MANUAL DEL PROPIETARIO

concepto
HOME II

imagina
grupoinmobiliario

BIENVENIDOS

Bienvenido a su departamento Imagina.

Junto con saludarle, ponemos a su disposición “El Manual del Propietario”, el cual contiene información relevante respecto a las terminaciones, instalaciones, equipos y mantenciones que son necesario realizar para lograr una agradable calidad de vida y prolongar la vida útil de su departamento, protegiendo su inversión.

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

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

Hemos puesto a disposición de la Administración del Condominio: los planos de arquitectura, instalaciones eléctricas, gas, agua potable, alcantarillado, corrientes débiles, calefacción, evacuación de basura y central de agua caliente. Si requieren planos adicionales u otra información relacionada, se puede solicitar información en la Dirección de Obras de la comuna correspondiente.

Importante destacar que antes de realizar su mudanza, debe obtener un “Salvo Conducto de Mudanza”, este documento debe ser otorgado por un Notario Público. Si usted actualmente es arrendatario, el propietario del inmueble que está ocupando, es quien debe efectuar dicha gestión. Además, es necesario que avise al Administrador del edificio para coordinar fechas y horarios y que se tomen las precauciones del caso e indique los lugares donde circular con muebles y bultos. Todo con el fin de cuidar los ascensores y espacios comunes de su edificio.

Los invitamos a leer este manual, seguir sus recomendaciones y frente a dudas, consultas o comentarios, agradecemos se contacte con nuestro departamento de Servicio al Cliente al teléfono (56 2) 2498 7550 o al correo servicioalcliente@imagina.cl.

Agradeciendo su confianza, le saluda atte.

GRUPO INMOBILIARIO IMAGINA

ÍNDICE

1. GENERALIDADES

1.1 Modificaciones del inmueble
1.2 Precauciones al realizar el amoblado del departamento
1.3 Comportamiento de los materiales
1.4 Fisuras
1.5 Humedad
1.6 En caso de emergencias
1.7 Recomendaciones generales

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

2.1 Revestimientos de Muros y Cielos
2.2 Revestimientos de Pisos
2.3 Cielos
2.4 Tabiquería
2.5 Puertas y quincallería
2.6 Ventanas
2.7 Sellos
2.8 Muebles incorporados
2.9 Terrazas
2.10 Instalación Sanitaria
2.11 Instalación Eléctrica
2.12 Sistema de Calefacción
2.13 Electrodomésticos
2.14 Conexión Tv Cable
2.15 Extracción de Basura
2.16 Ascensores
2.17 Extracción de Aire

3. ESPACIOS COMUNES

3.1 Sector de Quinchos
3.2 Sala Multiuso
3.3 Gimnasio
3.4 Sala de Niños
3.5 Fogones y Terraza Cubierta
3.6 Piscina

4. LISTADO DE PROYECTISTAS

5. LISTADO DE INSTALADORES DEL EDIFICIO

6. LISTADO DE PRINCIPALES PROVEEDORES

7. LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO

8. CUADRO DE GARANTÍAS

9. SERVICIO DE ATENCIÓN POSTVENTA IMAGINA

10. PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN

11. CUADRO DE MANTENCIONES

INTRODUCCIÓN

Estimado cliente, el objetivo de este manual es proporcionarle una guía útil para realizar la mantención de su departamento e informarle respecto a temas relacionados con el uso general de su propiedad, espacios comunes del proyecto y generalidades que debe considerar al vivir en comunidad. El objetivo es comunicar 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.

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

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

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

En el primero, el Manual del Administrador, se definen y explican las pautas y procedimientos para realizar las mantenciones de las instalaciones del edificio, los equipos de mayor complejidad técnica que requieren continúas mantenciones, para mantener las garantías de los equipos y para evitar accidentes por falta de revisiones. Las mantenciones deben ser coordinadas y supervisadas por la Administración, siendo el Comité de Copropietarios y por lo tanto, cada propietario responsable de su seguimiento.

Por otra parte, el Manual del Propietario le indicará los principales cuidados que debe tener con su propiedad, las mantenciones que debe realizar, y cuáles prácticas deben evitarse, a fin de no contribuir a aumentar los deterioros normales producidos por el tiempo y uso a su propiedad.

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

Es importante señalar que junto con todo lo anterior 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.

Importante señalar que, la ley General de Urbanismo y Construcción 20.016, indica los plazos de prescripción postventas a lo cual está sujeta su propiedad. En ella se destaca lo siguiente:

- 3 años de defectos de terminaciones, desde la fecha de entrega de la propiedad
- 5 años de defectos de instalaciones, desde la fecha de Recepción Municipal del Edificio.
- 10 años de defectos estructurales, desde la fecha de Recepción Municipal del Edificio.

Por último destacar, 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.

1. RECOMENDACIONES

1.1 MODIFICACIONES DEL INMUEBLE

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

- Es importante mencionar que el propietario que quiera realizar una modificación al interior de su departamento debe contar con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes y sus organismos correspondientes. Además, la Administración y el Comité de Copropietarios deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio, no debiendo en caso alguno alterarse elementos estructurales como muros, vigas, pilares, losa, entre otros.
- En el Reglamento de Copropiedad quedan claramente establecidas las modificaciones del departamento que están estrictamente prohibidas.

Cualquier daño que se produzca al edificio o a los departamentos de sus vecinos producto de trabajos de modificación de su propiedad, 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, ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua y electricidad de su departamento, de un departamento vecino o del edificio, pudiendo tener consecuencias civiles y penales no deseadas.

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados, porque si son exteriores, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el Reglamento de Copropiedad. Si son interiores, ya sea en muros medianeros con los vecinos o con los shafts, o con el hall de ascensores del piso, afectan a sus vecinos y las instalaciones del proyecto o sus espacios comunes por lo que tampoco pueden ser alterados.

Los tabiques interiores, que el calculista defina como no estructurales, pueden ser modificados ya sea demoliéndolos o perforándolos, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de no alterar los shafts o instalaciones que afecten a éste u otro departamento de la comunidad. No olvidar 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.

