MANUAL DEL PROPIETARIO | concepto People

imagina

grupoinmobiliario

BIENVENIDO

Bienvenido a su departamento Imagina.

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

Es importante para el cuidado de su departamento que conozca sus características, su comportamiento a lo largo del tiempo y la manera que puede evitar su deterioro en forma anticipada. Si no se preocupa de su mantención y cuidado, la acción del medio ambiente y el uso en el tiempo actúan sobre el inmueble y sus accesorios en forma rápida y nociva.

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

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

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

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

Los invitamos a leer este manual, seguir sus recomendaciones y enviarnos sus consultas y comentarios a servicioalcliente@imagina.cl o llamarnos al (2) 2487 7550.

Agradeciendo su confianza, le saluda atte.

GRUPO INMOBILIARIO IMAGINA

imagina
grupoinmobiliario

INDICE

1. GENERALIDADES

1.1 Modificaciones Al Interior Del Departamento
1.2 Comportamiento De Los Materiales
1.3 Precauciones Al Realizar El Amoblado Del Departamento
1.4 En Caso De Emergencia
1.5 Fisuras y Humedad
1.6 Tabiquería
1.7 Piso Fotolaminado
1.8 Grifería
1.9 Cerámicas y/o Porcelanatos

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

2.1 Revestimientos de Muros y Cielos
2.2 Revestimientos de Pisos
2.3 Cielos
2.4 Puertas Y Quincalleria
2.5 Ventanas
2.6 Muebles Incorporados
2.7 Terrazas
2.8 Instalación Sanitaria
2.9 Instalación Eléctrica
2.10 Electrodomésticos
2.11 Emergencia
2.12 Conexión Tv Cable e internet banda ancha
2.13 Teléfono, Citófono
2.14 Extracción De Basura
2.15 Ascensores
2.16 Extracción De Aire
2.17 Alarma en Puerta de Acceso y Ventanas

3. ESPACIOS COMUNES

3.1 Hall de Acceso
3.2 Sector Conserjería
3.3 Escaleras de Evacuación
3.4 Sector De Quinchos
3.5 Sala Multiuso
3.6 Connectivity Center
3.7 Piscina
3.8 Gimnasio
3.9 Lavandería

4. LISTADO DE PROYECTISTAS
5. LISTADO DE EMPRESAS E INSTALADORES DEL EDIFICIO
6. LISTADO DE MATERIALES Y EQUIPOS DEL EDIFICIO
7. CUADRO DE GARANTÍAS
8. CONSIDERACIONES IMPORTANTES
9. RECUERDE
10. CUADRO DE MANTENCIONES

imagina
grupoinmobiliario

INTRODUCCIÓN

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

Es importante señalar que el paso del tiempo y uso deterioran inexorablemente los elementos y materiales de las construcciones. La duración de éstos dependerá especialmente de los cuidados y de las medidas preventivas que se consideren para contrarrestar su efecto. Debido a lo anterior resulta de especial importancia la lectura y aplicación de este manual. Le indicamos esto de manera que tenga no sólo un grato lugar donde vivir, sino que también usted pueda proteger y mantener su inversión.

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

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

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

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

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

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

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

1. GENERALIDADES

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

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

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

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

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

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

4. Un número importante de pequeñas fisuras que suelen aparecer en las viviendas se puede calificar de normales y es producto de la retracción del fraguado del hormigón, atraques o uniones entre elementos de distintos materiales, prefabricados. Estas micro grietas no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran y su aparición es inevitable. Le solicitamos leer en detalle el punto 1.5.

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

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

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

- El comportamiento natural de los materiales con los cuales se ha construido el departamento como son: la expansión y contracción por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima,

los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y, finalmente, también el desgaste por uso van a depender en gran medida de las medidas de mantención adoptadas y del uso que usted le dé a su propiedad, por lo anterior no están cubiertos por garantía alguna.

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

1.1 MODIFICACIONES AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO

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

Cualquier daño que se produzca al Edificio o a los departamentos de sus vecinos producto de trabajos de modificación de un departamento, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de dichos trabajos.

Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones (detallados al final de este manual en capítulo 4.- Listado De Proyectistas) ya que se puede afectar la estabilidad del Edificio, o causar daños a las instalaciones de agua, electricidad y corrientes débiles de su departamento, de un departamento vecino o del Edificio, pudiendo tener consecuencias civiles y penales no deseadas.

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

Los tabiques interiores, que el calculista defina como no estructurales, pueden ser modificados ya sea demoliéndolos o perforándolos, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de no alterar los shafts o instalaciones que afecten a éste u otro departamento de la comunidad. (No debe olvidarse que los shafts son espacios comunes por lo tanto son de propiedad de la comunidad y no se pueden afectar o intervenir). Adicionalmente considere que demoler instalaciones es riesgoso, especialmente en el caso de las instalaciones eléctricas.

En el Reglamento de Copropiedad quedan claramente establecidas las modificaciones estrictamente prohibidas a la propiedad.

