



**EDIFICIO  
PARQUE VARAS MENA  
VARAS MENA 771**

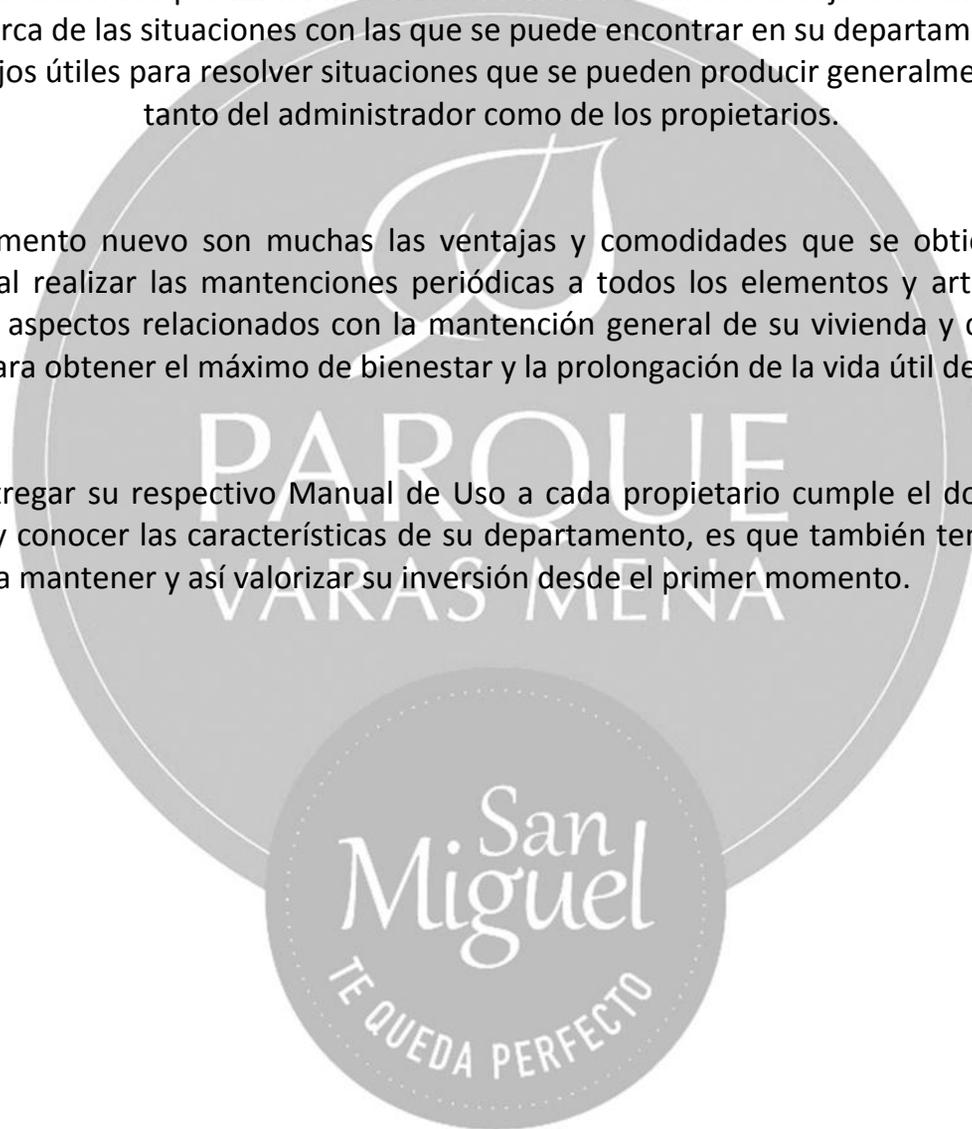
**MANUAL DE USO PARA EL PROPIETARIO**

**Inmobiliaria Brimac Cuatro Ltda.**  
Alcántara 271 piso 5, Las Condes – (2) 2477 3800

El presente manual ha sido elaborado por **Inmobiliaria Brimac Cuatro 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.