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

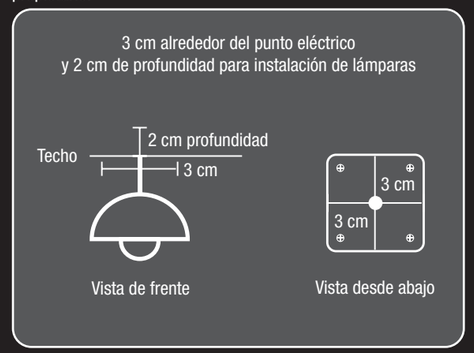
1.2 PRECAUCIONES AL REALIZAR EL AMOBLADO DEL DEPARTAMENTO

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, desagües, o energía eléctrica. También es importante evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores de tabiquería (Ver capítulo 2.4). Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista la materialidad de cada elemento y los planos y Especificaciones Técnicas del proyecto.

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 3 cm alrededor del punto eléctrico y 2 cm de profundidad, especialmente libre de ductos eléctricos y agua para dicho efecto, si requiere realizar el montaje de otro elemento debe consultar previamente a un especialista y los planos y Especificaciones Técnicas del proyecto. Cualquier instalación que se requiera ejecutar, aunque sea dentro del radio recomendado, debe ser consultada a la administración y verificada en los planos de instalaciones correspondientes. Cualquier problema que surja de no seguir esta recomendación, será exclusiva responsabilidad del propietario.



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

Cualquier daño en su propiedad en las áreas comunes del edificio que se origine producto de un descuidado amoblado o traslado de sus pertenencias, será de su absoluta responsabilidad así como también el pago de todos los daños ocasionados. Por ello, la administración le solicitará un cheque en garantía para cubrir cualquier daño que se pueda generar producto de su mudanza.

Es importante señalar que en ocasiones los propietarios contratan a maestros de la constructora que se encuentran realizando labores de post venta para ejecutar perforaciones, instalaciones de cortinas u otras labores. Esta práctica está absolutamente prohibida para este personal y, en ningún caso, será considerado como argumento válido por parte suya, el supuesto conocimiento de este personal de la existencia de las instalaciones, su operación, las recomendaciones de este manual, etc.; en caso de que como consecuencia de estos trabajos se generen daños en su propiedad. Es decir la ejecución de cualquier tipo de trabajo al interior de su propiedad es de su exclusiva responsabilidad.

1.3 COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES

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

1.3.1 EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES

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

Sabiendo que esto sucede, es que se dejan canterías de unión donde se juntan materiales diferentes, y 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 compuestos, tales como: pastas, pinturas o algún tipo de silicona estructural.
Muy importante: Recomendamos la revisión periódica de éstos sellos, al menos dos veces al año.

1.3.2 DECOLORACIÓN

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

1.3.3 EFECTOS SÍSMICOS

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

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

Muy importante: Le recomendamos que su seguro asociado al crédito hipotecario incluya la protección contra sismo o lo contrate usted directamente. Con ello estará protegiendo su inversión.

1.3.4 HUMEDAD

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.

1.3.5 CONDENSACIÓN

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

Los problemas que se generan con la condensación en general tienen consecuencias graves para su propiedad, ya que mancha y suelta pinturas, daña y despega papeles murales, llegando incluso a la aparición de hongos especialmente en los antepechos de las ventanas, 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 una puerta de madera, tanto de acceso a recintos, closet o muebles.

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

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

- Al ducharse y al cocinar se mantengan cerradas las puertas de recintos como baños y cocinas respectivamente, y que se abran las ventanas de los baños y cocinas para permitir la salida de vapores. En caso de no contar con ventanas se deben encender los extractores de aire dispuestos para este efecto.

- Velar por el correcto funcionamiento del extractor de aire de los baños tipo mediterráneos.

- Secar con un paño la humedad de ventanas y muros todas las veces que sea necesario.

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

- No riegue en exceso plantas interiores.

- No seque ropa al interior del departamento. El vapor de agua que genera esta mala práctica es tan abundante que puede generar más daño que cualquiera medida de mitigación que usted realice en función de aminorar la condensación interior.

- En invierno no apegar los muebles (camas principalmente) a los muros que son fachada.

- Se deben mantener limpios los botaguas de las ventanas, dado que es por donde se evacua hacia el exterior el agua acumulada por la condensación en las ventanas.

- Una zona donde es frecuente que se produzca condensación es en bodegas de la zona de subterráneos, por ello la importancia de airearlas y revisarlas frecuentemente.

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

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

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

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

1.3.6 EFECTOS ELECTRO-MAGNÉTICOS

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile, al momento de obtener el permiso de edificación. A pesar de esto, hay fenómenos como: 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.

1.3.7 OXIDACIÓN

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

1.4 FISURAS

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

1.4.1 FISURAS POR MATERIALIDAD

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

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

La aparición de estas fisuras no debe preocuparlo, pues está previsto que ocurran. Sin embargo, si reviste un problema estético para usted le recomendamos proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca, y así evitar tener que repetir el proceso, pues esta liberación de tensiones y asentamiento de los distintos materiales es un proceso que demora alrededor de 3 años, luego de construido el edificio.

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

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

1.4.1 FISURAS POR CALEFACCIÓN

Su departamento cuenta con calefacción por cielo radiante. Este sistema incorpora controles termostáticos electrónicos para permitir una regulación precisa de la temperatura de la habitación.

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

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

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

1.5 HUMEDAD

1.5.1 HUMEDAD POR LLUVIAS

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

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

La inmobiliaria luego del primer año de entregado el primer departamento, no se hará responsable por goteras o filtraciones producto de la falta de mantención de la cubierta, pues es exclusiva responsabilidad de la administración.

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

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. Además, se recuerda que todas las ventanas cuentan con una “Canal de Condensación”, la cual, se encuentra ubicada en la parte inferior del marco, del lado interior de la ventana, dicha canal de condensación, siempre debe permanecer limpia y sin exceso de agua (producto de la condensación), para su correcto funcionamiento. Dado a lo anterior se recomienda, limpiar y secar dicha canal periódicamente.

