

EDIFICIO POCURO 2370

MANUAL DE USO PARA EL PROPIETARIO

Inmobiliaria Alianza Tres Ltda.
Alcántara 2711 piso 5, Las Condes – 477 3800

El presente manual ha sido elaborado por Inmobiliaria Alianza Tres Ltda. con el objeto de entregar información general y recomendaciones acerca de las situaciones con las que se puede encontrar en su departamento nuevo. También, le daremos algunos consejos útiles para resolver situaciones que se pueden producir generalmente por desinformación, tanto del administrador como de los propietarios.

Al adquirir un departamento nuevo son muchas las ventajas y comodidades que se obtienen. Para mantener esos estándares es fundamental realizar las mantenciones periódicas a todos los elementos y artefactos del inmueble. Este manual contiene variados aspectos relacionados con la mantención general de su vivienda y de las medidas preventivas que deben considerarse para obtener el máximo de bienestar y la prolongación de la vida útil de su propiedad.

Nuestro objetivo al entregar su respectivo Manual de Uso a cada propietario cumple el doble propósito de permitir además de familiarizarse y conocer las características de su departamento, es que también tenga a su alcance la máxima información necesaria para mantener y así valorizar su inversión desde el primer momento.

Pocuro 2370

E D I F I C I O

1. INDICE

1. Índice	03
2. Recomendaciones Generales	04
3. Evacuación en Caso de Emergencias	05
4. Humedad	06
5. Instalaciones de Gas	08
6. Instalaciones Eléctricas	09
7. Sistema de paneles Solares	11
8. Sistema de Calefacción	12
9. Artefactos Sanitarios y Grifería	13
10. Conexión para Lavadoras	15
11. Muebles de Cocina, Clósets y Vanitorios	16
12. Revestimientos Cerámicos	16
13. Papeles Murales y Pinturas	17
14. Puertas de Madera	18
15. Ventanas de Aluminio	19
16. Pisos (Fotolaminado Tipo Parquet)	20
17. Limpieza y Mantenimiento de Terrazas	20
18. Conexiones a la Antena Colectiva TV/FM	21
19. Sistema de Citófonos	21
20. Alarma de su Departamento	22
21. Artefactos de Cocina Incluidos en su Departamento	23
22. Evacuación de Basura	24
23. Calendario de Mantenciones	25
24. Perforación de Cielos y Muros	26
25. Prevención de Riesgos y Accidentes	27
26. Garantías y Atención de Post Venta	29

2. RECOMENDACIONES GENERALES

2.1 Al realizar transformaciones o ampliaciones al interior de su departamento no deberán modificarse los elementos estructurales del mismo, tales como pilares, vigas, tensores de fierro, etc. Solamente está permitido quitar los tabiques o elementos no estructurales. Es recomendable así mismo, consultar previamente a personal calificado, lo que permitirá evitar futuras consecuencias negativas, como por ejemplo problemas de orden estético, técnico, estructural, legales, de costo y de ordenanza municipal.

Además, recomendamos que al efectuar cualquier modificación o reparación que signifique una alteración tanto de los elementos estructurales, tabiques u otros, por pequeña que sea ésta, deberán consultarse siempre los planos de instalaciones.

2.2 Producto de la retracción del fraguado en el hormigón, atraques o uniones entre planchas y elementos de distinto material, podrían aparecer en su vivienda fisuras que pueden calificarse como normales y no deben constituir materia de preocupación para el propietario pues está previsto que ocurran. Por esta razón es que se proyectan canterías para que se encausen estas fisuras. Puede suceder asimismo, que en su departamento aparezcan fisuras a la vista, las que se producen generalmente por movimientos sísmicos y no deben atribuirse a defectos de construcción. Se deben, como se señaló anteriormente, al comportamiento natural de los materiales y no representan riesgo estructural, generándose habitualmente en las uniones de distintos materiales que han sido prefabricados.

En caso de observar la aparición de fisuras en su departamento se agradecerá comunicarlo a nuestras oficinas.

2.3 Conocer muy bien la ubicación y funcionamiento de las llaves de paso de agua, gas y tableros eléctricos, de manera que de surgir problemas relacionados con alguna de estas instalaciones, se tenga claridad respecto a cómo reaccionar. También es importante instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda.

Es muy conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de su departamento en un lugar de contacto conocido y de fácil acceso, por ejemplo algún familiar o amigo cercano.

2.4 Leer y conocer en detalle el reglamento de copropiedad, donde se precisan los derechos y obligaciones recíprocas de quienes han adquirido departamentos, bodegas y estacionamientos; así como la proporción en el pago de los gastos y expensas comunes.

3. EVACUACIÓN EN CASO DE EMERGENCIAS

3.1 Plan de Evacuación

Junto a este manual, se le entregará una copia del Plan de Evacuación del edificio Pocuro 2370.

El objetivo fundamental de este Plan de Evacuación, es asegurar la integridad física de los ocupantes del edificio ante una situación de emergencia, así como salvaguardar sus bienes y propiedades.

Este Plan de Evacuación se basa en los requerimientos establecidos en la Ley N° 20.389, que faculta a los Cuerpos de Bomberos para inspeccionar las condiciones de seguridad de las edificaciones, particularmente en lo referido al punto N° 2 del citado cuerpo legal.

Es fundamental que todos los habitantes de su departamento tengan conocimiento de este plan.

3.2 Terraza de Evacuación

Según lo establecido en el artículo 4.2.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en la cubierta del edificio Pocuro 2370 existe una terraza de evacuación, la cual tiene por objetivo ser un punto de escape complementario para los pisos superiores del edificio.

El uso de esta terraza es solamente para casos de emergencia, quedando absolutamente prohibido su uso para cualquier otro tipo de actividad.

Pocuro 2370
E D I F I C I O

4. HUMEDAD

4.1 Humedad del Primer Año: Los impermeabilizantes empleados en los muros durante la construcción del edificio evitan que pase la humedad exterior producto de las aguas lluvias a cada departamento, asimismo no permiten que salga la humedad del interior (Condensación). Sumado al hecho que el hormigón empleado en la construcción utiliza gran cantidad de agua (proceso húmedo) e inicialmente los muros están saturados en agua, es fundamental conocer que el proceso de secado de estos muros demora a lo menos el primer año de habitada la vivienda. Para secar los muros debe emplearse calefacción seca y la mejor ventilación posible.

