COCINA

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI TGK-1000 250X400.
- TELÉFONO: 02- 4987561.

PORCELANATO DE PISO BAÑO PRINCIPAL

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI 3616 PORCELANATO BONE 300X600.
- TELÉFONO: 4987561.

PORCELANATO DE PISO BAÑO SECUNDARIO

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI 3616 PORCELANATO BONE 300X600.
- TELÉFONO: 4987561.

PORCELANATO DE PISO COCINA

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI 3616 PORCELANATO BONE 300X600..
- TELÉFONO: 02- 4987561.

CERÁMICA DE PISO TERRAZA

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI 62 BK.
- TELÉFONO: 02- 4987561.

JACUZZI (INTERIOR DEPARTAMENTO)

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: HIDROMASAJE AMSTERDAM 1,5X0,7, POT 1HP CON 8 JET
- TELÉFONO: 02 - 4987561

TINAS

- MARCA: SOLETTI.
- MODELO: BATHCO 1,4X70
- TELÉFONO: 02 - 4987561

W.C.

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI 002 HORIZONTAL 180X670X350.
- TELÉFONO: 02- 4987561.

LAVAPLATO

- MARCA: SPLENDID
- MODELO: SPLENDID ACERO INOX. 1SECADOR /1TAZA
- TELÉFONO: 02 - 8705000

CAMPANA COCINA

- MARCA: FAGOR S.A.
- MODELO: TRADICIONAL.
- TELÉFONO: 02 - 4117711

ASCENSORES

- MARCA: HEAVENWARD – MITSUBISHI.
- MODELO: DI SERIES
- TELÉFONO: 02 - 7318000

LUMINARIAS SUBTERRÁNEOS

- MARCA: ARTELAMP
- MODELO: CANOA SIMPLE SOBREPUESTA 1x40 W CANOA DOBLE SOBREPUESTA 2x40 W
- TELÉFONO: 02 - 6274730

PERCHEROS

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI B1 626011- B2 618512
- TELÉFONO: 02- 4987561.

TOALLERA

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI B1 626024 – B2 618524
- TELÉFONO: 02- 4987561.

PORTA ROLLO

- MARCA: SOLETTI
- MODELO: SOLETTI B1 626051 –B2 618551
- TELÉFONO: 02- 4987561.

VENTANAS Y PUERTAS DE PVC

- MARCA: VEKA CHILE (TERMOACUSTIC)
- MODELO: CA – 10 Y PD – 10.
- TELÉFONO: 02 – 4114111 64 – 240310

RESUMEN DE INSTALADORES Y PROVEEDORES PRINCIPALES

PARTIDA	PROVEEDOR Y/O INSTALADOR	TELÉFONO
ARTEFACTOS DE COCINA	FAGOR	02 - 4117711
ALFOMBRAS	COLOWALL	02 - 6416687
PAPEL MURAL	COLOWALL	02 - 6416687
VENTANAS	VEKA CHILE	02 - 4114111
PISO FLOTANTE	SOLETTI	02 - 4987561
CERÁMICA	SOLETTI.	02 - 4987561
INSTALACIONES SANITARIAS	HIDRO INGENIERIA	065 - 482879
INSTALACIONES ELECTRICAS	CARLOS WURTH.	09 - 99177019
CALEFACCIÓN	FERROSUR LTDA.	045 – 210146
ASCENSORES	HEAVENWARD - MITSUBISHI.	02 - 7318000
MUEBLES DE COCINA	MOBEL MONTT.	065 - 263322
CERRADURAS	SOLETTI	02 - 4987561
GRIFERÍAS	SOLETTI	02 - 4987561
CUBIERTAS DE GRANITOS Y MARMOL	MOBEL MONTT.	065 - 263322

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
Griferia			
Artefactos	1 años	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			
Fisuras	5 años		Daño provocado por terceros
Frag, e	1 año	Refrag, a do por desprendimiento	Daño provocado por terceros
Quiebre, piquete o rayas	Sin Garantía		
Sopladas	5 años	Reinstalación por sopladura más de 1/4 de la superficie.	
Puertas	3 años	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 Aluminio			
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 mantenimiento
Sellos de silicona	1 año	Correcta instalación	Daño provocado por terceros

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			
Citofonia	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema.	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación.
Alarma	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.

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

- Solo estando la Orden de Trabajo (OT) anterior firmada podrá realizarse la siguiente OT por parte de la Empresa Constructora.
- En caso de no encontrar moradores en su vivienda, previa coordinación con Usted se dejará constancia en Libro de Novedades de Edificio y en su departamento, con todos los datos necesarios para que Usted se comuniquen con nosotros a fin de atender en 2º instancia su reclamo.
- Si se van a realizar trabajos programados, revise y despeje el área donde se va a trabajar (Ej.: retirar ropa, muebles, guardar objetos delicados, etc). El personal de atención al cliente tiene estrictamente prohibido ejecutar estas labores.
- Una vez realizados los trabajos, Usted tendrá un plazo de 5 días hábiles para devolver el acta firmada por la persona responsable de la propiedad. Si ha pasado este tiempo y no se ha firmado, la Empresa Constructora dará aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo por la OT mencionada.
- 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

A continuación le entregamos un cuadro resumen de las mantenciones que Usted debe realizar para considerar solicitar una visita de inspección o bien un trabajo por parte del Departamento de Post Venta.

GRIFERIA			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

ALFOMBRA			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

SELLOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

CALEFACCIÓN			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

VENTANAS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

FRAGILES			
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

Oficina Central
Avda. Vitacura 5093, of. 201
(56 2) 498 7500
info@imagina.cl



imagina.cl

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