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

1.2 COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES

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

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

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

• Efectos sísmicos: El Edificio ha sido diseñado y construido cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile al momento de otorgarse el Permiso de Edificación. Sin embargo, es altamente probable que en el encuentro de dos materiales de diferentes propiedades mecánicas producto de un movimiento sísmico de intensidad leve, puedan producirse fisuras similares a las descritas en el capítulo 1.5. Es importante aclarar que en caso de sismo leve se producirán fisuras entre elementos de distintos niveles, elasticidad, modo de vibrar, etc., y que en caso de movimientos fuertes, se producirán fisuras o grietas que podrán variar entre estructurales y no estructurales. Estos daños deben estar cubiertos por pólizas de seguros individuales que consideren tanto el bien comprado como el porcentaje del bien común asociado según la tabla de prorrateo del Reglamento de Copropiedad. Le recomendamos que su seguro asociado al crédito hipotecario debiese incluir la protección contra sismo o de lo contrario, usted debiese contratarlo directamente. Con ello estará protegiendo su inversión.

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

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

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

Los problemas que se generan con la condensación en general tienen consecuencias graves para su propiedad, ya que mancha y suelta pinturas, daña y despega papeles murales, llegando incluso a la aparición de hongos especialmente en los antepechos de las ventanas que pueden dañar además su salud, corroe en forma progresiva todos aquellos elementos de metal, tal es el caso de cerraduras y bisagras, griferías, puertas y ventanas, deteriora gravemente los elementos de madera llegando incluso a podrirlos, etc. En general, toda su vivienda puede verse expuesta a un serio deterioro producido por la condensación, que no es un defecto, problema constructivo o de diseño; sino que es un problema derivado directamente del uso del departamento y las prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas. También en el caso de las puertas y ventanas, la condensación daña en el tiempo los marcos que fijan los vidrios. Así también la humedad interior puede llegar incluso a hinchar y trabar una puerta de madera, tanto de acceso a recintos, closet o muebles.

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

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

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

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

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

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

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

- No riegue en exceso plantas interiores.

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

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

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

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

- No utilice estufas a gas o a parafina ya que pueden generar incendios o explosiones que ponen en riesgo su vida y la del resto de los propietarios. Se recomienda el uso de calefacción eléctrica de bajo consumo para no dañar los

circuitos eléctricos.

- 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.

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

• Oxidación: La oxidación es el efecto que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con humedad ambiente o directamente agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café o anaranjado. Cuando esto ocurre no solamente hay un deterioro estético si no que pierde parte de su capacidad resistente y de diseño. Cuando 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.

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

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

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.

1.3 PRECAUCIONES AL REALIZAR EL AMOBLADO DEL DEPARTAMENTO

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

Para la fijación de cualquier objeto en paredes, losas y pisos es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, desagües, o energía eléctrica. También es importante evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores de tabiquería (ver Capítulo 1.6). Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista la materialidad de cada elemento y los planos y Especificaciones Técnicas del proyecto.

Los pavimentos están diseñados para el tránsito y uso normal de personas de manera que cualquier acción como: arrastrar un mueble u objeto pesado; la caída de un artefacto pesado o punzante; los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo; el contacto de un elemento corrosivo, pueden causar un daño de consideración, y no está cubierto por garantía alguna, ya que no corresponde ejecutar estas acciones.

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

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

Cualquier daño que se origine producto de un descuidado alhajamiento de su inmueble, será de su absoluta responsabilidad así como también el pago de todos los daños ocasionados.

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.

1.4 EN CASO DE EMERGENCIA

Existe un ítem importante que reviste una emergencia, donde Usted como primera medida debe y se compromete a hacer lo siguiente:

Filtración de agua por rotura de cañerías: Cortar inmediatamente la llave de paso del agua potable una vez detectada la filtración (al interior de su departamento). En caso de no ser posible, acudir al medidor de su departamento ubicado en el pasillo, cortando desde ahí la llave de paso, tal como le fue indicado al momento de la entrega de su propiedad.

Le solicitamos avisar a Conserjería de lo ocurrido y contactarse con el servicio de postventa.

SERVICIO DE POSTVENTA

(02) 2 498 75 30

postventa@imagina.cl

1.5 FISURAS Y HUMEDAD

Fisuras: “En las uniones de distintos tipos de tabiques o de tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará, la que al aparecer tampoco provocará daño estructural por lo que no debe ser motivo de preocupación.” (Extracto del Manual de Uso y Mantención de La Vivienda de la Cámara Chilena de La Construcción)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6 TABIQUERÍA

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

- Los tabiques se pueden perforar para fijar algún cuadro o elemento que no supere los 500 gramos, utilizando para ello un tarugo plástico especial (tarugo tipo paloma) para uso en planchas de yeso/cartón.
- Se debe evitar la humedad en las divisiones interiores, ya que las planchas de yeso/cartón perderán su firmeza deteriorando la terminación superficial.
- Eventualmente se pueden producir algunas fisuras en el encuentro de los muros de hormigón armado con tabiques debido a los bruscos cambios de temperatura y sismos muchas veces no perceptibles, lo que se considera normal y obedece a una condición de diseño. Se sugiere que el propietario deje aparecer todas las fisuras antes de hacer el mantenimiento que requiere la terminación. Este mantenimiento es responsabilidad del propietario.
- Si bien este tipo de tabique no requiere mantención, es conveniente resaltar que no deben golpearse, ya que su recubrimiento es de planchas de yeso/cartón.
- Debido a su constitución es imprescindible protegerlos de la humedad.
- Solo en tabique que contiene conexión de energía y Tv-Cable en altura se pueden colocar televisores planos tipo LED, LCD o PLASMA, siguiendo las recomendaciones del fabricante, ya que ha sido reforzado para televisores hasta 32”.