4.2 Humedad por Condensación: Se produce por lo general en los muros que se encuentran en el perímetro exterior del departamento, debido a que estos están más fríos. La condensación se produce en zonas donde no hay una adecuada ventilación, como detrás de las cortinas, dentro de los clósets, etc.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, mayor será la condensación.

Las estufas a gas o parafina, la respiración humana, las duchas en baños, regado de plantas, secado de ropa, las ollas en la cocina, etc. aportan humedad al aire.

Si la vivienda no se ventila adecuadamente, usted apreciará agua chorreando por los vidrios y humedad en las paredes, ya que el exceso de humedad del aire se transforma en agua al contacto con superficies frías. El problema tiende a confundirse con filtraciones de agua desde el exterior.

La condensación puede generar problemas tales como manchas o englobamiento de las pinturas, daño en los papeles murales, formación de hongos y efectos dañinos para la salud.

Este problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño, sino que es producto de una mala ventilación o errónea utilización de la calefacción.

Solución:

- Ventilación diaria de los dormitorios durante las mañanas de otoño e invierno.
- Ventilación de baños, sobre todo después de tomar duchas calientes.
- Secar a primera hora todos los vidrios, muros y pisos que amanecen mojados.
- Secado y tendido de ropa en la loggia, no en dormitorios.
- No mantener demasiadas plantas de interior.
- En la cocina use siempre la campana al hervir teteras y ollas.
- Recoger las cortinas para una correcta ventilación de los rincones.

- Utilizar el sistema de calefacción que posee su departamento o bien calefacción seca en base a electricidad (estufas óleo eléctrica o termoventilador).
- Mantener la temperatura interior de los departamentos bajo los 22° C.
- No tapar las celosías de ventilación, ya que están diseñadas para evacuar gases y humedad interior.

4.3 Humedad de Lluvias: Es fundamental, especialmente para los departamentos del último piso, recordar a la administración del edificio el revisar y mantener en buenas condiciones la cubierta del techo de los departamentos. Deben limpiarse las canales de aguas lluvia para evitar los rebases que mojan cielos y muros.

En cada departamento es muy importante mantener despejadas las gárgolas (tubos por donde escurre el agua de la lluvia, ubicado en las terrazas y loggias). Las gárgolas permiten la salida del agua que se acumula por lluvia o que puede rebalsar accidentalmente.

4.4 Humedad por Filtraciones: En su departamento pueden ocurrir dos tipos de filtraciones:

- De agua potable
- De aguas servidas

Estas principalmente se producen en los baños y cocina. Por lo general estas ocurren en el piso superior, observándose la humedad respectiva, en el cielo del departamento inferior.

Si usted observa cualquier indicio de humedad en el cielo de su departamento:

- Debe avisar inmediatamente a la Administración del edificio.
- En caso de no encontrarse nadie en el departamento superior, la Administración deberá cortar las llaves de paso de agua potable que están en los medidores de servicios del departamento.
- Debe llamar a nuestras oficinas para mandar a reparar el desperfecto.

Si hay filtraciones en un artefacto en el interior del departamento:

- Debe cerrar la llave de paso del artefacto o del baño y avisar de inmediato a nuestras oficinas.
- La Constructora reparará los daños del departamento cuando las filtraciones se deban a fallas de materiales. Si la filtración se produce por un rebase o descuido de los habitantes del departamento, los costos de las reparaciones deberán ser cancelados por el responsable del departamento desde donde se produjo el rebase.

- Las filtraciones de fittings y sellos deben ser reparadas por los habitantes del departamento. Se sugiere cambiar oportunamente las gomas de llaves de agua en griferías.

Al salir del departamento verifique que todas las llaves estén cerradas. Si sale de su hogar por un período prolongado, deje las llaves de paso general cortadas. Es importante mantener en buen estado los fittings y sellos del departamento.

Importante: las loggias y terrazas no deben ser baldeadas, sino que se deben limpiar con un trapo húmedo. Es importante que comunique esta recomendación a su personal de servicio.

Recomendación: Tenga especial cuidado cuando realice trabajos en muros o pisos, ya que puede perforar una cañería de agua, gas o calefacción.

5. INSTALACIONES DE GAS

Las instalaciones de gas de su edificio están diseñadas y construidas de acuerdo a las normas vigentes al momento de la ejecución del proyecto. Cualquier alteración o modificación a la instalación original del sistema de gas caduca en forma inmediata las garantías vigentes de los artefactos instalados.

El gas es un combustible de alta toxicidad, lo cual implica que usted debe tomar todas las medidas de seguridad que sean necesarias.

La caldera que forma parte del sistema de central de agua caliente y calefacción de su edificio ha sido instalada por personal certificado e inscrito en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Cualquier modificación en las instalaciones de gas está prohibida, por considerarse altamente peligrosa.

E D I F I C I O

6. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas de su departamento están diseñadas y construidas de acuerdo a las normas vigentes al momento de la ejecución del proyecto.

En la entrada de cada departamento existe un tablero eléctrico que comanda todos los circuitos. Contiene los automáticos y el protector diferencial. La instalación eléctrica tiene una capacidad de acuerdo al proyecto respectivo.

Jamás perforo ni coloque clavos por sobre ni debajo del tablero eléctrico, podría romper un cable e incluso sufrir una descarga eléctrica.

Si se hace trabajar un artefacto cuyo funcionamiento sobrepase la capacidad instalada, el automático que está en el tablero se desconectará y cortará la energía en ese circuito. Para solucionar el problema se debe desconectar el aparato y subir nuevamente el automático.