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

1.6 EN CASO DE EMERGENCIA

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

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

1.6.1 EN CASO DE FILTRACIÓN

- ✓ Cortar la llave de paso del circuito afectado
- ✓ Cortar la llave de paso general del dpto. dede el shaft de pasillos comúnes
- ✓ Comunicar a conserjería la situación
- @ ✓ Correo electrónico Post Venta (según punto 9)

1.6.2 EN CASO DE CORTE ELÉCTRICO

- ✓ Desenchufar artefactos que afectan la zona de corte
- ✓ Revisar tablero eléctrico, verificando circuito general, alumbrado y enchufes esten con la posición ON (hacia arriba)
- ✓ Revisar medidor eléctrico desde el shaft de pasillos comunes, subir el indicador, en el caso que se haya bajado por el corte
- ✓ Comunicar a conserjería la situación
- @ ✓ Correo electrónico Post Venta (según punto 9)

1.6.3 EN CASO DE INUNDACIÓN

- ✓ Cortar suministro eléctrico y de agua potable de las zonas afectadas
- ✓ Comunicar a conserjería la situación
- ✓ Ubicar en altura objetos, insumos y otros, que pudieren ser afectados por el contacto del agua
- @ ✓ Correo electrónico Post Venta (según punto 9)

En caso de rotura de cañerías, flexibles o llaves angulares donde se demuestre que es responsabilidad de la constructora, repararemos su propiedad a la brevedad. En las situaciones donde no sea posible determinar a ciencia cierta la responsabilidad de la empresa constructora, la Inmobiliaria 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.

- En los pasillos de cada piso hay una manguera de red húmeda para combate de incendio
- También cuenta con sensor de humo que activa una alarma en la Administración en caso que ocurra un siniestro

Usted puede activar la alarma de incendio manualmente con la palanca ubicada frente a los ascensores de cada piso. Su mal uso será motivo de multas determinadas por la comunidad y eventuales sanciones civiles y penales

1.7 RECOMENDACIONES GENERALES

1.7.1 DUPLICADO DE LLAVES Y CAMBIO DE CERRADURAS

Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de las puertas en un lugar distinto al mismo departamento. Además, se recomienda encarecidamente hacer cambio de las cerraduras o bien de combinación de los cilindros de la puerta de acceso en forma anticipada a la mudanza y ocupación de su departamento. En forma adicional se sugiere también colocar una cerradura de seguridad.

1.7.2 SEGUROS

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

Así también, ninguna garantía incluirá indemnizaciones por daños o gastos derivados de desperfectos o reparaciones de bienes muebles no incluidos en la venta de su departamento, bodega o estacionamiento, por ejemplo, mobiliario, cuadros, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc. Será responsabilidad de cada propietario contratar una póliza de seguro que cubra estos riesgos, e informarse acerca de las cláusulas contenidas en pólizas de seguro de créditos inmobiliarios que cubren daños en bienes muebles a causa de filtraciones, rotura de cañerías, etc.

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

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

2.1 REVESTIMIENTOS DE MUROS Y CIELOS

Los muros y cielos han sido instalados distintos elementos para dar una adecuada terminación, los cuales además de cumplir con una función estética y también de protección, prolongando la vida útil de los materiales.

Los elementos de mayor espesor están conformados por hormigón armado, los cuales si se encuentran ubicados en el perímetro del edificio están revestidos por el interior con el sistema poligyp (plancha de cartón yeso y poliestireno expandido). Esto con el objetivo de cumplir normativa térmica en la comuna de Las Condes.

2.1.1 PINTURA Y BARNICES

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

En general, se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben volver a pintarse periódicamente, idealmente cada dos años, antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya que por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad. Por ello, en baños y cocinas se recomienda repintar cada 18 meses, pues las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse. Es posible determinar la antigüedad de las pinturas por lo que se puede verificar y demostrar si 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 se puede englobar.

Considere barnizar todos aquellos elementos de madera con esta terminación, al menos cada 2 años; así también pinte las barandas metálicas cada 1 año, retirando la pintura antigua aplicando luego anticorrosivo y finalmente pinte con un producto especialmente formulado para metal y exterior. En el caso de las barandas, se recomienda efectuar en forma coordinada con la Administración con el fin de mantener la estética de la fachada del Edificio.

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

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

2.1.2 PAPEL MURAL

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

En dormitorios y sala de estar, donde corresponda, el alfeizar está cubierto por una pieza de melamina, para dar mejor terminación. Y así poder evitar la decoloración del papel ya que la cortina no alcanza a cubrir este sector. El propietario debe preocuparse de que esta pieza no se decolore, deteriore, suelte, o despegue y aparezcan hongos por filtración de agua lluvia o condensación (ver temas de humedad) por una inadecuada mantención de las ventanas.

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

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

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

En caso de algún imprevisto que cubra la garantía, y nuestra área de Post Venta deba cambiar el papel mural, el propietario se compromete a aceptar la mejor alternativa, (en caso de encontrarse descontinuado el producto) sin incurrir en el cambio completo del recinto o en su defecto Y 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 inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas en el papel mural al momento de la entrega de cada departamento. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de éste y no se acogerán a garantía las manchas, parches o piquetes informados posteriores a la entrega de la propiedad.

2.1.3 CERÁMICA EN ELEMENTOS VERTICALES

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

Considerando que la cerámica se usa principalmente en recintos expuestos a la humedad (baños, cocinas) es importante una revisión periódica de su estado y en especial del material de fragüe el que debe mantenerse completo, a fin de evitar filtraciones que puedan ocasionar daños en las habitaciones adyacentes. Más detalles tratados en el punto 2.2.2.

2.1.4 VIDRIOS Y ESPEJOS

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

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

2.2 REVESTIMIENTOS DE PISOS

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

2.2.1 PAVIMENTO FOTOLAMINADO

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

Los pisos fotolaminados están instalados sobre una espuma que los separa de la losa, quedando un vacío entre ambos elementos lo que le da su denominación de flotante. Esto hace que estos pisos tengan un juego vertical normal y que suenen de vez en cuando, producto del peso que se les otorgue encima. Esto en ningún caso significa una falla constructiva o de instalación; pero cuando excede los 5 mm de juego vertical, la empresa constructora contactará al proveedor con la finalidad que este acuda a su vivienda, revise, emita un informe que indique las causas y determine si corresponde el requerimiento.

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

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

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

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

Con el paso del tiempo y los años, el piso fotolaminado comienza a soltarse y separarse producto del tránsito que este tenga. Es de vital importancia que a 1 año de recibida 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 éste.

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

2.2.2 CERÁMICAS Y PORCELANATOS

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

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

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

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

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

Normalmente, los tonos de diferentes partidas de cerámicas no son iguales o definitivamente el producto se encuentra descontinuado; por este motivo es recomendable que usted contacte al proveedor entregado en este manual respecto de las cerámicas y mantenga un stock para eventuales cambios de palmetas que deba realizar.