1.7 PISO FOTOLAMINADO

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

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

Especial precaución debe tenerse con la humedad ya que hincha la madera y puede dañar el piso. Por lo tanto, si se derrama casualmente un recipiente con líquido es necesario secar inmediatamente. Por ningún motivo debe mojar el piso, ni usar solventes, diluyentes, cera ni otros productos para dar mayor brillo a su piso. En caso que ello suceda es muy probable que estos pavimentos se saturen 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 secarse inmediatamente evitando que se hinche.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 GRIFERÍA

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

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

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

Las griferías cuentan en su salida con un aireador, que posee un filtro muy fino, que suele taparse con desechos que trae el agua. Estos aireadores se deben limpiar periódicamente (cada 4 meses) desenroscándolos de las bocas de salida de agua y colocándolos al chorro de agua directo para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Estos elementos retenidos en los aireadores pueden hacer que las llaves goteen, ya que las empaquetaduras se desgatan más rápidamente al entrar en contacto con materias extrañas. Las challas de duchas también deben ser limpiadas por lo menos 2 veces al año, ya que los residuos de agua se acumulan obstruyendo el paso de agua y produciendo bajas de presión que impiden que ésta salga en forma pareja.

Las partes mecánicas de los WC también presentan daños habituales, donde es común que se corte la cadena que acciona el tapón, rotura de botoneras, desajustes de éstas o se descontrola el flotador que corta el agua del estanque PUDIENDO PRODUCIR INUNDACIONES y en el caso de los lavamanos y duchas, las gomas de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser revisadas y reemplazadas. Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario al menos 2 veces al año.

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante

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

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

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

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

Por su parte los flexibles que conectan las griferías y artefactos deben ser cambiados anualmente por el propietario para que rija garantía. 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.

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

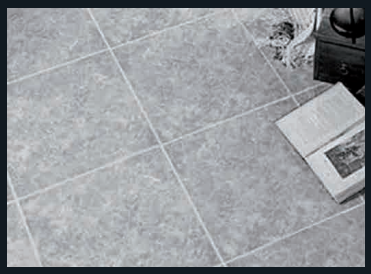
En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe.

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

Todas las tinas, lavamanos, lavaplatos y cubiertas de muebles en general, tienen un sello de silicona al unirse a otro elemento, generando una junta elástica entre ellos. Los sellos son frecuentemente dañados con el aseo diario y el uso 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.

1.9 CERÁMICAS Y/O 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 manchándolo.

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

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

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

En el caso que se deba incurrir en reemplazos de palmetas por fisuras de retracción o sonido hueco de la superficie de cada unidad siempre que presenten levantamiento, el propietario se compromete a aceptar la alternativa similar ofrecida por el fabricante.
Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica o porcelanato ya que puede trizarse, romperse o desprenderse y afectar de igual forma a palmetas contiguas.

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

2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

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

2.1 REVESTIMIENTOS DE MUROS Y CIELOS

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

- 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 pintarse periódicamente (en muros cada dos años más o menos) antes que el acabado original se pique o se desgaste demasiado, ya que por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad (en baños y cocinas se recomienda repintar cada 18 meses), las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse. Es posible determinar la antigüedad de las pinturas por lo que se puede verificar y demostrar si el propietario ha realizado las mantenciones que correspondan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 decolora perdiendo la tonalidad original, principalmente detrás de cuadros y muebles es donde más se nota la diferencia.

Estos efectos no los cubre la garantía.

En caso de algún imprevisto que cubra la garantía, y la Empresa Constructora deba cambiar el papel mural; el propietario se compromete a aceptar la mejor alternativa (en caso de encontrarse descontinuado el producto) sin incurrir en el cambio completo del recinto o en su defecto; aceptar el cambio de tonalidad propio del paso del tiempo.

El pegamento utilizado para pegar el papel sobre las paredes se diluye en agua, por lo que es probable que en zonas donde exista un exceso de humedad en el papel aparezcan “globos”. Esto es de fácil solución, ya que solo se le debe inyectar pegamento con jeringa común. CABE DESTACAR QUE EL USO DE LAS JERINGAS, DEBE SER EJECUTADO POR UN ADULTO, TENIENDO CLARO QUE ES UN ELEMENTO CORTOPUNZANTE, PELIGROSO, INCLUSIVE PARA ELLOS.

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

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

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

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

• Cerámica en elementos verticales: La limpieza de las paredes revestidas con cerámica se debe realizar con agua y detergente. Hay que evitar productos abrasivos (esponjas de acero o escobillas) que pueden dañar la superficie y sobre todo el material de fragüe.

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

Tratado anteriormente en el capítulo 1.9 Cerámicas.

• Vidrios y Espejos: Primero que nada, los espejos no deben ser sometidos a ningún esfuerzo (recibir carga o presión de objetos o de alguien). Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, evitando limpiadores ácidos y salpicaduras de agua detrás del espejo, ya que pueden hacer que el plateado se deteriore, por lo anterior se debe cuidar los sellos de silicona del espejo. Tenga cuidado que no caiga limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios, pues algunas 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.

• Pavimento fotolaminado: Tratado anteriormente en capítulo1.7.

• Porcelanato y cerámica de piso: Tratado anteriormente en capítulo 1.9.

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.

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, etc. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos.
En el encuentro de muros y cielos hay una cornisa, la cual es de poliestireno expandido (plumavit) y contra la cual no se debe clavar ni sujetar elemento alguno.
Los cielos van pintados con pintura tipo losalin a excepción de los de baños y cocinas que llevan esmalte al agua.