## 1. INDICE

1. Índice
2. Recomendaciones Generales
3. Evacuación en caso de emergencias
4. Humedad
5. Instalaciones Eléctricas
6. Sistema de Calefacción
7. Sistema de Agua Caliente
8. Artefactos Sanitarios y Grifería
9. Conexión para Lavadoras
10. Muebles de Cocina, Clósets y Vanitorios
11. Revestimientos Cerámicos
12. Papeles Murales y Pinturas
13. Puertas de Madera
14. Ventanas de Aluminio
15. Pisos (Fotolaminado Tipo Parquet / Alfombra)
16. Limpieza y Mantenición de Terrazas
17. Sistema de Citófonos
18. Alarma de su Departamento
19. Artefactos de Cocina Incluidos en su Departamento
20. Evacuación de Basura
21. Calendario de Mantenciones
22. Perforación de Cielos y Muros
23. Prevención de Riesgos y Accidentes
24. Garantías y Atención de Post Venta



PARQUE  
VARAS MENA



San  
Miguel  
TE QUEDA PERFECTO

## **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 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

#### Plan de Evacuación

Junto a este manual, se le entregará una copia del Plan de Evacuación del edificio Varas Mena 771.

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.**

A large, light gray circular logo is centered on the page. It features a stylized leaf or flame-like graphic at the top. Below the graphic, the words "PARQUE" and "VARAS MENA" are written in a large, white, serif font, stacked vertically. At the bottom of the large circle is a smaller, darker gray circular emblem containing the text "San Miguel" in a white script font and "TE QUEDA PERFECTO" in a white sans-serif font along the bottom edge.

PARQUE  
VARAS MENA

San  
Miguel

TE QUEDA PERFECTO

## 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 escurriendo 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 22º 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 contactar 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.

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 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 hay un tablero eléctrico que comanda todos los circuitos, contiene los automáticos y los protectores diferenciales. La instalación eléctrica tiene una capacidad de acuerdo al proyecto respectivo.

**Por lo menos una vez al año, debe realizarse una mantención preventiva del tablero eléctrico por parte del propietario.**

Para abaratar costos, le sugerimos consultar con la administración de su edificio para que coordine una mantención general de los tableros de todos los departamentos de la comunidad.

**Jamás perfore 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.

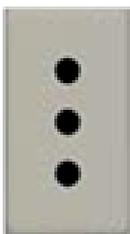
Su departamento posee protectores diferenciales que cumplen la función de detectar grandes diferencias de voltaje. Esto apunta a proteger a los niños en caso de golpes de corriente, y cortan el suministro de energía cuando hay fallas o mal funcionamiento de los aparatos.

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

En cada uno de los dormitorios se encuentra un enchufe especial para estufas, el cual está conectado a un circuito diseñado para soportar mayores potencias. Este enchufe puede distinguirse de los demás por ser del tipo 10-16A, siendo que el resto es 10A.

La potencia máxima individual de estos enchufes es 2000 W. De ocuparse al mismo tiempo, la potencia máxima es 1200 W.

10A



10-16A



En cada pasillo común existen tres enchufes de emergencia, debidamente individualizados, los cuales están conectados al grupo electrógeno del edificio. La función de este enchufe es proporcionar energía de emergencia en caso de un corte generalizado.

La potencia máxima individual de este enchufe es de 450 W.

**Bajo condiciones normales, el enchufe de emergencia no se encuentra energizado, es decir, no entrega energía si no está en funcionamiento el grupo generador producto de un apagón.**

En lo posible, **no utilice alargadores o adaptadores eléctricos**, ya que existe riesgo de sobrecarga y cortocircuitos producto de una deficiente calidad de éstos. Si va a utilizarlos, asegúrese de solo ocupar productos que estén certificados por la SEC. La alteración o intromisión en los medidores por personal externo al servicio respectivo, está penada por la ley y sujeto a sanciones.

## **6. SISTEMA DE CALEFACCION**

### **CALEFACTOR KALTEMP WALLY C**

El calefactor Kaltemp Wally C utiliza tecnología del tipo convección, lo que le permite ser una alternativa muy eficiente de calefacción.

El tipo de calor que genera la radiación calórica es envolvente, lo que logra calefaccionar el ambiente por completo y otorga una sensación de calefacción a los habitantes muy rápidamente, ya que calienta por radiación directa.

A diferencia de otros sistemas de calefacción, los calefactores a convección emiten la totalidad del calor que generan y hacen circular el aire, permitiendo alcanzar la temperatura deseada y manteniéndola estable con un menor consumo energético.