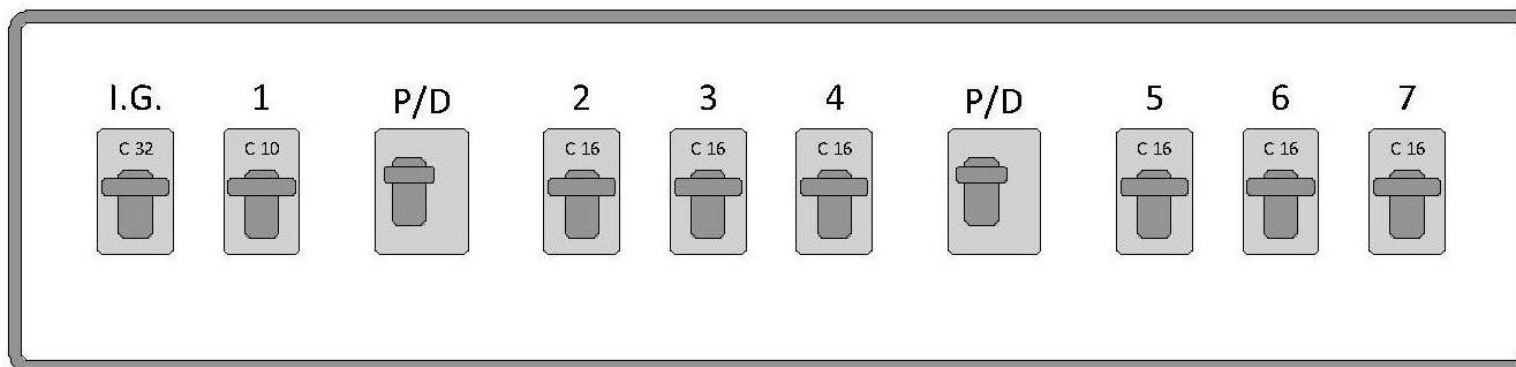
Su departamento posee un protector diferencial que cumple la función de detectar grandes diferencias de voltaje. Esto apunta a proteger a los niños en caso de golpes de corriente, y corta el suministro de energía cuando hay fallas o mal funcionamiento de los aparatos.

Es importante no recargar las líneas de consumo, es decir, no enchufar y operar muchos aparatos al mismo tiempo.

La alteración o intromisión en los medidores por personal externo al servicio respectivo, está penado por la ley y sujeto a sanciones.

Pocuro 2370
E D I F I C I O

Nota: El esquema detallado a continuación es de tipo general y pudieran no aplicarse a su departamento.



I.G.	AUTOMÁTICO GENERAL DEL DEPARTAMENTO
CTO 1	ILUMINACIÓN TODO EL DEPARTAMENTO
PD	DIFERENCIAL GENERAL ENCHUFES
CTO 2	ENCHUFES ESTAR, COMEDOR, DORMITORIOS, BAÑOS
CTO 3	ENCHUFES COCINA
CTO 4	ENCHUFE HORNO ELÉCTRICO
PD	DIFERENCIAL GENERAL ENCHUFES
CTO 5	ENCHUFE LAVAVAJILLAS
CTO 6	ENCHUFE LAVADORA Y SECADORA
CTO 7	ENCHUFE ENCIMERA

7. SISTEMA DE PANELES SOLARES

Los paneles solares son una alternativa tecnológica que permite sacar provecho de un potencial ahorro energético significativo comparado con los combustibles tradicionales.

En el edificio Pocuro 2370 se encuentra instalado un sistema de paneles solares que forma parte del sistema de agua caliente y calefacción del edificio.

Este sistema complementario está compuesto por 36 paneles solares, de origen y fabricación alemana, con una superficie de colectores de 72 m² que aportan una contribución solar mínima de un 59%, cumpliendo con lo especificado por el Ministerio de Energía para este tipo de instalaciones.

El proyecto solar tiene por objetivo complementar la generación de agua caliente sanitaria, por medio del aporte calórico que generan los paneles solares, de modo de disminuir el consumo de gas de la central de agua caliente.

La instalación está compuesta de colectores solares, circuito solar, intercambiadores de calor, acumuladores de agua caliente, bombas de recirculación, estanques de expansión, sensores de temperatura y central electrónica de regulación y control de funcionamiento

El sistema solar térmico ha sido diseñado para acogerse a la ley N° 20.365, para ello se ha considerado que el aporte solar mínimo debe ser del 59%

NORMATIVA

El desarrollo de este proyecto se basó en las siguientes normas y especificaciones:

- Norma Técnica que determina algoritmo para la verificación de la contribución solar mínima de los sistemas solares térmicos acogidos a la Ley N° 20.365.
- Programa TSOL PRO 5.0 para desarrollar proyectos solares térmicos.
- Marco regulatorio de sistemas solares térmicos de Chile.
- Comisión Nacional de Energía.
- Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- Servicio de Impuestos Internos.
- Normas Chilenas Oficiales del INN respecto de SST.

8. SISTEMA DE CALEFACCION

RADIADORES

Su departamento tiene un sistema de calefacción por radiadores dobles con tratamiento anticorrosivo, pintura epóxica, dos placas, dos convectores y envolvente decorativo, abastecidos por una central térmica para todo el edificio, compuesta por dos calderas y cuatro cilindros acumuladores de calor de mil litros cada uno, entre otros equipos.

Estos radiadores (placas murales) que son los que transfieren el calor al ambiente. Las medidas de cada radiador varían de un recinto a otro en función del tamaño y de la potencia térmica que se quiera disipar.

El flujo hacia cada radiador puede abrirse o cerrarse en la llave ubicada al costado del mismo para regular cada uno de los recintos, de modo que el usuario ajuste la distribución del calor en su departamento según sus necesidades, pudiendo dejar cerrado el flujo en los recintos que no utilice o que no desee calefaccionar.

En el dormitorio principal está instalado el termostato programable que permite regular la temperatura de su departamento. Este aparato actúa como sensor ambiental, siendo regulado automáticamente según la programación que tenga cada usuario o bien siendo utilizado en forma manual.

Por lo general, el sistema de calefacción se hace funcionar en los meses de invierno (según como lo determine la administración).

Como control de consumo, en cada piso existe un medidor de caudal. El medidor de su departamento se encuentra en un shaft de su pasillo común, rotulado para su diferenciación.

Todo el sistema de calefacción, se energiza desde la sala de máquinas, por lo tanto, si no se enciende la luz de su termostato significa que todo el sistema no está funcionando.

Se recomienda utilizar este y no otro sistema para calentar su departamento, ya que así se produce economía a gran escala y se disminuyen los costos unitarios de calefacción.

Consejos para utilizar su sistema de Calefacción:

- Lea detenidamente el manual de su termostato programable, para que pueda ajustar las diferentes temperaturas requeridas según sus horarios. Si lo utiliza en forma manual, mantenga el termostato entre 18 y 20 grados centígrados y verifique si después de dos horas su departamento tiene la temperatura deseada.
- Jamás se debe colocar el termostato al máximo pensando que la temperatura va a subir más rápido. La calefacción de sus radiadores es inercial, es decir, al encenderla demora un par de horas en alcanzar la temperatura requerida, y al apagarla, se mantiene el calor por más tiempo.
- Durante los meses más fríos del año, le recomendamos programar su calefacción entre las 15 y las 24 horas, teniendo especial cuidado de que ningún dormitorio se encuentre con sus ventanas abiertas.
- Para que no funcione la calefacción y el medidor no varíe su lectura, debe apagar el sistema desde su termostato.

