



LUIS THAYER OJEDA 1110

**PROPIETARIO**



# **MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO**

Santiago, Marzo 2016

**Recomendaciones Especiales y recibo de:  
Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda  
de la Cámara Chilena de la Construcción y el  
Manual de Mantenimiento y Uso de su Departamento**

En el presente documento queremos destacar algunas de las recomendaciones contenidas en el Manual de Mantenimiento y Uso de su Departamento, el que se entrega a usted en este acto, conjuntamente con el Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción, los que recomendamos leer cuidadosamente. Estas recomendaciones que queremos destacar, ayudarán a que pueda disfrutar en mejor forma su departamento en el edificio **Luis Thayer Ojeda 1110**, conservándolo en buen estado y evitando situaciones incómodas por falta de precaución.

- 1) **Humedad y Ventilación (Págs. 2 y 3):** Es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de la humedad incorporada en la construcción de los muros y otros elementos, para lo cual debe ventilar su departamento diaria y abundantemente. Siempre que se duche, **asegúrese de tener encendido el extractor del baño en caso de baños cerrados**. De igual manera, **siempre que cocine mantenga el extractor de la campana funcionando**.
- 2) **Piso Laminado (Anexo I):** Su departamento tiene instalado piso de madera foto-laminado y debe cuidarse de acuerdo con las recomendaciones del proveedor, contenidas en el ANEXO I, evitando exponerlo al sol o radiación UV a fin de evitar descoloramiento y **secando inmediatamente cualquier derrame de líquido** a fin de evitar que se abran las juntas del piso al hincharse la madera.
- 3) **Cañerías de agua y calefacción (Pág. 4):** Las cañerías que conforman la red de aguas y calefacción de su departamento están ubicadas en el piso, muros y tabiques de baños y cocina donde se ubican los artefactos sanitarios; WC, tina, vanitorio, lavaplatos y lavadero de modo que debe tenerse especial cuidado de **no perforar, poner clavos o tornillos en el piso, y en muros y tabiques cercanos a los artefactos**, ya que con gran probabilidad se perforará la red de tuberías, provocando el anegamiento de su departamento y probablemente el de su vecino del piso inferior.
- 4) **Seguridad (Págs. 5 y 6):** Independiente de la ubicación de su departamento, “**Siempre**” que salga de su departamento, **asegure que las ventanas estén cerradas** y con los seguros en posición cerrada, la puerta de la logia esté cerrada, la alarma quede conectada, la cerradura de la puerta principal y la chapa de seguridad (si la hubiera) queden con el seguro pasado (cerradas con llave).
- 5) **Ausencia Prolongada (Pág. 6):** Cuando deje su departamento deshabitado por el **fin de semana o por un período más prolongado**, tenga la precaución de cerrar la llave de paso del gas de la caldera y/o calefón, la llave de paso general de agua fría de su departamento y el suministro eléctrico (en tablero eléctrico) de todos los circuitos que sean innecesarios, dejando solo conectado el correspondiente al refrigerador.
- 6) **Modificaciones (Pág. 1):** Cualquier modificación a la vivienda debe ser realizada por personal calificado y con la autorización Municipal de un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción. En cualquier caso, no podrá modificarse ningún elemento estructural sin la autorización expresa y por escrito del Ingeniero Estructural que realizó el diseño estructural del edificio, quien está claramente identificado en la escritura.

He tomado conocimiento de las recomendaciones especiales mencionadas.

Propietario o Persona Autorizada a recibir: \_\_\_\_\_

Departamento: N° \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Firma

## MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO

Nuestros agradecimientos por la adquisición de un departamento de Inmobiliaria San Damián S.A. en el Edificio Luis Thayer Ojeda 1110 de la comuna de Providencia. Este Manual, se entrega al propietario conjuntamente con el Manual de Uso y Mantenición de la Vivienda, preparado por la Cámara Chilena de la Construcción y su objetivo es complementar dicho manual, en lo que consideramos necesario y específico para nuestro edificio de Luis Thayer Ojeda 1110 y reiterar en algunos casos, puntos que estimamos de suma importancia para el mantenimiento general de su departamento y de las medidas preventivas que se deben considerar para mantener su departamento en perfectas condiciones de uso y presentación, maximizando su bienestar y calidad de vida.

Este Manual incluye además el Reglamento de Copropiedad inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y su Reglamento Interno, los que regulan la relación entre los propietarios y el uso de los espacios comunes.

Rogamos excusarnos si considera que algunas de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor darlas a conocer para así evitar futuros problemas en el uso de su departamento.

### A RECOMENDACIONES GENERALES

Existen algunas recomendaciones generales que se deben tener presente:

- 1) ***Es absolutamente imprescindible que cualquier instalación de artefactos de gas o eléctricos, modificaciones o adiciones a los circuitos eléctricos o de gas, redes de agua o alcantarillado, sean realizadas por personal calificado en la respectiva especialidad y de acuerdo con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas vigentes***
- 2) ***Del mismo modo, cualquier modificación a la vivienda debe ser realizada por personal calificado y con la autorización Municipal***

***de un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción. En cualquier caso, no podrá modificarse ningún elemento estructural sin la autorización expresa y por escrito del Ingeniero Estructural que realizó el diseño estructural del edificio, quien está claramente identificado en la escritura.***