Los sistemas de convección generan calor sano, limpio y seguro, ya que no consumen oxígeno del ambiente, no liberan monóxido de carbono, no generan residuos, no utilizan fluidos y son totalmente silenciosos.

**Antes de utilizar su sistema de calefacción, lea detenidamente el manual del fabricante que le ha sido entregado al momento de la entrega de su departamento.**

#### **Características:**

- Altamente eficiente y silencioso.
- No requiere calentar el aire del ambiente para empezar a calefaccionar a los habitantes.
- No tiene ningún tipo de emisión de gases tóxicos

**El sistema de calefacción debe someterse a mantenimiento por lo menos una vez al año por parte del propietario.**

Para mayor información respecto a la mantención de sus sistema de calefacción, diríjase a la empresa instaladora COMERCIAL KALTEMP SPA (Teléfono de contacto: 2 2243 0574).

## 7. SISTEMA DE AGUA CALIENTE

### TERMOACUMULADOR DE AGUA ELÉCTRICO INDIVIDUAL

Su departamento tiene un sistema de agua caliente abastecido por un termoacumulador eléctrico Rheem.

Los departamentos poseen un termo con capacidad de 189 litros.

En los departamentos de dos dormitorios, este se ubica en la logia, mientras que en los de tres, en la cocina.

Por norma de seguridad, junto a cada termo hay un interruptor que corta el paso de energía hacia éste. Bajo condiciones normales de uso, este interruptor debe permanecer siempre encendido.

Una vez instalado, lleno de agua y conectado a la línea eléctrica, el termo funciona automáticamente, no requiriendo atención de ninguna clase.

Para asegurar un funcionamiento económico del termo, asegúrese de que estén bien cerradas todas las llaves de agua caliente cuando no la necesite, procurando siempre mantener las llaves en buen estado para evitar filtraciones.

La temperatura del agua es controlada por el termostato en un rango prefijado de fábrica de aproximadamente 60 °C. Tenga presente que hay un riesgo potencial de sufrir quemaduras con agua caliente si el ajuste del termostato es demasiado alto. En caso de falla del termostato, por seguridad un protector térmico desconectará el termo dejándolo fuera de servicio. En caso de ocurrir esto, deberá solicitarse la atención del servicio técnico correspondiente.

**El termoacumulador de agua eléctrico debe someterse a mantenimiento por parte del propietario por lo menos una vez al año.**

Para la limpieza exterior del termo, utilizar un paño húmedo con un detergente suave, luego secar bien.

**Antes de utilizar su termo, lea detenidamente el manual del fabricante que le ha sido entregado al momento de la entrega de su departamento.**

## 8. ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

### 8.1 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 de algún usuario, el propietario será el responsable y deberá asumir los costos de reparación.

En el desagüe de las tinas, al centro de la rejilla se encuentra un tornillo, el cual sujeta el sifón y el sistema de desagüe a la tina. Este tornillo jamás debe ser soltado. Se recomienda apretar este tornillo suavemente cada seis meses.

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.

## 8.2 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).

## 9. 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 lavadora, ya que la manguera puede reventar e inundar no sólo su departamento, sino que también los que están hacia abajo.**

**QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO DEJAR FUNCIONANDO LA LAVADORA SI NO HAY NADIE EN EL DEPARTAMENTO POR EL INMINENTE RIESGO DE INUNDACIÓN EN CASO DE ROTURA DE MANGUERAS O FALLAS EN LAS MÁQUINAS.**

### **Conexión a la Red de Desagüe**

El tubo de drenaje viene suministrado con la lavadora. Asegúrese que se encuentre bien colocado dentro del desagüe y 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.

## **10. 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 su cocina es de granito, una roca ígnea que se forma tras la solidificación del magma en condiciones de temperatura y presión elevadas. Debido a que su formación es producto de un proceso completamente natural, puede presentar una granulometría mediana a gruesa, es decir, su diseño puede no ser totalmente uniforme y tener variaciones de tono, lo cual es absolutamente normal.

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 roca 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.

## **11. 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).

La garantía de su departamento cubre las trizaduras de cerámicas previa revisión de nuestro personal. La cerámicas picadas no serán cambiadas una vez recibido el departamento, ya que las picaduras y saltaduras se producen por un mal cuidado de este elemento.