El sistema de calefacción debe someterse a mantenimiento por parte del propietario.

La mantención y revisión del sistema de radiadores debe realizarse por lo menos una vez al año preferiblemente antes del mes de mayo, para que se encuentre en óptimas condiciones al empezar el invierno.

Para mayor información respecto a la mantención de sus sistema de calefacción, dirijase a la empresa instaladora ALMA CALEFACCIÓN (teléfono de contacto en la página 30 de este catalogo).

9. ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

9.1 Artefactos Sanitarios

Los artefactos sanitarios de sus baños y cocina requieren un mínimo de mantención y cuidado.

Las instalaciones de alcantarillado poseen un sello de agua en los sifones para evitar la entrada de gases y malos olores a su vivienda. Si posee algún artefacto sanitario que no utilice habitualmente, abra la llave o tire la cadena de vez en cuando para reponer el nivel de agua del sifón y mantener en perfecto estado su sello.

Todos los artefactos están sellados con silicona, por lo que ésta debe ser mantenida por el propietario. En el caso de la tina y la grifería esto es aún más importante, ya que si los sellos están en malas condiciones o no existen, pueden dejar pasar el agua y producir una filtración al departamento inferior. Al cambiar los sellos, se debe remover completamente la silicona existente y limpiar la superficie, luego aplicar sellos de silicona nuevos.

La silicona es un material de uso muy frecuente y se encuentra en cualquier ferretería.

Es importante instruir al grupo familiar a fin de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los w.c., lavatorios, tinas y lavaplatos. Si se obstruye algún artefacto producto de la acción o negligencia del algún usuario, el propietario será el responsable y deberá asumir los costos de reparación.

Los accesorios de sus baños tales como perchas, porta rollo y jaboneras no están diseñadas para apoyarse en ellos.

La limpieza de los artefactos sanitarios debe realizarse con detergentes líquidos de uso doméstico no abrasivos.

El lavaplatos de acero inoxidable no debe limpiarse con viruta de acero, cepillos metálicos ni similares, use una esponja con agua tibia y algún producto de limpieza doméstico no abrasivo, preferentemente limpiadores en crema. Cuide de no raspar la superficie de su lavaplatos con ollas o sartenes y no obstruya el desagüe.

Periódicamente se recomienda limpiar los sifones de su lavaplatos y lavatorios, ya que se acumulan residuos que eventualmente podrían obstruir el desagüe (ver Calendario de Mantenciones).

No utilice soda cáustica ni el sopapo con productos químicos para destapar sifones tapados.

9.2 Griferías

Se recomienda no dejar mojada la grifería de baños y cocina después de su utilización, ya que al evaporarse el agua aparecen manchas de sarro u otros residuos minerales presentes en el agua, los cuales al intentar retirar posteriormente podrían dañar el acabado de la superficie de la grifería. Es recomendable secarlas con toalla nova o un paño suave después de su utilización.

Las llaves, monomandos y grifos de su departamento deben limpiarse utilizando un paño con agua tibia y detergente no abrasivo, preferentemente limpiadores en crema. Si su grifería posee incorporado un filtro aireador, este puede ensuciarse debido al sarro e impurezas que pudiera tener el agua. Le recomendamos retirarlo y limpiarlo periódicamente (aproximadamente cada 3 meses).

10. CONEXIÓN PARA LAVADORAS

En la loggia de su departamento se encuentra una conexión de agua y desagüe para que pueda instalar su lavadora. Antes de realizar la instalación le recomendamos estudiar el manual de instrucciones de su lavadora.

Conexión a la Red de Agua

- Conecte el extremo de la manguera de entrada de agua a su máquina.
- Conecte el otro extremo de la manguera a la toma de agua. Una vez realizada la operación apriete bien la tuerca de conexión.

Es importante que ambas conexiones queden bien ancladas, para evitar la pérdida de agua y consiguiente riesgo de inundación. Recomendamos la utilización de cinta teflón para mejorar el sellado de las conexiones.

La lavadora deberá conectarse a la red de alimentación de agua usando las mangueras de alimentación que se suministran con el aparato, o en su defecto con tubos de marcas certificadas por el fabricante.

Recuerde siempre cortar el paso del agua cuando no esté utilizando la máquina, ya que la manguera puede reventar e inundar la cocina.

Conexión a la Red de Desagüe

El tubo de desagüe viene suministrado con la lavadora.

Asegúrese que el tubo se encuentra bien colocado dentro del desagüe. Evite que tenga pliegues o estrangulamientos.

Conexión a la Red Eléctrica

Jamás introduzca el enchufe de la lavadora con las manos mojadas o húmedas.

Jamás se conecte a la red eléctrica mediante un adaptador o alargador de corriente.

E D I F I C I O

11. MUEBLES DE COCINA, CLOSETS Y VANITORIOS

El material utilizado para construir estos muebles es madera aglomerada de diferentes espesores, enchapada en melamina. Por lo tanto:

- Se deben limpiar estos muebles sólo con detergentes no abrasivos.
- No se deben colocar ollas o teteras calientes sobre estos muebles, ya que pueden dañar la cubierta.
- No se deben cortar alimentos directamente sobre los muebles ya que se rayan.

Las puertas de los muebles de cocina deben tratarse con cuidado. Jamás se cuelgue de ellas ya que se pueden deformar las bisagras. Los tiradores y bisagras son fijados a los elementos de madera con tornillos. Se recomienda que por lo menos una vez al mes se revisen todos estos elementos para evitar desajustes de puertas.

La cubierta de granito del mueble de cocina requiere mayor cuidado desde un principio, evitar dejar botellas de aceite u objetos grasos sobre la cubierta por mucho tiempo, ya que el material es piedra natural, él cual por ende, absorbe todo líquido. Existe en el mercado un líquido llamado IMPERMEABILIZANTE INCOLORO, que protege la cubierta de granito y se puede encontrar en cualquier ferretería. Los lavaplatos instalados sobre la cubierta del mueble de cocina, están sellados en la unión con silicona anti hongos. Esta silicona tiende a desprenderse con la limpieza dejando pasar el agua al interior del mueble, produciendo descomposición de las maderas. El sellado del lavaplatos se garantiza por un período de seis meses, por lo tanto se recomienda su **mantención** por parte del propietario, revisando continuamente y aplicando silicona transparente en caso de ser necesario.