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

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica o porcelanato ya que se puede trizar, romper o desprender y afectar de igual forma a palmetas contiguas.
Para evitar daños de humedad por filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen. No se debe baldear terrazas ni menos la cocina y loggia.

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

2.3 CIELOS

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

Si va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica, de agua, de corrientes débiles, calefacción o de gas. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.

En el encuentro de muros y cielos hay una cornisa, la cual es de poliestireno expandido (plumavit) y contra la cual no se debe clavar ni sujetar elemento alguno.

Los cielos van pintados con pintura tipo losalin a excepción de los de baños y cocinas que llevan esmalte al agua.

En el caso de cielos de baños y cocinas se recomienda pintar 1 vez al año de la siguiente manera: primero botar la pintura anterior raspándola con espátula o escobilla de acero, luego limpiar la superficie de impurezas y posteriormente repintar. Cada dos años se recomienda pintar los cielos del departamento en las zonas que no son húmedas.

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

2.4 TABIQUERIA

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

2.4.1

Los tabiques se pueden perforar para fijar algún cuadro o elemento que no supere los 500 gramos, utilizando para ello un tarugo plástico especial (tarugo tipo paloma) para uso en planchas de yeso/cartón.

2.4.2

Se debe evitar la humedad en las divisiones interiores, ya que las planchas de yeso/cartón perderán su firmeza deteriorando la terminación superficial.

2.4.3

Eventualmente se pueden producir algunas fisuras en el encuentro de los muros de hormigón armado con tabiques debido a los bruscos cambios de temperatura y sismos muchas veces no perceptibles, lo que se considera normal y obedece a una condición de diseño. Se sugiere que el propietario deje aparecer todas las fisuras antes de hacer el mantenimiento que requiere la terminación. Este mantenimiento es responsabilidad del propietario.

2.4.4

Si bien este tipo de tabique no requiere mantención, es conveniente resaltar que no deben golpearse, ya que su recubrimiento es de planchas de yeso/cartón.

2.4.5

Debido a su constitución es imprescindible protegerlos de la humedad.

2.4.6

Solo en tabique que contiene conexión de energía y Tv-Cable en altura se pueden colocar televisores planos tipo LED, LCD o PLASMA, siguiendo las recomendaciones del fabricante, ya que ha sido reforzado para televisores hasta 40”, este refuerzo está centrado a 1,30 mt sobre el nivel del piso, y sus dimensiones son 1,20 mt de ancho por 1.0 mt de alto.

2.5 PUERTAS Y QUINCALLERIA

2.5.1 PUERTA DE ACCESO Y PUERTAS INTERIORES

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

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

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

Para su limpieza use solo un paño seco y si las manchas persisten puede usarse un paño húmedo y luego secarlas bien, pues como ya le indicamos la madera se deforma con la humedad. Evite portazos que dañan las puertas, marcos y bisagras que producen grietas en las uniones de marcos con los muros o tabiques donde descansan y pilastras. Evite también corrientes de aire, utilizando fijaciones o cierra puertas hidráulicos.

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

2.5.2 BISAGRAS

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

2.5.3 QUINCALLERÍA

La quincallería está compuesta por cerraduras, bisagras, manillas y pestillos y así como cualquier otro elemento de su departamento debe cuidarse y mantenerse. La quincallería en general, se limpia solo con un paño húmedo y se debe evitar su contacto con productos o superficies abrasivas. En el mercado nacional 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 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.

2.6 VENTANAS

En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, limpieza que debe hacerse periódicamente y todo lo frecuente que sea necesario, además de lubricarlos cada 6 meses y reemplazarlos cuando corresponda. El fabricante ha dejado un orificio en el riel con el fin que desagüe hacia el exterior el agua que aquí se pudiere acumular, de manera que es fundamental verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya desmontado del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar. No debe golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan y los sellos que atracan los perfiles al rasgo y deterioran o rompen en definitiva los enganches de cada hoja.

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

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

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

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

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

2.7 SELLOS

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

2.8 MUEBLES INCORPORADOS

2.8.1 MUEBLES DE COCINA

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

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

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

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas ni abrir más de lo que está diseñada, ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada seis meses al menos se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

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

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

Especificación	
Muebles aéreos y base:	Melamina color Teka Ártico y Maple Grava.
Cubierta muebles:	Respaldo y cubierta de quarzo blanco de 20 mm.
Comedor de diario:	Cubierta de cuarzo de 20 m.
Puertas y laterales:	Vistos melamina teka artico 18mm en aéreos. Mueble base Maple grava, sin tirador. Veta en sentido horizontal.
Interiores y laterales:	No vistos en melanina 15 mm. Color blanco. Fondos en Durolac de 4 mm, color blanco o melamina 9 mm.

2.8.2 MUEBLES DE CLOSET Y WALK IN CLOSET

Especificación	
Closet dormitorio 1:	Verticales en melamina nogal amazónico 18mm con tapacanto pvc mismo color.
Repisas y maletero:	Melamina nogal amazónico 15mm, tapacanto pvc mismo color.
Barra de colgar:	En aluminio.
Closet dormitorio 2 y otro:	Verticales en melamina nogal amazónico 18mm con tapacanto pvc mismo color.
Repisas y maletero:	Melamina nogal amazónico 15mm, tapacanto pvc mismo color.
Barra de colgar:	En aluminio.
Tiradores en general:	Terminación niquel satín.
Walk in closet:	Considera verticales y repisas melamina Nogal amazónico de 18 mm con tapacantos pvc mismo color.

2.8.3 MUEBLES DE BAÑO

Especificación	
Mueble vanitorio:	Cuerpo y puertas melanina 18mm Maple Grava, tapacantos PVC. mismo color, sin tirador.
Cubierta de vanitorio:	Mármol Desert Beige 20 mm. espesor, con respaldo del mismo mármol.

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 sobre el mármol: cigarrillos encendidos o manchar con acetona, ácidos, tinturas etc., Debe evitarse el contacto con el cloro y el dejar recipientes con sus bases manchadas con algún producto en base a aceite debido a que se marcan sin poder después eliminar la mancha. Los daños que se generen producto de lo anterior, no corresponden a requerimientos de postventa. Se debe limpiar con un paño húmedo y detergente especial para mármol.

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

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

2.9 TERRAZAS

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

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

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

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

2.10 INSTALACIÓN SANITARIA

2.10.1 RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

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

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

El alcantarillado comienza después del desagüe, es decir si ocurren fallas debe informar inmediatamente a la conserjería de su edificio y será el Administrador quien tomará las medidas correspondientes, pues representa un área común del edificio.