## **12. 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.

### **12.1 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.

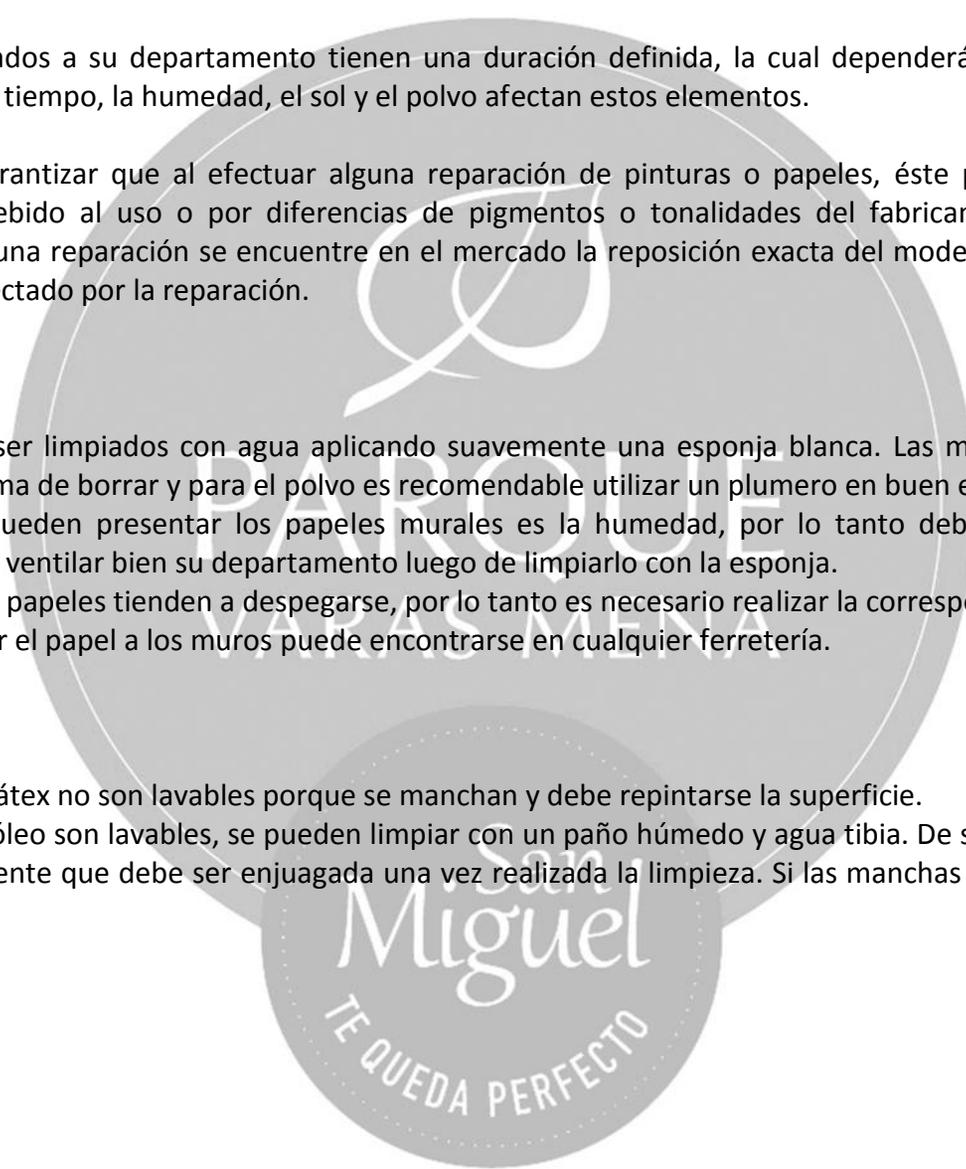
En las esquinas y uniones, los papeles tienden a despegarse, por lo tanto es necesario realizar la correspondiente mantención.

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

### **12.2 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.



### 13. 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.

### 14. 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 fijos 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.

## 15. PISOS (FOTOLAMINADO TIPO PARQUET/ALFOMBRA)

La inmobiliaria no puede garantizar que al efectuar alguna reparación de pisos, ya sea fotolaminado o alfombra, podría 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.