Los muebles de los vanitorios de baños también están contruidos de madera aglomerada de diferentes espesores, enchapados en melamina, fórmica y PVC. Para su limpieza, sólo debe utilizarse un paño húmedo.

12. REVESTIMIENTOS CERÁMICOS

La inmobiliaria no puede garantizar que al efectuar alguna reparación de revestimientos cerámicos, el material pudiera sufrir una diferencia respecto al color original debido al uso o por diferencias de pigmentos o tonalidades del fabricante. Asimismo, no se puede garantizar que al realizar alguna reparación se encuentre en el mercado la reposición exacta del modelo original utilizado. En estos casos, sólo se cambiará lo afectado por la reparación.

Los revestimientos cerámicos son elementos impermeable y fáciles de limpiar, no obstante, también son delicados.

- No se deben dejar caer objetos contundentes ni golpear aristas, ya que éstas se trizan o se saltan de inmediato.
- No se deben arrastrar refrigeradores o cocinas, ya que pueden producirse ralladuras en las cerámicas del piso.

La limpieza de estos elementos debe hacerse con productos adecuados que contengan desinfectantes. No utilice productos abrasivos.

Las canterías entre cerámicas deben ser limpiadas con cuidado y jamás se deben raspar, ya que se puede remover el fragüe (material que sella).

13. PAPELES MURALES Y PINTURAS

Las pinturas y papeles aplicados a su departamento tienen una duración definida, la cual dependerá del uso de la vivienda y su mantención. Con el pasar del tiempo, la humedad, el sol y el polvo afectan estos elementos.

La inmobiliaria no puede garantizar que al efectuar alguna reparación de pinturas o papeles, éste pudiera sufrir una diferencia respecto al color original debido al uso o por diferencias de pigmentos o tonalidades del fabricante. Asimismo, no se puede garantizar que al realizar alguna reparación se encuentre en el mercado la reposición exacta del modelo original utilizado. En estos casos, sólo se cambiará lo afectado por la reparación.

13.1 Papeles Murales

Los papeles murales deben ser limpiados con agua aplicando suavemente una esponja blanca. Las manchas menores pueden ser eliminadas utilizando una goma de borrar y para el polvo es recomendable utilizar un plumero en buen estado.

El principal problema que pueden presentar los papeles murales es la humedad, por lo tanto debe evitarse cualquier tipo de condensación cerca de éste y ventilar bien su departamento luego de limpiarlo con la esponja.

En las esquinas y uniones, los papeles tienden a despegarse, por lo tanto es necesario realizar la correspondiente mantención.

El adhesivo utilizado para fijar el papel a los muros puede encontrarse en cualquier ferretería.

13.1 Pinturas

Las superficies pintadas con látex no son lavables porque se manchan y debe repintarse la superficie.

Las superficies pintadas con óleo son lavables, se pueden limpiar con un paño húmedo y agua tibia. De ser necesario puede aplicarse una solución débil de detergente que debe ser enjuagada una vez realizada la limpieza. Si las manchas persisten, debe repintarse la superficie.

14. PUERTAS DE MADERA

Al instalar las puertas y marcos en cada departamento, generalmente existe humedad en los muros, lo que provoca un aumento en el volumen de las maderas, pudiendo producir roce entre ellas. Cuando el roce es leve, es mejor dejarlo tal cual está, ya que en los períodos calurosos desaparecerá y la puerta con el marco ajustarán sin problema. Es común que en los baños y cocinas se produzca esta situación con mayor frecuencia, ya que son ambientes más húmedos. Cuando el roce impida cerrar las puertas, usted debe comunicarse a nuestras oficinas para programar la reparación.

Se recomienda evitar los portazos producidos por las corrientes de aire, ya que al golpear la puerta contra el marco se produce un desprendimiento de la pilastra (elemento de madera que tapa la unión entre el marco y el muro), deteriorando pinturas, papeles murales y yesos.

Las chapas, cerraduras y bisagras deben ser lubricadas por lo menos cada 6 meses con algún lubricante de uso doméstico. Jamás las accione con mucha fuerza y si están trancadas, puede existir alguna suciedad en el mecanismo. Lubríquelas, y si el problema se mantiene, la chapa debe ser desarmada y limpiada. Periódicamente revise los tornillos de las cerraduras y ajústelos cuando sea necesario.

Los pomos, bisagras y metales que están a la vista no deben ser limpiados con elementos abrasivos porque sacarán la capa de barniz que tienen estos elementos metálicos. Se recomienda limpiarlos solamente con un paño húmedo.

No se aconseja mantener las puertas abiertas utilizando cuñas. Esto produce problemas en las bisagras y en el encuadre de la puerta. Las puertas no están diseñadas para colgar accesorios, ya que podrían dañarse.

15. VENTANAS DE ALUMINIO

El aluminio es un elemento liviano pero a la vez frágil, por lo que es importante tratar las ventanas con cuidado y no forzarlas.

La falla más común se puede producir en el sistema de cerrado y puede ser ocasionada por mala manipulación. Para evitar dicho problema, al cerrar una ventana, el seguro no deberá golpear el gancho que se encuentra atornillado al marco de la misma, ya que al golpearlo, puede desregular el seguro. Las cerraduras son fijadas a los perfiles de las ventanas con tornillos, por lo tanto se recomienda un mínimo de mantención y revisar una vez al mes estos elementos.

En los rieles inferiores de las ventanas existen pequeñas perforaciones transversales, diseñadas específicamente para evacuar las aguas lluvias y la humedad por condensación que reciben los vidrios. Estas perforaciones deben mantenerse abiertas y limpias para evitar el rebalse de aguas al interior del departamento, lo que produciría deterioro en papeles y pinturas.

Los marcos de las ventanas están fijados a los muros por tarugos y roscalatas. En el encuentro del perfil con el muro se aplica silicona con el objeto de sellar y evitar la entrada de humedad. Estos sellos jamás deben sacarse y deben mantenerse periódicamente, dado que el sol reseca la silicona y al limpiarla se desprende fácilmente permitiendo la entrada de agua. Se recomienda revisar los sellos de sus ventanas antes del invierno, ya que el deterioro de éstos puede facilitar el ingreso de humedad desde el exterior.

Se recomienda lubricar el mecanismo de los pestillos frecuentemente.