En el caso de cielos de baños y cocinas se recomienda pintar 1 vez al año de la siguiente manera: primero botar la pintura anterior raspándola con espátula o escobilla de acero, luego limpiar la superficie de impurezas y posteriormente repintar.
Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

Cada dos años se recomienda pintar los cielos en general.

2.4 PUERTAS Y QUINCALLERÍA

- Puerta de acceso departamento. La puerta de acceso al departamento está conformada por estructura de madera y revestida con enchape de madera, la cual se barniza.
- Puertas interiores. Las puertas son de estructura de madera con una chapa exterior de MDF de 4 mm de espesor, pintadas con esmalte al agua.

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.
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.

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

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

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

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

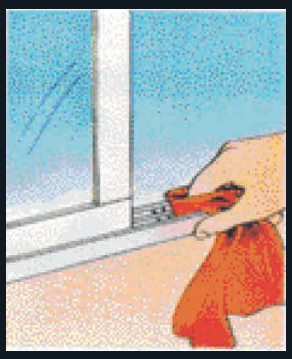
Para evitar el ruido de bisagras, que con el tiempo es normal que chirreen, se recomienda retirar el pasador y aplicar 1 vez al año WD-40 o similar. No utilice aceites que produzcan una película de grasa o goma sobre ellas, ya que con el tiempo afectarán el funcionamiento de estas o simplemente atraerán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

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

2.5 VENTANAS

Las ventanas son de Aluminio color Titanio.

En las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, limpieza que se debe hacer 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 pudiese acumular, de manera que es fundamental verificar que no esté obstruido. Si se dificulta la apertura de la ventana 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 ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora el muro donde descansan y los sellos que atracan los perfiles al rasgo y deterioran ó rompen en definitiva los enganches de cada hoja.



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

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

2.6 MUEBLES INCORPORADOS

• Muebles de cocina: La estructura de los muebles es de melamina de 15 mm. El mueble base y el mueble mural están conformados por melamina color Teca Italia al igual que sus puertas, la cubierta es granito Gris Mara. El interior de los muebles así como sus repisas son de melamina blanca. Las bisagras son desplazables de 100°. En los departamentos de 1 y 2 dormitorios la cubierta del comedor de diario es de Lamitech Larisse 3D. En los Studios no se cuenta con comedor de diario.

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, de ser necesario reapretarlas.

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

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

• Muebles de closets: Las estanterías están conformados por verticales de melamina 18 mm, color blanco con tapacanto teca italia. Las repisas y maletero en melamina de 15 mm color teca italia
Las Puertas de closets, están conformados por melamina de 18 mm color Teca Italia, se recomienda su limpieza con paño humedecido nunca con limpiadores abrasivos, esto para evitar ralladuras o deterioro de la película de pintura.

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

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

• Muebles de baño: Los baños tienen un vanitorio con Cubierta de mármol de Carrara y un mueble base que posee puertas de melamina, color Teca Italia de espesor en 15 mm.

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

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

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

2.7 TERRAZAS

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la canaleta y las gárgolas de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario cuando llueva, se acumulará el agua pudiendo rebalsar e ingresar al interior del departamento y/o afectar al piso inmediatamente inferior. Es posible que quede un pequeño residuo de agua en su terraza, la cual se evaporará.

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

Las barandas, son de perfiles metálicos, por estar a la intemperie deben ser pintadas al menos cada un año, o apenas se note que tienen una señal de óxido o descascaramiento de la pintura. Se debe utilizar una base de pintura anticorrosiva y una pintura de terminación de esmalte sintético.
Las terrazas no están diseñadas para ampliaciones, pudiendo condensar agua en los antepechos si se cierran.

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 consultar a la administración del edificio.

2.8 INSTALACIÓN SANITARIA

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

2.8.1 RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

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

El consumo de agua fría de cada departamento queda registrado en los medidores (remarcadores) que se ubican en el shaft de servicio de cada piso.

Para el suministro de agua caliente cada departamento cuenta con un termo eléctrico marca TESY, de fabricación Búlgara. Este termo está compuesto con un estanque exterior enchapado en acero, interior termovitrificado, aislación térmica entre ambas capas. En su interior dos resistencias “secas” (que no están en contacto directo con el agua) que calientan en agua, más un ánodo de magnesio que evita la corrosión interna.
Así también el edificio cuenta en zona de estanques de agua con un “ablandador” que ayuda a que sales no se adhieran en redes de agua (incluido el termo)

Para su operación cuenta con:
-Termostato regulable de temperatura. Se debe operar entre 60°C-70°C y mezclarse con agua fría en la grifería para alcanzar la temperatura deseada.
- Modo verano y modo invierno en que se hace trabajar una o dos resistencias.
-Tester de control del ánodo. Permite chequear el estado de este. Si se prende luz roja, debe hacerse mantención al equipo.
-Microcontrolador que permite programar horario de funcionamiento de termo.

Su departamento cuenta con tarifa Flex de Chilectra, que diferencia el cobro de energía en 3 tramos: día, noche y punta; además de no tener límite de invierno.
De acuerdo a esa tarifa se debe programar el funcionamiento del termo entre las 22:00Hrs y las 8:00 Hrs de modo de acceder al 30% de descuento sobre tarifa normal.
Para ello se cuenta con un microcotrolador en el tablero eléctrico

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

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

2.8.2 ARTEFACTOS SANITARIOS

Tratado anteriormente en el capítulo 1.8

2.9 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

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

La energía eléctrica llega al departamento a un tablero ubicado en el hall de acceso. En el tablero se distribuye la energía a los diferentes circuitos. Cada circuito cuenta con protecciones magneto 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 Atención al Cliente.