**15.1 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.

- Si llegase a haber acumulación de agua en el piso de la cocina o baños, se deberá hacer una contención al agua con paños o papel absorbente, de modo de no permitir su paso hacia el piso flotante
- 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.
- Colocar limpiapiés en las entradas para eliminar la arena, piedras o cualquier otro material granulado que pudiese traer el calzado y provocar ralladuras.
- Los muebles jamás se deben arrastrar sobre el piso.
- Los maceteros no deben estar en contacto directo con el piso, pues la humedad lo daña. Se recomienda utilizar soportes elevados con bandejas para proteger del exceso de agua que pudieran tener los maceteros.

**15.2 Alfombra:** La alfombra es el elemento de su departamento que requiere de mayor cuidado para mantenerse en buen estado:

- Al principio, sólo deberá barrerse con una escoba, ya que durante un tiempo es normal que suelte pelusas. No es recomendable utilizar aspiradora mientras suelte pelusas, ya que se puede dañar.
- Las manchas de suciedad por polvo, tierra, alimentos u otros deberán limpiarse con shampoo especial para alfombras, utilizando siempre el producto en forma indirecta, es decir, rociándolo sobre un paño para luego aplicarlo sobre la alfombra. Antes de utilizar cualquier producto lea atentamente las instrucciones.
- Si la alfombra es manchada con pintura, barnices o productos similares, absorba la mayor cantidad de líquido posible utilizando papel absorbente blanco como una servilleta o toalla nova. Luego vierta un poco de agua sobre la mancha para disolver posibles residuos y utilice nuevamente papel absorbente. Si va a utilizar un removedor de manchas, pruébelo primero en algún lugar poco notorio siguiendo atentamente las instrucciones del producto.
- Las limpiezas generales de alfombra deben ser realizadas por empresas especialistas y solo una vez al año (se recomienda hacerlo en verano).
- Para mover muebles levántelos, ya que si son arrastrados pueden producir deformaciones en la alfombra.
- La luz solar produce descoloración de la alfombra, se recomienda protegerla con cortinas en caso de una exposición directa y prolongada.
- En el caso en que se suelten fibras de la alfombra no deben ser arrancadas ya que podría deshilar la alfombra. Se recomienda cortarlas con tijeras y dejarlas al nivel de las demás fibras.

## 16. 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.

Las terrazas de su departamento cuentan con una leve pendiente hacia el exterior, de manera que el agua que pudiera caer producto de las lluvias, siempre escurra hacia las gárgolas de desagüe.

## 17. SISTEMA DE CITÓFONOS

Los departamentos de dos y tres dormitorios cuentan dos aparatos de citófono, uno en el dormitorio principal y otro en la cocina.

El sistema de citofonía le permite comunicarse con conserjería, en el primer piso.

En los departamentos de dos y tres dormitorios, 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.

**Bajo ninguna circunstancia de debe manipular o retirar los aparatos de citofonía, ya que podría producirse una falla generalizada del sistema la cual será responsabilidad del ocupante del departamento en donde se realizase la manipulación.**

## 18. 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 + 2. Led ARMED cambia a color rojo, 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 + 1. Se apaga el sonido beep y parpadea led ALARM. Presionar nuevamente la clave 1 2 3 4 + 1. Se apaga led ALARM y queda led ARMED en verde.

**Importante:** Es necesario resetear (desarmar) la alarma si se ha activado para no bloquear la central en conserjería. Para esto se deberá desactivar la alarma presionando dos veces la clave, una vez para que deje de sonar y otra para resetearla.

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

### Cambio de clave:

Presionar 1 2 3 4 800 (Luz verde parpadea)

Ingresar \* 00 nueva clave (4 dígitos). Suenan 2 beep. Esperar un minuto hasta que suenen dos beep y led ARMED quede en verde.

Probar con nueva clave.

**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.**

## 19. ARTEFACTOS DE COCINA INCLUIDOS EN SU DEPARTAMENTO

La cocina de su departamento viene equipada con:

### 19.1 Cocina Encimera Eléctrica Empotrada FDV New 4P (deptos. 2 y 3 dormitorios)

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 obtener mayor información.