Pocuro 2370
E D I F I C I O

16. PISO FOTOLAMINADO TIPO PARQUET

La inmobiliaria no puede garantizar que al efectuar alguna reparación de pisos, ya sea fotolaminado o alfombra, éste pudiera sufrir una diferencia respecto al color original debido al uso o por diferencias de pigmentos o tonalidades del fabricante. Asimismo, no se puede garantizar que al realizar alguna reparación se encuentre en el mercado la reposición exacta del modelo original utilizado. En estos casos, sólo se cambiará lo afectado por la reparación.

Piso Laminado tipo parquet: El aseo del piso laminado debe hacerse con aspiradora. En el caso de una mancha, debe hacerse una limpieza local con un trapo húmedo casi seco. En caso de manchas difíciles, existen en el mercado productos especiales para limpieza de pisos laminados. Recuerde siempre leer las instrucciones del fabricante para asegurarse que el producto es el adecuado para su piso.

- Jamás se debe trapear con agua.
- No debe encerarse ni aplicar ningún otro producto.
- Si se derrama algún recipiente con agua u otro líquido, debe limpiarse inmediatamente, ya que de entrar agua por las uniones de las tablas, se puede dañar el piso.
- La luz solar produce descoloración de los pisos laminados, se recomienda protegerlo con cortinas en caso de una exposición directa y prolongada.
- Para proteger el piso de ralladuras, se recomienda colocar almohadillas protectoras en las patas de muebles y camas.

17. LIMPIEZA Y MANTENCIÓN DE TERRAZAS

Las terrazas deberán limpiarse con un trapero húmedo, jamás deben baldearse con agua. La gárgola o tubo de evacuación de aguas lluvia debe mantenerse limpio y libre de cualquier obstáculo que impida escurrir el agua con facilidad.

18. CONEXIÓN A LA ANTENA COLECTIVA TV / FM

Si no capta bien la señal, antes de avisar a nuestras oficinas, debe verificar que:

- Los cables estén colocados en la posición correcta.
- Los conectores estén en buenas condiciones.
- Los conectores estén bien atornillados o apretados.
- Tiene programada la sintonía de su TV correctamente.

En caso de que la señal sea interrumpida o afectada por la posterior instalación del TV cable en los departamentos es necesario llamar a nuestras oficinas.

19. SISTEMA DE CITÓFONOS

Su departamento cuenta con dos aparatos de citófono, uno en el dormitorio principal y otro en la cocina, que lo comunican con el conserje en el primer piso.

No existe comunicación interna entre ambos aparatos, es decir; no es posible llamar entre la cocina y el dormitorio.

El personal del edificio es el encargado de permitir la entrada de las personas ajenas al edificio, previa orden de los habitantes del departamento. Las visitas, al tocar el timbre en el acceso exterior se comunican con el conserje. El botón que está ubicado en el frente del aparato llama al conserje, si la línea está desocupada, sonará un tono continuo. Al recibir un llamado sólo se debe levantar el auricular y la comunicación será instantánea.

La comunicación, en todas sus formas, es privada.

20. ALARMA DE SU DEPARTAMENTO

Todos los departamentos del edificio cuentan con sistema de alarma para la puerta principal. En los departamentos ubicados en el segundo piso, la alarma también está conectada a las ventanas.

Clave original: La clave es de 4 dígitos y de fábrica viene la clave "1 2 3 4". Se recomienda modificar la clave por una de fácil memorización.

Activar la alarma: Presionar la clave "1 2 3 4" dos veces. La alarma está armada (activada).
Si la alarma llegase a sonar, ésta avisará a conserjería.

Desactivar la alarma: Presionar la clave "1 2 3 4" una vez. La alarma quedará desarmada (desconectada).
En el caso de que la alarma se active (suene), debe desactivarse 2 veces.

Ingreso de clave secreta: 0178 +8 + n° de usuario (del 01 al 05) + nueva clave

Cambio de clave secreta: 0178 + 8 + n° de usuario (del 01 al 05) + 1040 (Repetir operación anterior)

Nota: Para entrar y salir usted dispone de aproximadamente 15 a 20 segundos.

Para mayor información e instrucciones más específicas, le recomendamos leer el manual de usuario para el Sistema de Alarma Contra Robo que le fue entregado al momento de recibir su departamento.

Pocuro 2370
E D I F I C I O

21. ARTEFACTOS DE COCINA INCLUIDOS EN SU DEPARTAMENTO

La cocina de su departamento viene equipada con:

21.1 Cocina Encimera Eléctrica Empotrada FDV New 4EX: la utilización de este artefacto es muy similar a una encimera a gas. Para activar una placa calentadora gire el botón correspondiente a la posición de cocción deseada, considerando que el número mayor corresponde a un mayor calor. Refiérase a la tabla “utilización de placas calentadoras” en el manual de este artefacto para mayor información.

Para el uso de placas calentadoras eléctricas se aconseja utilizar recipientes de fondo plano y del mismo diámetro o un poco mayor que el de la placa.

Evite el rebalse de líquidos sobre las placas y no las deje encendidas al vacío o con ollas vacías.

Antes de utilizar su cocina encimera, le sugerimos que lea las instrucciones de uso que vienen en el manual del equipo.

21.2 Horno Eléctrico FDV Elegance III: la utilización de este artefacto es muy simple, ya que los botones del selector/termostato permiten seleccionar las diferentes funciones del horno, y elegir la temperatura de cocción más adecuada para los alimentos que se van a cocinar, le sugerimos que lea las instrucciones de uso que vienen en el manual del equipo.

Le recomendamos mantener a los niños apartados del horno, ya que cuando está en marcha algunas partes de éste pueden volverse muy calientes.

21.3 Campana FDV Twin XE 60: Le recomendamos hacerla funcionar a más tardar al inicio del proceso de cocción y mantenerla encendida alrededor de 15 a 20 minutos después de finalizado éste, para evitar olores que pueden ser molestos para usted y sus vecinos.

Instrucciones de seguridad:

- No dejar quemadores encendidos sin recipiente que los cubra, debajo de la campana.
- No permitir la acumulación de grasa en ninguna parte de la campana, especialmente en el filtro, ocasiona riesgo de incendio.
- Prohibido el cocinar con llamas o flamear debajo de la campana.
- Para freír, debe tenerse cuidado con el control el aceite durante la fritura debido al riesgo de inflamación del aceite.

Le sugerimos leer las instrucciones de uso que vienen en el manual del equipo. Los manuales de estos equipos serán entregados al momento de recibir su departamento.