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

2.10.2 TINAS

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

- Tinas de 1,30 mt: 3 minutos 20 segundos aproximadamente.
- Tinas de 1,40 mt: 4 minutos 20 segundos aproximadamente.

2.10.3 GRIFERÍAS

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

El propietario u ocupantes del departamento, deben revisar las llaves de paso, a lo menos cada seis meses, con el fin de verificar y comprobar que éstas efectivamente cortan el paso del agua y evitar el “agripamiento” o endurecimiento del mecanismo, para garantizar su correcto cierre en caso de emergencia. Le recomendamos efectuarlo desde la llave de paso del medidor en el pasillo y en cada una de las llaves de paso de su departamento, comprobando una a la vez.

Las griferías cuentan en su salida con un aireador, que posee un filtro muy fino, que suele taparse con desechos que trae el agua. Estos aireadores se deben limpiar periódicamente cada 6 meses, desenroscándolos de las bocas de salida de agua y colocándolos al chorro de agua directo para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Estos elementos retenidos en los aireadores pueden hacer que las llaves goteen, ya que las empaquetaduras se desgatan más rápidamente al entrar en contacto con materias extrañas. Las challas de duchas también deben ser limpiadas por lo menos 2 veces al año, ya que los residuos de agua se acumulan obstruyendo el paso de agua y produciendo bajas de caudal que impiden que ésta salga en forma pareja.

Las partes mecánicas de los WC también presentan daños habituales, donde es común que se corte la cadena que acciona el tapón, rotura de botoneras, desajustes de éstas o se descontrola el flotador que corta el agua del estanque pudiendo producir inundaciones. En el caso de los lavamanos y duchas, las gomas de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser revisadas y reemplazadas. Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario al menos 2 veces al año.
En los flexibles que alimentan los estanques de W.C., no se deben colgar paños de aseo u otros.

Los problemas que 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 gasfíter o especialista. Cada 6 meses o cuando detecte que los desagües no evacuan bien, se recomienda limpiar los sifones de lavaplatos, lavamanos y lavadero.

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

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

Por su parte los flexibles que conectan las griferías y artefactos deben ser cambiados por el propietario al menos cada año y deben ser revisadas constantemente por el propietario. Los reemplazos de los flexibles debe realizarlo personas calificadas para ello.

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

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

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

2.11 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El edificio cuenta con una red eléctrica alimentada por CHILECTRA S.A, con un suministro de 220 voltios y una potencia conectada limitada. Debe ver los detalles en su cuenta de servicio. Además, existe un grupo electrógeno, el cual funciona en forma automática cuando se interrumpe el suministro de energía de la red pública. Hay que considerar que el generador es de emergencia, por lo tanto, sólo alimenta de energía un ascensor, las bombas de agua, equipos detectores de incendio, equipos de iluminación de emergencia en pasillos, escalera, subterráneo y presurización de caja de escala. El grupo electrógeno debe contar con las mantenciones, el combustible suficiente y estar en modo automático para entrar en funcionamiento, todo lo cual es responsabilidad de la Administración del edificio.

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

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

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

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

Es importante que el propietario conozca la potencia de los artefactos que utilice de manera de no sobrecargar un circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa. Dado que, la mayor parte de estos equipos se instalan en la cocina o en el lavadero se han instalado en estos recintos enchufes de mayor capacidad, para su conexión.

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

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

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

Le recomendamos utilizar ampolletas de bajo consumo o tipo LED.

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

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

Se debe revisar el tablero del departamento cada dos años por personal especializado.

Se recomiendan los siguientes focos:

- Baños: foco con protección IP 54, antisalpicaduras.
- Terrazas y Logias: usar focos de bajo consumo.

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

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

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

2.12 SISTEMA DE CALEFACCIÓN

La calefacción funciona por medio de cielo radiante que posee control termostático eléctrico, con operación silenciosa.

2.13 ELECTRODOMÉSTICOS

Su departamento está equipado con cocina encimera eléctrica, campana extractora, horno eléctrico y lavavajillas ; así como extractores de aire en baños no ventilados naturalmente.

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

Importante aclarar: que el artefacto se encuentre aún en período de garantía no significa que no requiera mantención, por lo que desde la entrega de su propiedad le recomendamos periódicamente contratar un servicio de mantención y guardar todos los comprobantes donde se deje constancia de los trabajos y plazos de garantía de ellos. En particular se recomienda revisar periódicamente que la campana de la cocina no tenga grasas adheridas y cambiar su filtro cada 6 meses, al igual que el tubo corrugado que une la campana con el tubo de descarga horizontal para evitar almacenamiento de grasas saturadas que al unirse al

calor de su ampolleta pueden generar un incendio.

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

2.14 CONEXIÓN TV CABLE

Cada departamento cuenta con la posibilidad de conexión a TV Cable. Si el Propietario desea contar con el servicio de TV Cable, telefonía y/o banda ancha, debe contactarse con el Departamento Comercial de alguna empresa que preste este servicio.

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

2.15 EXTRACCIÓN DE BASURA

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

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

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

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

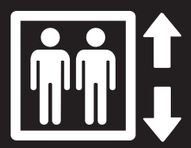
- Las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos.
- Si las bolsas entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto los que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

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

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. Importante transmitir esta información a todos los habitantes de su departamento.

2.16 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:

2.16.1
El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada. Al pulsar ambos, el sistema entenderá que son dos pasajeros uno que quiere subir y otro que quiere bajar, concurriendo dos ascensores, demorando el servicio.

2.16.2
Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.

2.16.3
Hay que evitar forzar las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas es exigible esperar otro viaje.

2.16.4
Al viajar en la cabina hay que tener presente de no saltar dentro de ella, no superar la cantidad de personas y peso permitido, no interferir en los mecanismos de operación, mantenerlo limpio y en buen estado. Todo lo anterior implica su descalibración, aumentando los costos de mantención.

2.16.5
Los ascensores están provistos de sensores fotoeléctricos, los cuales mantienen las puertas abiertas mientras se ingrese o salga de éste. Se recomienda no tapar estas celdas, dado que dañarán el mecanismo.