Para usar la encimera eléctrica correctamente, recuerde lo siguiente:

- Coloque un recipiente de cocina sobre la placa antes de encenderla.
- Utilice siempre recipientes de fondo plano y grueso.
- No utilice nunca recipientes de diámetro inferior al de la placa.
- Seque la base del recipiente antes de colocarlo sobre la placa.
- Evite el rebalse de líquidos sobre las placas y no las deje encendidas al vacío o con ollas vacías.
- Después de utilizar la placa, y para su correcto mantenimiento, límpiela con productos especiales fácilmente accesibles en el mercado. De este modo, la superficie de la placa se conservará limpia y no se oxidará.
- Cerciórese de que las asas de los recipientes están colocadas correctamente.
- No deje nunca el aparato sin vigilancia si cocina con aceite o grasa, ya que son fácilmente inflamables.
- Las placas conservan el calor durante mucho tiempo después de su uso. No apoye nunca las manos ni otros objetos para evitar quemaduras.
- Desconecte inmediatamente el aparato de la red eléctrica en cuanto observe la presencia de grietas en la superficie de las placas.
- **Mientras utiliza la encimera eléctrica, no permita nunca que los niños jueguen cerca del aparato.**

**Antes de utilizar su cocina encimera, le sugerimos que lea las instrucciones de uso que vienen en el manual del equipo. La cocina encimera debe someterse a mantención por parte del propietario.**

### 19.2 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.**

**El horno eléctrico debe someterse a mantención por parte del propietario.**

### 19.3 Campana FDV Elegance SS

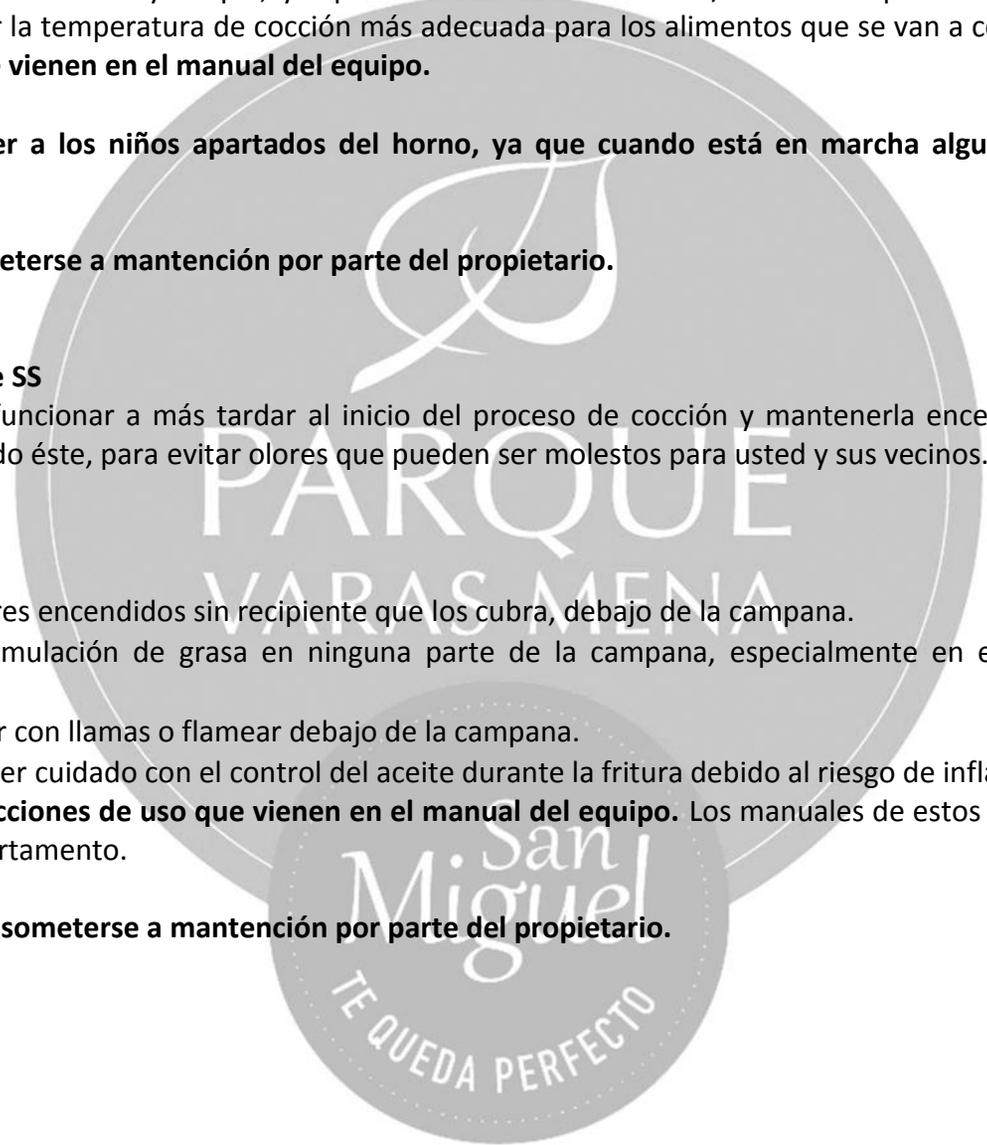
Le recomendamos hacerla funcionar a más tardar al inicio del proceso de cocción y mantenerla encendida alrededor de 15 a 20 minutos después de finalizado éste, para evitar olores que pueden ser molestos para usted y sus vecinos.