22. EVACUACIÓN DE BASURA

En cada piso existe un clóset que tiene una tolva para la descarga de basuras.

- Los desperdicios deben ser colocados en bolsas plásticas de buena calidad, amarradas y del tamaño adecuado a la tolva del ducto.

No está permitido botar:

- Basuras sueltas.
- Botellas.
- Cartones.
- Maderas.
- Géneros y otros elementos similares.

Cuando usted tenga que botar alguno de estos materiales, le recomendamos comunicarse con el conserje para consultarle la forma de actuar.

En el primer piso existe una llave de paso que controla una lluvia interna que se utiliza en caso de incendio.

Se recomienda lanzar las bolsas en horario prudente, entre 10:00 a.m. y 8:00 p.m.

Pocuro 2370
E D I F I C I O

23. CALENDARIO DE MANTENCIONES

En los capítulos anteriores, se indican las recomendaciones generales que el usuario debe tener para el buen uso y mantenimiento de su departamento. Para un mejor control de los diferentes tipos de mantenciones, a continuación detallamos el siguiente cuadro indicando la periodicidad adecuada y recomendada para aquellas mantenciones que se pueden efectuar directamente por el usuario, en la mayoría de los casos, prescindiendo de personal calificado.

Nº	Tipo de Mantención	Cada/1 mes	C/3 meses	C/6 meses	C/1 año	C/3 años	C/5 años
1	Mantención Radiadores				X		
2	Aseo fino de cocina encimera	X					
3	Aseo fino de horno eléctrico	X					
4	Aseo fino de campana de cocina	X					
5	Limpieza rejilla campana de cocina	X					
6	Limpieza sifón de lavatorios y lavaplatos		X				
7	Pintura cielo y puertas de baños				X		
8	Pintura cielo y muros de cocina				X		
9	Pintura cielo en general						X
10	Pintura puertas y guardapolvos					X	
11	Pintura puertas de closet					X	
12	Revisión Sellos silicona lavaplatos			X			
13	Revisión Sellos silicona baños			X			
14	Revisión sellos silicona ventanas				X		
15	Revisión y ajuste ventanas aluminio	X					
16	Revisión mecanismos estanques WC		X				
17	Limpieza profunda piso fotolaminado			X			
18	Limpieza gárgola terraza	X					
19	Probar sistema de alarma	X					
20	Revisión y apriete tablero eléctrico por un especialista				X		
21	Revisión y ajuste puertas, lubricación chapas			X			
22	Repasar pegado esquina o uniones papel muro			X			
23	Revisión y apriete puertas muebles cocina				X		

24. PERFORACIÓN DE CIELOS Y MUROS

En su departamento las cañerías y serpentines del agua fría y caliente están ubicadas en el tercio inferior de la losa del cielo por lo tanto le recomendamos evitar en lo posible las perforaciones en el cielo de su departamento.

Para la colocación de focos o cualquier otra instalación en la cual requiera trabajar o perforar el cielo, le sugerimos:

- Emplear tarugos de 5 milímetros de diámetro y máximo 2,5 centímetros de profundidad.

Cualquier daño producido por perforaciones en el cielo es de exclusiva responsabilidad del propietario, quien deberá asumir los costos de cualquier reparación que se requiera.

Jamás perfore ni coloque clavos por sobre ni debajo del tablero eléctrico, podría romper un cable e incluso sufrir una descarga eléctrica.

Pocuro 2370
E D I F I C I O

25. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y ACCIDENTES

25.1 Seguridad Anti robo

- Conserje 24 horas, control de ingreso al edificio.
- Circuito cerrado de TV.
- Alarma contra robo conectada a central de conserjería.

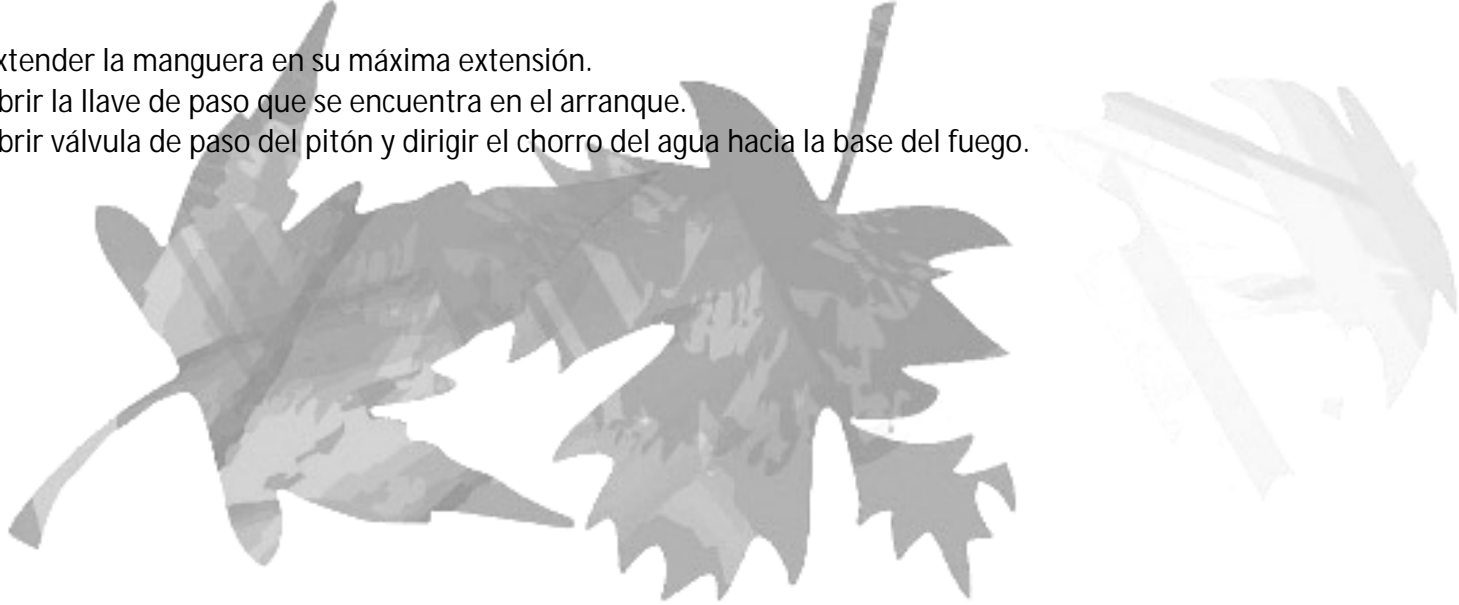
25.2 Prevención de Accidentes: Como medidas generales se recomienda el uso de pisos de goma en tinajas y duchas, el uso de protectores de enchufes especialmente cuando hay niños en el departamento.