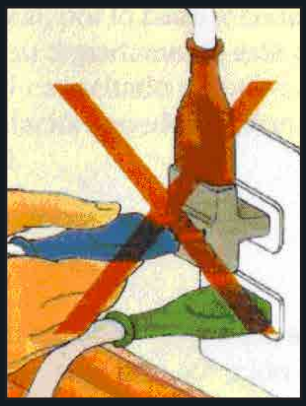
SERVICIO DE SERVICIO AL CLIENTE
(02) 2 498 75 50
servicioalcliente@imagina.cl

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

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

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

Una forma rápida de calcular si el circuito es capaz de soportar la potencia instalada es sumar todas las potencias y dividirlas por 220. Ejemplo; Equipo de música (300W) + TV (350W) + lámpara con 5 ampolletas (500W) = 1.150W, se divide por los 220V y da como resultado 5,2 A (amperes); es decir, el circuito con interruptor magneto térmico de 10A soporta la potencia instalada. Le recomendamos utilizar ampolletas de bajo consumo o tipo LED.



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

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

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

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

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

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

2.12 ELECTRODOMÉSTICOS

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

Con respecto a la campana, se recomienda su limpieza del espacio existente en la parte posterior, para evitar acumulación de grasas.

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

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

2.11 EMERGENCIA

En los pasillos de cada piso hay una manguera de red húmeda para combate de incendio. También cuenta con sensor de humo que activa una alarma en la Administración en caso que ocurra un siniestro. Usted puede activar la alarma de incendio manualmente con 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.
El edificio cuenta con un plan de evacuación que señaliza las vías de evacuación dependiendo del punto en que usted se encuentre. Este documento es entregado a la administración del edificio.

2.12 CONEXIÓN TV CABLE E INTERNET BANDA ANCHA

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 internet, debe contactarse con el Departamento Comercial de la empresa respectiva, quienes han designado ejecutivos para dar la señal.
También es posible pedir factibilidad a cualquier otra empresa que preste estos servicios.

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

2.13 TELÉFONO, CITÓFONO

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

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

2.14 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 el primer piso se encuentra una llave que permite accionar una llave de ducha al interior de cada ducto de basura, con el fin de evitar incendios en su interior.

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

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

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

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

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

El edificio cuenta con 2 “Puntos Limpios” ubicados en el primer piso, en donde se encuentran contenedores para el reciclaje de distintos elementos. La Administración debe contratar a una empresa especializada de recolección de los residuos reciclables.

2.15 ASCENSORES

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

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

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

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

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

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

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

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

2.16 EXTRACCIÓN DE AIRE

En cada baño sin ventana existe un sistema de extracción, que consiste en un extractor eléctrico. Los extractores de los baños deben ser mantenidos de acuerdo a las indicaciones del fabricante, incluyendo la limpieza, que mantiene activo el sistema anti retorno de olores. 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.
Se recomienda abrir las ventanas al cocinar, ya que la cocina no cuenta con ventilación forzada.

2.17 ALARMA DE PUERTAS DE ACCESO Y VENTANAS

Todos los departamentos cuentan con alarma en la puerta de acceso.
Los departamentos del segundo y tercer piso cuentan con sistema de alarma.

3. ESPACIOS COMUNES

Su Edificio cuenta con un completo equipamiento, cuyo uso se norma en el Reglamento de Copropiedad y en el Reglamento Interno de la Comunidad (a definir por la Administración y los Copropietarios). Señalamos en este manual algunos puntos de interés:

3.1 HALL DE ACCESO

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

3.2 SECTOR DE CONSERJERÍA

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

3.3 ESCALERAS DE EVACUACIÓN

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

3.4 SECTOR 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.
Los quinchos se encuentran ubicados en el 11° y 24°piso (terraza).

3.5 SALA MULTIUSO

En el primer y tercer piso, se encuentran equipadas las Salas Multiuso (Sala de Cumpleaños y Sala de Pool en 1°piso y Sala de Cine en 3°piso), para que los propietarios puedan hacer uso de estas, con la debida responsabilidad que estas áreas ameritan. La Sala de Cumpleaños se encuentra equipada con un mueble bar, citófono y sillones. La Sala de Pool contempla una mesa de pool, con sus correspondientes implementos.
En tercer piso la sala se Cine se encuentra amoblada con sus respectivas butacas, data show y telón proyector.
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.

3.6 CONNECTIVITY CENTER

El edificio cuenta en el primer piso con una sala de computación, equipada con Computadores de última generación.
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 de edificio.

3.7 PISCINA

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

3.8 GIMNASIO

En el primer piso se ubica el gimnasio, el cual debe ser ocupado de acuerdo a los reglamentos de copropiedad y de la administración. Cada usuario es responsable que su condición de salud sea compatible con la o las máquinas que utilice.
Es importante recordar que esta zona debe ser usada por adultos o en el caso de un menor con la supervisión adecuada de una persona mayor de edad. Es importante coordinar previamente la utilización de estos espacios con la administración de edificio.