#### 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 tener cuidado con el control del aceite durante la fritura debido al riesgo de inflamación del este.

**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.

**La campana de cocina debe someterse a mantención por parte del propietario.**



## 20. EVACUACIÓN DE BASURA

En cada piso existen tres clósets 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 las 09:00 y 20:00 hrs.**



## 21. 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 calefactor mural				•		
2	Mantención termo eléctrico individual				•		
3	Aseo fino de cocina encimera	•					
4	Aseo fino de horno eléctrico	•					
5	Aseo fino de campana de cocina (limpieza rejilla)	•					
6	Limpieza sifón de lavatorios y lavaplatos		•				
7	Pintura cielo y puertas de baños				•		
8	Pintura cielo y muros de cocina				•		
9	Pintura cielo en general						•
10	Pintura puertas y guardapolvos					•	
11	Pintura puertas de closet					•	
12	Revisión Sellos silicona lavaplatos			•			
13	Revisión Sellos silicona baños			•			
14	Revisión sellos silicona ventanas				•		
15	Revisión y ajuste ventanas aluminio	•					
16	Revisión mecanismos estanques WC		•				
17	Limpieza profunda piso fotolaminado			•			
18	Limpieza gárgola terraza	•					
19	Probar sistema de alarma	•					
20	Revisión y apriete tablero eléctrico por un especialista				•		
21	Revisión y ajuste puertas, lubricación chapas			•			
22	Repasar pegado en esquinas o uniones papel mural			•			
23	Revisión y apriete puertas muebles cocina				•		

## 22. PERFORACIÓN DE CIELOS Y MUROS

En su departamento las cañerías de 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.**

PARQUE  
VARAS MENA

San  
Miguel

TE QUEDA PERFECTO

## 23. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y ACCIDENTES

### 23.1 Seguridad Anti robo

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

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

### 23.3 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.



## 24. GARANTÍAS Y ATENCIÓN DE POST VENTA

### 24.1 Garantías en General (áreas comunes)

- Todos los sistemas del edificio poseen planos y/o manuales de operación, garantía y en algunos casos contratos de mantención, 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**.

### 24.2 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 / Servicio Técnico	Teléfono
Termo Eléctrico	RHEEM / CEM S.A. (CONSTRUMART)	2 2870 5199
Control remoto portón principal	JORGE CARREÑO	9 9815 5255
Horno Eléctrico	KITCHEN CENTER	600 411 7700
Cocina Encimera	KITCHEN CENTER	600 411 7700
Campana	KITCHEN CENTER	600 411 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.

Artefacto	Importador / Fabricante / Servicio Técnico	Teléfono
Alarma de Robo	ARTILEC	2 2240 7500
Citofonía	ARTILEC	2 2240 7500
Grifería Baños y Cocina	STRETTO	800 570 444
Calefactor	COMERCIAL KALTEMP SPA	2 2243 0574

- 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.

San Miguel

TE QUEDA PERFECTO

### 24.3 POST VENTA

- Para formalizar las inquietudes con respecto a su propiedad, el propietario de la vivienda deberá hacer llegar directamente su solicitud de atención mediante el formulario presente en nuestra página web:

**WWW.BRIMAC.CL**  
**CONTACTO POST VENTA**

**Teléfono: 2 2477 3800**

- 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.