25.3 Prevención de Incendios

- Tener especial cuidado con aquellos productos inflamables como alfombras, muebles y cortinas que constituyen mayor riesgo de incendio.
- Tener un extintor de polvo químico (para incendios por problemas eléctricos) y ubicarlo en un lugar de fácil acceso, preferentemente en la zona de cocina o servicios, e instruir a todo el grupo familiar del manejo y uso del extintor. Revisar periódicamente la carga según instructivos de fabricante.
- No usar ascensores en caso de incendio o terremoto.
- El edificio cuenta con un sistema automático para detectar principio de incendio (humo o calor) para alerta por medio de sirenas a los usuarios, al mismo tiempo que envía una señal al panel de alarmas o central de incendios que se encuentra en recepción.
- Conocer la "Zona Vertical de Seguridad" que desde el nivel superior hasta la calle permite a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humo, gases y evacuar rápidamente el edificio (procedimiento que debe entrenarse).
- Para uso exclusivo de Bomberos el edificio cuenta con una Red Seca, que es una tubería donde se conectan los carros bomba con salidas en los pisos impares subterráneos y planta baja. Además existe un sistema de alimentación eléctrica sin corriente para uso de Bomberos.
- El edificio cuenta con una Red Húmeda dispuesta en todos los pisos y subterráneos (un carrete de manguera), todas conectadas a las bombas de agua potable del edificio para ser usadas por los moradores ante los inicios de incendio. No usar este sistema en equipos energizados.

Para operar el sistema de Red Húmeda se deben tener en cuenta los siguientes pasos:

- Extender la manguera en su máxima extensión.
- Abrir la llave de paso que se encuentra en el arranque.
- Abrir válvula de paso del pitón y dirigir el chorro del agua hacia la base del fuego.



Pocuro 2370

E D I F I C I O

26. GARANTÍAS Y ATENCIÓN DE POST VENTA

26.1 Garantías en General (áreas comunes)

- Todos los sistemas del edificio poseen planos y/o manuales de operación, garantía y en algunos casos contratos de mantenimiento, los cuales están en conocimiento y poder de la administración del edificio. La administración tiene personal entrenado para su uso y pone en conocimiento de esto a más de un miembro del comité de administración del edificio.
- La realización de las reparaciones de los daños en las terminaciones de los espacios comunes del edificio, siempre que se haya dejado expresa constancia de ellas en el acta de entrega del edificio, se deberán coordinar a través del presidente de la comunidad, quién deberá completar y enviar la solicitud de atención a Post Venta.

26.2 Garantías en Particular (departamentos)

- Los artefactos entregados en su departamento cuentan con una garantía anual de fábrica, cuyos manuales de operación y garantías se encuentran en poder de cada propietario desde la fecha de firma del acta de entrega del departamento respectivo. Ante cualquier problema de funcionamiento en dichos artefactos, se recomienda no intentar arreglarlo por sus propios medios, dado que cualquier señal de rotura de los sellos originales efectuada por un particular hará caducar la garantía. El conducto regular en estas situaciones es llamar directamente al servicio de atención a clientes de los importadores o fabricantes respectivos y coordinar la visita para el arreglo o revisión del artefacto u accesorio en cuestión.

Artefacto	Importador /Fabricante	Teléfono
Control remoto portón principal	POE COMUNICACIONES LTDA.	245 5040
Horno Eléctrico	FDV	411 7700
Cocina Encimera	FDV	411 7700
Campana	FDV	411 7700

- Existen otras instalaciones u accesorios en su departamento que poseen planos y/o manuales de operación, garantía y en algunos casos contratos de mantención, los cuales están en conocimiento y poder de la administración del edificio. Sin embargo para la reparación de estos, en caso de desperfecto en su funcionamiento debe ser también el mismo propietario quién deberá llamar directamente al servicio de atención a clientes y coordinar la visita para el arreglo o revisión de la instalación u accesorio defectuoso.

Accesorio/Instalaciones	Importador /Fabricante	Teléfono
Alarma de Robo/Citófono	POE COMUNICACIONES LTDA.	245 5040
Antena Colectiva del edificio	POE COMUNICACIONES LTDA.	245 5040
Grifería Baños y Cocina	STRETTO	731 7600
Sistema de Calefacción y Radiadores	ALMA CALEFACCIÓN	833 8602 – 833 7938

- La inmobiliaria responderá por cualquier daño en las terminaciones de cada departamento, siempre que se haya dejado expresa constancia de ellas en el acta de entrega del respectivo departamento. Para la realización de estas reparaciones, deberá coordinarse una visita técnica a través del propietario de la vivienda, quién deberá completar y enviar la solicitud de atención a Post Venta. Sin embargo, será de responsabilidad del propietario la reparación de saltaduras, rayas u otros daños superficiales observados después del acta de entrega de la propiedad.
- Las modificaciones efectuadas por el propietario a su departamento o el incumplimiento de las instrucciones indicadas en este manual para el mantenimiento del departamento, podrá implicar el término de la garantía que la Inmobiliaria otorga a los departamentos nuevos.

Pocuro 2370
E D I F I C I O

26.3 POST VENTA

- Para formalizar las inquietudes con respecto a su propiedad, el propietario de la vivienda deberá hacer llegar directamente su solicitud de atención a la oficina de Post Venta cuya referencia es la siguiente:

SERVICIO POST VENTA

Página web: www.brimac.cl

Teléfono: 477 3800

Fax: 477 3810

- La solicitud de atención debe indicar la ubicación de la vivienda (nombre edificio y departamento), nombre del propietario y teléfono (para coordinar horario de visita) y el detalle de las observaciones.
- La inmobiliaria no posee atención las 24 horas, por lo tanto solicitamos se adecue a los siguientes horarios: lunes a viernes de 9:00 a 12:00 y de 14:00 a 17:00 hrs.
- Al enviar su inquietud a la Inmobiliaria se procederá a coordinar la visita técnica, que se realizará dentro de los próximos 5 días hábiles a contar de su recepción.
- Recomendamos consultar previamente el Manual de Uso para el Propietario antes de enviar su inquietud.