3.9 LAVANDERÍA

En la torre A la lavandería se encuentra en el 1°subterráneo, mientras que en la torre B se encuentra en el 24°piso. Estas están equipadas con lavadoras y secadoras de ropa, de propiedad de la empresa PRONTOMATIC.
Estas máquinas funcionan con un monedero, las que permiten al usuario insertar el importe en monedas que se exija pata cada proceso de lavado o secado.
Es importante recordar que lavadoras y secadoras deben ser usadas por adultos.

4.- LISTADO DE PROYECTISTAS

ARQUITECTOS

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

EMPRESA CALCULISTA

- EMPRESA: SPOERER & ASOCIADOS.
- DIRECCIÓN: Marchant Pereira N° 367, of. 701, Providencia, Stgo.
- TELÉFONO: (56-2) 2269 77 95 - 2269 72 08

PROYECTISTA SANITARIO

- EMPRESA: TEFRA
- DIRECCION: Aldunate N° 1632, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2570 58 00

PROYECTISTA ELÉCTRICO Y CCDD

- EMPRESA: CLAS ingeniería eléctrica S.A.
- DIRECCIÓN: Av. Einstein N°1153 Recoleta Santiago
- TELÉFONO: (02) 3988100

PROYECTISTA ELECTRICO

- EMPRESA: CLAS.
- DIRECCIÓN: Av. Einstein N° 1153, Recoleta, Santiago
- TELÉFONO: (56-2) 2398 82 01

PROYECTISTA CORRIENTES DEBILES

- EMPRESA: SPS Ltda.
- DIRECCIÓN: San Antonio N° 378, of. 808, Santiago.
- TELÉFONO: (56-9) 7 8209281

PROYECTISTA BASURA

- EMPRESA: Duilio Tonini & Cía.
- DIRECCIÓN: Camino Carpay N° 11-A, La Reina, Santiago.
- TELÉFONO: (56-2) 2273 02 28

INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS

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

MECÁNICA DE SUELOS

- EMPRESA: GEOCAV Ltda.
- DIRECCIÓN: Luis Uribe N° 2310, Ñuñoa, Santiago
- TELÉFONO: (56-2) 2225 50 39

ASCENSORES

- EMPRESA: Andes Lifts Ltda.
- DIRECCIÓN: Santa Elena N° 1514, Santiago.
- TELÉFONO: (56-2) 2555 45 08

EXTRACCIÓN Y PRESURIZACIÓN

- EMPRESA: Ricardo Benavides
- TELÉFONO: (56-9) 8 7617745

PISCINA

- EMPRESA: Claudia Vergara
- TELÉFONO: (56-9) 9 8416715

5.- LISTADO DE EMPRESAS E INSTALADORES DEL EDIFICIO

EMPRESA CONSTRUCTORA

- EMPRESA: Constructora SIGRO S.A
- DIRECCIÓN: Isidora Goyenechea N° 3477, Piso 3, Las Condes, Stgo.
- TELEFONO: (56-2) 2707 6700

INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUAS LLUVIAS

- EMPRESA: AGUASAN.
- DIRECCIÓN: Av. Los Leones, 2383 Providencia, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2957 5770

SISTEMA DE ELEVACIÓN DE AGUAS

- EMPRESA: AGUASAN.
- DIRECCIÓN: Av. Los Leones, 2383 Providencia, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2957 5770

ASCENSORES

- EMPRESA: Ascensores ANDES LIFTS S.A.
- DIRECCIÓN: Santa Elena N° 1514, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2555 45 08

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- EMPRESA: PROMINEL.
- DIRECCIÓN: Av. Antonio Varas Nº120, 12°p, Depto.1204, Providencia, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2236 3566

INSTALACIONES DE CORRIENTES DÉBILES Y SEGURIDAD

- EMPRESA: TELECOM LTDA.
- DIRECCIÓN: Pasaje Dulcinea N° 4982, Macul, Stgo.

SISTEMA EXTRACCIÓN DE BASURA

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

SISTEMA PRESURIZACION EN CAJA ESCALA

- EMPRESA: DUCTOSISTEMAS
- DIRECCIÓN: Las Hualtatas Nº8299, Vitacura. .
- TELEFONO: (56-2) 2840 7372

BOMBAS SENTINA Y DE EMERGENCIA

- EMPRESA: AGUASAN.
- DIRECCIÓN: Av. Los Leones, 2383 Providencia, Santiago.
- TELEFONO: (56-2) 2957 5770

6.- LISTADO DE MATERIALES Y EQUIPOS DEL EDIFICIO

ENCIMERA DE COCINA

- MARCA: FENSA
- MODELO: FEE 4E / 2E
- TELÉFONO: (56-2) 2837 6421

CAMPANA COCINA

- MARCA: FENSA
- MODELO: FX6260
- TELÉFONO: (56-2) 2837 6421

HORNO ELECTRICO

- MARCA: FENSA
- MODELO: FHE 1040
- TELÉFONO: (56-2) 2837 6421

LUMINARIA DE TERRAZA

- MARCA: ARTELAMP
- MODELO: OVERDROPS GU10
- TELEFONO: (56-2) 2611 9200

CERAMICA DE MURO BAÑO

- MARCA: Trama de CONSTRUMART
- MODELO: Blanco brillante 25x40
- TELEFONO: (56-2) 2427 6000

CERAMICA DE MURO COCINA

- MARCA: Trama de CONSTRUMART
- MODELO: Blanco brillante 20x30 cms
- TELÉFONO: (56-2) 2427 6000

CERAMICA DE PISO BAÑOS

- MARCA: CERAMICA CAÑUELAS
- MODELO: Génova Tiza de cañuela 43x43 cms
- TELÉFONO: (56-2) 2512 7621

CERAMICA DE PISO COCINA.