2.16.6
En caso de mudanzas, los conserjes tienen una llave con la cual pueden activar el modo manual del ascensor. No obstante no se recomienda su uso para las mudanzas, pues debe tener especial precaución en mantener el mismo peso en toda la superficie de la cabina y no cargar con mayor peso un sector que otro, pues generará problemas en su funcionamiento.

2.16.7
En caso de emergencias, no se deben usar los ascensores.

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

2.17 EXTRACCIÓN DE AIRE

En cada baño sin ventana existe un sistema de extracción, que consiste en un extractor eléctrico. Los extractores de los baños deben ser mantenidos de acuerdo a las indicaciones del fabricante,

incluyendo la limpieza, que mantiene activo el sistema anti retorno de olores. El manual de uso y mantención fue entregado en el proceso de entrega de su propiedad, y en él se indican todos los pasos a seguir. Como recomendación adicional, se sugiere que no se deje prendido el extractor por más de una hora, lo que aumentará su vida útil y evitará recalentamientos que pueden generar un incendio. Los extractores se mantendrán funcionando un tiempo después de apagar la luz, con el fin de mejorar la extracción de vapores y olores.

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

3. ESPACIOS COMUNES

Su Edificio cuenta con un completo equipamiento cuyo uso se norma en el Reglamento de Copropiedad, Manual del Administrador y en el Reglamento Interno de la Comunidad, el cual se elabora entre la Administración y el Comité de Copropietarios.
Señalamos en este manual algunos puntos de interés:

3.1 SECTOR DE QUINCHOS

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

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

3.2 SALA MULTIUSO

Se encuentra equipada para que los propietarios puedan hacer uso de estas, con la debida responsabilidad que estas áreas ameritan. Estas áreas, deben ser usadas por adultos responsables o en caso de menores, deben ser supervisados por un mayor de edad.

Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración del edificio.

3.3 SALA DE NIÑOS

El edificio cuenta con una sala de niños debidamente equipada, con muebles y material didáctico, el cual debe ser usada por los niños con responsabilidad y con la supervisión adecuada de un adulto. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

Todo el material y mobiliario de las áreas comunes, es entregado a la administración del edificio mediante un inventario en el Acta de Entrega a la administración.

3.4 SALA DE JUEGOS

Se encuentra equipada para que los propietarios puedan hacer uso de estas, con la debida responsabilidad que estas áreas ameritan. Estas áreas, deben ser usadas por adultos responsables o en caso de menores, deben ser supervisados por un mayor de edad.

Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración del edificio.

3.5 FOGONES Y TERRAZAS CUBIERTAS

Los fogones ubicados en el edificio deben ser utilizados sólo por mayores de 18 años. Los más importante para cualquier chimenea a etanol es:

3.5.1
No debe llenar con etanol estando prendido ni caliente.

3.5.2
Espere siempre que esté bien apagado y frio, antes de volver a llenar con etanol.

3.5.3
Nunca llenar hasta más de su capacidad máxima.

3.5.4
Nunca mover chimenea cuando este prendida.

3.6 SALA DE CINE

La sala de cine del edificio se encuentra amoblada y su cuidado es de responsabilidad de todos los propietarios y su mantención de la administración.

4. LISTADO DE PROYECTISTAS

ARQUITECTOS
Empresa: ARQUITECTURA IMAGINA
Dirección: Vitacura 5093 of 202, Vitacura, Santiago
Teléfono: +56 224 987 500

EMPRESA CALCULISTA
Empresa: SPOERER Y ASOCIADOS INGENIIA LTDA.
Dirección: Marchant Pereira 367 of. 701, Providencia
Teléfono: +56 222 697 795

PROYECTISTA SANITARIO
Empresa: SEIS INGENIERIA
Dirección: Román Díaz N°205 Of 403, Providencia
Teléfono: +56 227 918 489

PROYECTISTA ELÉCTRICO CCDD
Empresa: CLAS
Dirección: Ñuble N° 199, Santiago
Teléfono: +56 983 415 013

PROYECTISTA CLIMA
Empresa: IPC CLIMATIZACIÓN
Dirección: Rawson 227, Recoleta
Teléfono: +56 226 224 427

PROYECTISTA BASURA
Empresa: CHEMICAL MASTER INGENIERÍA Y SERVICIOS
Dirección: AV. Jose Joaquín Vallejos 1401 OF C-13, San Miguel
Teléfono: +56 999 597 083

INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS
Empresa: COZ Y CÍA S.A.
Dirección: Av. Las Condes 11380, of 101, Vitacura
Teléfono: +56 223 717 806

MECÁNICA DE SUELOS
Empresa: GEOCAV
Dirección: Villaseca 21, of 604, Ñuñoa
Teléfono: +56 223 415 301

5. LISTADO DE INSTALADORES DEL EDIFICIO

EMPRESA CONSTRUCTORA
Empresa: CONSTRUCTORA SIGRO S.A.
Dirección: Isidora Goyenechea 3477, piso 3, Las Condes
Teléfono: +56 227 076 700

INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUAS LLUVIAS
Empresa: CONSTRUCTORA INSA LTDA.
Dirección: Ingeniero Lloyd 01769, Quinta Normal
Teléfono: +56 222 430 515

SISTEMA DE ELEVACIÓN DE AGUAS
Empresa: HIDROSERVICIO
Dirección: Santa Elena 1525, Santiago
Teléfono: +56 223 278 900

ASCENSORES
Empresa: SHINDLER
Dirección: Av. Nueva Providencia 1901, piso 14, Providencia
Teléfono: +56 222 698 383

INSTALACIONES DE CENTRAL TÉRMICA Y EXTRACCIÓN
Empresa: INTERFLU
Dirección: Los Ceramistas 8625, La Reina
Teléfono: +56 228 871 570

INSTALACIONES ELÉCTRICAS
Empresa: PROMINEL LTDA.
Dirección: Antonio Varas 175, of. 1203, Providencia
Teléfono: +56 222 357 232

INSTALACIONES DE CORRIENTES DÉBILES Y SEGURIDAD
Empresa: SISTEMA DE SEGURIDAD LTDA.
Dirección: Doctor Sotero del Río 508, Santiago
Teléfono: +56 226 622 981

SISTEMA EXTRACCIÓN DE BASURA
Empresa: GAET INGENIERÍA
Dirección: Roberto Barraza 1971, San Felipe
Teléfono: +56 982 373 153

SISTEMA PRESURIZACIÓN EN CAJA ESCALA
Empresa: INTERFLU
Dirección: Los Ceramistas 8625, La Reina
Teléfono: +56 228 871 570

BOMBA SENTINA Y DE EMERGENCIA
Empresa: CONSTRUCTORA INSA LTDA.
Dirección: Ingeniero Lloyd 01769, Quinta Normal
Teléfono: +56 224 305 515

6. LISTADO DE PROVEEDORES PRINCIPALES

PARTIDA	PROVEEDOR Y/O INSTALADOR	TELÉFONO
Artefactos de Cocina	Kitchen Center	+56 224 117 777
Papel Mural	Dap Ducasse	+56 222 089 769
Ventanas	Winglass	+56 222424 646
Piso Fotolaminado	Küpfer / Sigro S.A.	+56 227 076 700
Cerámica	Comercial MK / Sigro S.A.	+56 227 076 700
Instalaciones Sanitarias	Constructora Insa	+56 222 430 515
Instalaciones Eléctricas	Prominel Ltda.	+56 222 357 232
Calefacción	Interflu	+56 228 871 570
Ascensor	Schindler	+56 227 537 700
Muebles de Cocina	BM Diseño	+56 229 540 422
Cerraduras	Samuel Espinoza	+56 977 272 981
Griferías	Constructora Insa Ltda.	+56 222 430 515
Cubiertas de Granitos y Marmol	Sigro S.A.	+56 227 076 700
Corrientes Débiles y Seguridad	Sistema de Seguridad Ltda.	+56 226 622 981

7. LISTADO DE TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO

ENCIMERA DE COCINA	Modelo: VITRO 3	Marca: FDV
CAMPANA COCINA	Modelo: TWIN XE 60 EXTRAIBLE	Marca: FDV
HORNO ELÉCTRICO	Modelo: ELEGANCE III	Marca: FDV
LAVAVAJILLAS	Modelo: SMART IT 14C	Marca: FDV
MICROONDAS	Modelo: SILVER	Marca: FDV
PAPEL MURAL DEPARTAMENTO	Modelo: ARPILLERA BLANCO 260 GR.	Marca: COLOWALL
PAPEL MURAL DEPARTAMENTO (walkincloset)	Modelo: NOGAL AMAZÓNICO	Marca: MURALTEC
PORCELANATO DE MURO BAÑO	Modelo: LUNA PULÍDO 30X60	Marca: MK
CERAMICA DE MURO BAÑO	Modelo: NEVADA BLANCA BRILLANTE 31X45	Marca:PORCELANITE
CERAMICA DE MURO COCINA	Modelo: NEVADA BLANCA BRILLANTE 31X45	Marca: PORCELANITE
PORCELANATO DE PISO BAÑO	Modelo: LUNA PULIDO 60X60	Marca: KLIPEN
PORCELANATO DE PISO COCINA	Modelo: LUNA PULIDO 60X60	Marca: MK
GRES PORCELANATO DE PISO TERRAZA DPTO	Modelo: TREK BLANCO DE 30X60	Marca: KLIPEN
PISO FOTOLAMINADO	Modelo: CHAMBORD OAK 8MM	Marca: KRONO
W. C.	Modelo: AKIM	Marca:WASSER
TINAS	Modelo: SASHA	Marca: ROCA
LAVAMANOS	Modelo: L. LOTA	Marca: KLIPEN
LAVAPLATOS	Modelo: CUBES	Marca: WASSER
GRIFERIA TINA BAÑO 1	Modelo: LAUTER	Marca: WASSER
GRIFERIA TINA BAÑO 2	Modelo: LAUTER	Marca: WASSER
GRIFERIA LAVAMANOS	Modelo: LAUTER	Marca: WASSER
GRIFERIA LAPLATOS	Modelo: MY PRO	Marca: TEKA
GRIFERIA LOGGIA	Modelo: MONOBLOCK	Marca: STRETTO
QUINCALERÍA PUERTAS	Modelo: ACERO SATIN	Marca: DAP DUCASSE
VENTANAS	Modelo: XELENTIA TITANIO	Marca: WINGLASS
PORTAROLLO	Modelo: MOON	Marca: DARCON
PERCHEROS	Modelo: MOON	Marca: DARCON
TOALLERO BARRA	Modelo: MOON	Marca: DARCON
TOALLERO ARGOLLA	Modelo: MOON	Marca: DARCON

8.- CUADRO DE GARANTÍAS

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

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
GRIFERÍA			
Artefactos	1 año	Correcto funcionamiento	Gomas y sellos
Accesorios	1 año	Cambio de piezas interiores	
Flexibles	1 año	Cambio de pieza	Daño provocado por terceros
Daños por dureza del agua y sarro	Sin Garantía		
PAPEL MURAL			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Rayas, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega del Departamento
Instalación	1 año	Reinstalación por uniones deficientes	Despegado por humedad y condensación de moradores
Hongos por condendación	Sin Garantía		
PISO FLOTANTE			
Producto	1 años	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	Daños provocados por terceros
Humedad por líquidos	Sin Garantía		
CERÁMICAS Y PORCELANATOS			
Fragüe	1 año	Refragüado por desprendimiento	Daños provocado por terceros
Quiebre, piquete o rayas	Sin Garantía		
Desprendimiento	Sin Garantía en caso de sismo		
PUERTAS			
Producto	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega del Departamento
GUARDAPOLVO			
Producto	1 año	Correcta instalación	
QUINCALLERÍA			
Blsagras, pestillos y cerraduras	1 año	Desperfectos de fabricación	Daño provocado por terceros, incluidas rayas informadas después de la entrega del Departamento
Blsagras, pestillos y cerraduras	6 meses	Correcto funcionamiento respecto a lubricación	Daños provocados por terceros, incluyendo portazos y golpes
JUNQUILLO			
Producto	1 año	Correcta instalación	
VENTANAS ALUMINIO	1 año	Correcta instalación	Daños provocados por terceros, incluidas rayyas informadas después de la entrega del departamento
Instalación	3 años	Correcta instalación	
Vidrios	1 año	Correcta instalación	Rayas, trizaduras, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento
Marcos y perfiles	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, trizaduras, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento
Cierre	1 año	Correcto funcionamiento	Daños provocados por terceros
Carro	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	Lubricación y mantención
Sellos de silicona	6 meses	Correcta instalación	Daños provocados por terceros
MUEBLES DE COCINA Y BAÑO			
Regulación de puertas	1 año	Correcto cierre y funcionamiento	Daños provocados por terceros y mal uso o falta de mantención
Bisagras	1 año	Regulación de bisagras	Daños provocados por terceros y mal uso o falta de mantención
Piquetes	6 meses	Sólo si están observados en Acta de Entrega de Departamento	
Instalación	5 años	Correcto funcionamiento	Daños provocados por terceros
Pintura Baranda	1 año	Repintado por desprendimiento	Daños provocados por terceros