- MARCA: CONSTRUMART
- MODELO: Porcelanato Fidji 60x60 cms
- TELÉFONO: (56-2) 2512 7621

CERÁMICA DE PISO TERRAZA

- MARCA: CERAMICA ETERSOL
- MODELO: Melbourne Acero / San Lorenzo 44x44 cms.
- TELÉFONO: (56-2) 2231 984

PISO FOTOLAMINADO

- MARCA: BUDNIK
- MODELO: Strongwood Premium Roble hacienda 8mm (clase 31/AC3)
- TELÉFONO: (56-2) 2398 0100

TINAS

- MARCA: METALAMERICA
- MODELO: ACERO ESMALTADO
- TELÉFONO: (56-2) 2557 3756

W.C.

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

LAVAPLATO

- MARCA: TEKA
- MODELO: BE 340x370x155 GT
- TELÉFONO: (56-2) 2411 7700

imagina
grupoinmobiliario

GRIFERIA TINA

- MARCA: STRETTO
- MODELO: Verena
- TELÉFONO: (56-2) 2620 0565

GRIFERIA LAVATORIO

- MARCA: CHC
- MODELO: Least (HJ2010150)
- TELÉFONO: (56-2) 2620 0565

QUINCALLERIA PUERTAS INTERIORES

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

QUINCALLERIA PUERTAS ACCESO DEPTO

- MARCA: DUCASSE
- MODELO: Acero Satin 2816-C
- TELÉFONO: (56-2) 2355 7000

VENTANAS

- MARCA: DURALUM
- MODELO: Aluminio Color Titanio
- TELÉFONO: (56-2) 26218131

PORTAROLLO

- MARCA: CONSTRUMART
- MODELO: Cromo 70266
- TELÉFONO: (56-2) 2512 7621

PERCHEROS

- MARCA: CONSTRUMART
- MODELO: Cód. 70263
- TELÉFONO: (56-2) 2512 7621

TOALLERO

- MARCA: CONSTRUMART
- MODELO: Cód. 70264
- TELÉFONO: (56-2) 2512 7621

MUEBLES DE COCINA

- MARCA: TRYO'S
- MODELO: Muebles base y colgantes empotrados
- TELÉFONO: (56-2) 2622 7593

ASCENSORES

- MARCA: ANDES LIFTS MORENO E HIJOS LTDA
- MODELO: FUJI YIDA
- TELÉFONO: (56-2) 2555 4508

RESUMEN DE INSTALADORES Y PROVEEDORES PRINCIPALES

PARTIDA	PROVEEDOR Y/O INSTALADOR	TELÉFONO
ARTEFACTOS DE COCINA	FENSA	(56-2) 2837 6421
PAPEL MURAL	DAP DUCASSE	(56-2) 2413 6233
VENTANAS	DURALUM LTDA.	(56-2) 2621 8131
PISO FLOTANTE	BUDNIK	(56-2) 2211 9086
CERÁMICA	CONSTRUMART	(56-2) 2678 9009 (56-2) 2512 7621
INSTALACIONES SANITARIAS	AGUASAN	(56-2) 2957 5770
INSTALACIONES ELECTRICAS	PROMINEL LTDA.	(56-2) 2232 8926
VENTILACIÓN	DUCTOSISTEMA	(56-2) 2840 7372
ASCENSORES	ANDES LIFTS	(56-2) 2555 4508
MUEBLES DE COCINA	TRYO'S	(56-2) 2622 7593
CERRADURAS	DUCASSE / ODIS	(56-2) 2355 7000
GRIFERÍAS	CONSTRUMART / MOSAICO	(56-2) 2427 6000
CUBIERTAS DE GRANITOS Y MARMOL	COMERCIAL IMPORTIK S.A.	(56-2) 2739 0592
CORRIENTES DEBILES Y SEGURIDAD	SISTEMA DE SEGURIDAD Y TELECOM LTDA.	(56-2) 2687 3519
TERMOS	GREENTEK	(56-9) 69188582

7.- CUADRO DE GARANTÍAS

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

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
Grifería			
Artefactos	1 año	Correcto funcionamiento	Gomas y sellos
Accesorios	1 año	Cambio de piezas interiores	
Flexibles	1 año	Cambio de pieza	Daño provocado por terceros
Daños por dureza del agua y sarro	Sin Garantía		
Papel Mural			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Rayas, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Instalación	1 año	Reinstalación por uniones deficientes	Despegado por humedad y condensación de moradores.
Hongos por condensación	Sin Garantía		
Piso Flotante			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Instalación	1 año	Correcta instalación	Daño provocado por terceros
Humedad por exceso de líquidos	Sin Garantía		
Cerámicas			
Fragüe	1 año	Refragüado por desprendimiento	Daño provocado por terceros
Quiebre, piquete o rayas	Sin Garantía		
Sopladas	1 año	Reinstalación por sopladura más de 1/4 de la superficie.	

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
Grifería			
Artefactos	1 año	Correcto funcionamiento	Gomas y sellos
Accesorios	1 año	Cambio de piezas interiores	
Flexibles	1 año	Cambio de pieza	Daño provocado por terceros
Daños por dureza del agua y sarro	Sin Garantía		
Papel Mural			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Rayas, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Instalación	1 año	Reinstalación por uniones deficientes	Despegado por humedad y condensación de moradores.
Hongos por condensación	Sin Garantía		
Piso Flotante			
Producto	1 año	Desperfectos de fabricación	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Instalación	1 año	Correcta instalación	Daño provocado por terceros
Humedad por exceso de líquidos	Sin Garantía		
Cerámicas			
Fragüe	1 año	Refraguado por desprendimiento	Daño provocado por terceros
Quiebre, piquete o rayas	Sin Garantía		
Sopladas	1 año	Reinstalación por sopladura más de 1/4 de la superficie	

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
Puertas	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Quincallería			
Bisagras, pestillos y cerraduras	1 año	Desperfectos de fabricación	Daño provocado por terceros, incluidas rayas informadas después de la entrega del Departamento.
Bisagras, pestillos y cerraduras	6 meses	Correcto funcionamiento respecto de lubricación	Daño provocado por terceros, incluidos portazos y golpes.
Guardapolvos	1 año	Correcta instalación	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Junquillos	1 año	Correcta instalación	Rayas, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Ventanas Aluminio			
Instalación	3 años	Correcta instalación	Daño provocado por terceros, incluidas rayas informadas después de la entrega del Departamento.
Vidrios	1 año	Correcta instalación	Rayas, trizaduras, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Marcos y perfiles	1 año	Correcto funcionamiento	Rayas, trizaduras, daños provocados por terceros o cualquier observación no indicada en Acta de Entrega de Departamento.
Cierre	1 año	Correcto funcionamiento	Daño provocado por terceros Lubricación y mantención.
Carro	1 año	Correcta instalación y funcionamiento	
Sellos de silicona	6 meses	Correcta instalación	Daño provocado por terceros

ITEMIZADO	GARANTIA	INCLUYE	NO INCLUYE
Muebles de Cocina y Baño			
Regulación de Puertas	1 año	Correcto cierre y funcionamiento	Daño provocado por terceros y mal uso o mantención
Bisagras	1 año	Regulación de bisagras	Daño provocado por terceros y mal uso o mantención
Piquetes	6 meses	Solo si están observados en Acta de Entrega de Departamento	
Instalación estructura	5 años	Correcto funcionamiento	Daño provocado por terceros
Barandas Metálicas			
Pintura baranda	1 año	Repintado por desprendimiento	Daño provocado por terceros
Instalaciones Sanitarias			
Agua Potable	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos o griferías sin limpieza y mantención.
Alcantarillado	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Filtraciones en sifones por falta de limpieza y mantención.
Instalaciones Eléctricas			
Tableros, circuitos.	5 años	Correcto funcionamiento de las instalaciones.	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación que pudiesen causar incluso filtraciones.
Corrientes Débiles			
Citofonía	1 año	Equipos y funcionamiento del sistema	Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación
Alarma Ventanas (1° al 3° piso)	1 año		Baterías, pilas y accesorios
Agua Caliente			
Termos	18 meses	Correcto funcionamiento de las instalaciones	Daño provocado por la falta de mantención

8.- CONSIDERACIONES IMPORTANTES

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

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

Las consideraciones que debe tener presente son:

- Focos de Baños
Se recomienda que los focos a instalar, sean con protección IP 54, anti salpicaduras.

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

-Bodegas:
No se deben colgar cosas en las tuberías o ductos que pasen por interior de bodegas. La altura útil de su bodega es 2,1 metros de altura.

-Descarga Tinas:
Tiempo que demoran en vaciar las tinas, desde el rebalse:
a) Tinas de 1,40 mt: 4 minutos 20 segundos aprox.
b) Tinas de 1,50 mt: 5 minutos 20 segundos aprox.

No se deben mantener electrodomésticos ni artefactos (ej. Lavadoras) sobre las tinas; éstas no están diseñadas para dicha función.

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

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

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

- Amueblamiento y alhajamiento

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

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

9.- RECUERDE

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

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

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

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

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

• Que en el caso, que no correspondiese 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, se informa a usted que eventualmente, deberá pagar el valor de la visita de inspección, ascendente a UF. 1,50 (una coma cinco unidades de fomento).-

• El propietario se compromete a llevar el registro adjunto de cada una de las mantenciones realizadas, y tenerlo a mano para cuando se realicen trabajos de Post Venta; ya que el supervisor a cargo siempre lo requerirá. Si

estos registros no se encuentran disponibles o si están desactualizados, se entenderá que las mantenciones no han sido realizadas de acuerdo a lo indicado en este Manual y comprometido por el Propietario o quien habite la propiedad.

10.- CUADRO DE MANTENCIONES

Es importante que tenga presente los siguientes cuadros donde se resumen algunas de las recomendaciones de las mantenciones que como propietario, inversionista, arrendatario y/o usuario del inmueble adquirido debe realizar. Tome nota, el descuido en la mantención de rutina anulará las garantías de algunos equipos, accesorios u otros elementos y deteriorará su departamento e inversión.

GRIFERIA			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

PISO FOTOLAMINADO			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

SELLOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

VENTANAS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

FRAGÜES			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

PINTURAS MUROS Y CIELOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

ARTEFACTOS SANITARIOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

MUESBLES DE COCINA CLOSETS Y BAÑOS			
DET. MANTENCIÓN EFECT.	FECHA	NOMBRE	FIRMA

TERMOS			
DETALLE MANTENCIÓN EFECTUADA	FECHA	NOMBRE	FIRMA

imagina

grupoinmobiliario

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

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