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
INSTALACIONES SANITARIAS			
Agua potable	5 años	Correcto funcionamiento	Filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos o griferías sin limpieza y mantención
Alcantarillado	5 años	Correcto funcionamiento 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
CORRIENTES DÉBILES			
Citofonía	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación
Alarma Ventanas (2º al 3º PISO) y puerta	1 año		Baterías, pilas y accesorios
KIT DE COCINA			
Encimera Campana Horno Microondas Lavavajillas	2 años	Cambio de piezas de repuesto	No cumplimiento de instrucciones de instalación

Importante:

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

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

9. SERVICIO ATENCIÓN POSTVENTA IMAGINA

9.1

Con el fin de dar una ordenada y adecuada atención a sus clientes, Inmobiliaria Imagina solicita a los propietarios ingresar los eventuales requerimientos por medio de un correo electrónico a postventa@imagina.cl.

Debe completar los siguientes datos:

- Asunto Email: POSTVENTA EDIFICIO CONCEPTO HOME II - DEPTO:
- Texto Email:
- Nombre de la persona de contacto.
- Número telefónico y e-mail.
- Descripción detallada del problema que lo afecta.

9.2

Nuestros plazos iniciales de atención, contemplan la recepción de su requerimiento vía mail, en máximo 48 horas. Por ésta vía se le propondrá una fecha de visita de inspección que no superará los 5 días hábiles. Posterior a este plazo se coordinaran trabajos en los próximos 20 días hábiles. Sin embargo, dicho plazo se puede extender en el caso que no se encuentren moradores en la fecha acordada y/o los trabajos involucren a subcontratos/terceros, lo cual será debidamente informado.

9.3

Con estos antecedentes la persona encargada de Servicio al Cliente derivará su solicitud originando una Orden de Visita para que un Supervisor de Post Venta le contacte, a fin de agendar y coordinar la visita de inspección, evaluación y levantamiento que en rigor corresponda.

9.4

Luego de la visita e inspección, el encargado de Post Venta tomará contacto con el propietario u ocupante del departamento para agendar y coordinar el ingreso al departamento para ejecutar los trabajos, observados e indicados en la Orden de Trabajo.

9.5

En caso de no encontrar moradores en su vivienda, previa coordinación con el propietario y ocupante del departamento, se dejará constancia en Libro de Novedades del Edificio y en el departamento, con todos los datos necesarios para que se comunique con nosotros a fin de atender en segunda instancia su reclamo.

9.6

Si se van a ejecutar los trabajos programados, es preciso que revise y despeje el área donde se va a trabajar (Ej.: retirar ropa, muebles, guardar objetos delicados, etc). El personal de post venta tiene estrictamente prohibido ejecutar estas labores.

9.7

Una vez realizados los trabajos, dispondrá de un plazo de 5 días hábiles para devolver el Acta firmada por la persona responsable de la propiedad. Si pasado este tiempo, no se ha entregado, la inmobiliaria dará por aceptados y recibidos conformes los trabajos, sin posterior reclamo por la Orden de Trabajo mencionada.

9.8

Que en el caso que no correspondiere aplicar la garantía, por tratarse de problemas de mantenimiento, mal uso y cualquier otro problema ajeno a ella, exime de toda responsabilidad a la Inmobiliaria y a la Constructora. En tal situación, hago presente a usted que, eventualmente, deberá pagar el valor de la visita de inspección, ascendente a 1.5 UF.

9.9

El propietario se compromete a llevar el registro adjunto de cada una de las mantenciones realizadas, y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta; ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados, se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo a lo indicado en este Manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad.

10. PROGRAMA ANUAL DE MANTENCIÓN

ITEM	FRECUENCIA	MANTENCIÓN	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Gárgolas terrazas	Cada año	Limpiar y revisar			●									
Canales, bajadas y desagües	Cada año	Limpiar y revisar			●									
Drenajes y rieles de ventanas	Cada año	Limpiar y revisar			●									
Sifón de lavamanos y lavaplatos	Cada 6 meses	Limpiar y revisar			●						●			
Flexibles	Cada año	Cambiar	●											
Cuerpos de llaves de paso	Cada 6 meses	Limpiar y revisar			●						●			
Aireadores	Cada 6 meses	Limpiar y revisar			●						●			
Sello cerámicas pisos y muros	Cada 6 meses	Cambiar			●						●			
Extractores	Cada año	Limpiar y revisar	●						●					
Challas de duchas y aireadores	Cada 6 meses	Limpiar y revisar	●						●					
Challas de duchas	Cada 2 años	Cambiar	●											
Rieles muebles de cocina	Cada 6 meses	Ajustar	●						●					
Bisagras puertas en general	Cada 6 meses	Ajustar	●						●					
Pasadores en general	Cada 6 meses	Ajustar y limpiar	●						●					
Sellos de ventanas, espejos y artefactos sanitarios	Cada 6 meses	Cambiar			●						●			
Ventanas, manillas y rieles	Cada 6 meses	Ajustar y lubricar			●						●			
Filtro campana	Cada 6 meses	Cambiar	●						●					
Tubo corrugado campana	Cada 6 meses	Cambiar	●						●					
Muros exteriores	Cada 2 años	Pintar										●		
Muros y cielos interiores	Cada 2 años	Pintar										●		
Elementos metálicos	Cada año	Pintar										●		
Cielos de baños y cocinas	Cada 18 meses	Pintar										●		
Maderas y enchapes	Cada 2 años	Barnizar										●		
Tablero eléctrico	Cada 2 años	Revisar	●											

11.- CUADRO DE MANTENCIONES

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

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

GRIFERIA			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

SELLOS			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

VENTANAS			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

FRAGÜES			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

PINTURAS MUROS Y CIELOS			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

ARTEFACTOS SANITARIOS			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

MUEBLES COCINA, BAÑO Y CLOSET			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

CALEFACCIÓN			
Detalle de Mantención Efectuada	Fecha	Nombre	Firma

imagina

grupoinmobiliario

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