- 3) En caso de necesitar cualquier Mantenimiento o reparación, se recomienda recurrir a personal calificado en la especialidad requerida, dando preferencia a aquellos que sean conocidos por la administración del edificio y que puedan ser recomendados por ella.
- 4) Para los materiales de mantención recomendamos adquirir productos de marcas prestigiadas, aunque no sean las más económicas y aplicarlos de acuerdo a las recomendaciones del fabricante.
- 5) Hacemos presente que eventualmente pueden producirse fallas o defectos de importancia que hagan recomendable consultar al profesional que participó en el proyecto o en la construcción de la obra. Para ello consulte al representante de la sociedad vendedora.
- 6) ***Es importante al efectuar una modificación o reparación que signifique una alteración de muros, tabiques, pavimentos, por pequeña que sea, consultar siempre los planos de instalaciones*** (electricidad, gas, agua, alcantarillado, calefacción y corrientes débiles) los que podrá solicitar a la administración del edificio. De esta manera se evita que, por desconocimiento, un



problema mínimo, pueda derivarse en uno mucho mayor y más serio.

- 7) ***Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas, calefacción, termostato y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones se corte de inmediato el suministro, hasta que se repare el problema. Dentro de cada departamento se ha instalado una llave de corte general de agua que se debe utilizar en caso de emergencia o ausencia prolongada (Ver párrafo 8 del punto H en página 6)***
- 8) Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves en un lugar visible.
- 9) El cuidado y el mantenimiento de su departamento dependen de usted. Como todo, su departamento tiene que ser mantenido para que se conserve en buenas condiciones y le suministre el agrado y la calidad de vida para que fue concebido. Para ayudarlo a recordar cuando corresponde cada trabajo de mantenimiento, incluimos en el Anexo IV la Bitácora de Mantenimiento para que Ud. pueda registrar la fecha de los mantenimientos efectuados y tener claro cuando corresponde el siguiente.
- 10) ***Cuando se produzcan fallas, no espere y repárelas de inmediato para así evitar problemas mayores.***

## **B HUMEDAD**

El problema que se genera con el exceso de humedad interior y su condensación, ***tiene en general consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y se favorece la formación de hongos que pueden ser incluso dañinos para la salud.***

Ese problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es un problema generado por el uso del departamento y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

Está en usted eliminar o disminuir al mínimo éste problema. Para evitar esto recomendamos lo siguiente:

- a) Siempre que se duche asegúrese de tener encendido el ventilador del baño o la ventana abierta lo suficiente para asegurar la ventilación. De igual manera, siempre que cocine mantenga el extractor funcionando. Ambos extractores fueron instalados para controlar la humedad y eliminar los olores.
- b) Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- c) Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- d) Mantenga limpios los agujeros que hay en la parte interior de las ventanas y ventanales, para que el agua que se acumule en el marco pueda salir.
- e) Evite tener recipientes u ollas con líquido que hiervan más de lo necesario.



- h) Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- i) Nunca seque ropa en el interior del departamento. Utilice una máquina secadora o la logia para tal efecto.



## Ventilación:

a) Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener seco su departamento, es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias. Esto junto a una calefacción seca (radiadores o eléctrica) es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: Humedad, oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para aireación de los rincones.

b) **Campana de Cocina:** Para una mejor ventilación de su cocina, la campana está conectada directamente a un ducto de ventilación que va al exterior en el techo del edificio, ventilando a los cuatro vientos, de modo que cuando la cocina esté en uso y el extractor encendido, los vapores y olores de cocina se eliminarán mayoritariamente por el ducto de ventilación. Esto permitirá mantener su departamento y los vestíbulos de piso libres de humedad y olores a comida indeseados. Por lo indicado, *se recomienda encarecidamente encender el extractor de la campana en todo momento que se esté ocupando la cocina.*

## C PUERTAS Y VENTANAS

- 1) Con respecto a los ventanales, ventanas y puertas, *recomendamos cerrar las ventanas y puertas en forma suave y revisar el funcionamiento de los pestillos y cierres*, ya que son los elementos que más sufren con el uso y el maltrato.
- 2) En puertas y ventanales, deben limpiarse los perfiles inferiores evitando así dañar correderas. Además, deben limpiarse los desagües (perforaciones de los rieles).

- 3) Si la quincallería es metálica, de bronce o bronceada, ésta deberá limpiarse con un paño húmedo y en ningún caso deberá utilizarse productos de limpieza abrasivos que puedan rayar el metal o la capa de barniz que lo cubre.

## D PINTURAS

Las pinturas que se aplican a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de madera y fierro en general son de buena calidad, sin embargo, tienen una duración definida que depende del uso de la vivienda y de su mantenimiento.

En general, debe considerar que las distintas superficies *deben volver a pintarse periódicamente*, (ver anexo IV) ya que por efectos del tiempo, del sol y especialmente de la humedad las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

## E CONSIDERACIONES INTERNAS DEL DEPARTAMENTO Y SU MANTENIMIENTO.

- 1) En pisos alfombrados se recomienda el uso a diario de aspiradoras y en caso de manchas utilizar los materiales adecuados. Cuidar de no arrojar fósforos ni cigarrillos encendidos en ellos.
- 2) *Los cerámicos de pisos en cocina, baños y terraza deben limpiarse con un paño húmedo solamente y en ningún caso deben encerarse.*
- 3) Si su departamento tiene instalado piso de madera foto-laminado, debe mantenerse de acuerdo con las recomendaciones del proveedor, contenidas en el ANEXO I, evitando exponerlo al sol o radiación UV a fin de evitar descoloramiento y *secando inmediatamente cualquier derrame de líquido a fin de evitar que se abran las juntas del piso al hincharse la madera.*
- 4) **Cubiertas de Mármol o Granito:**
  - a) **Mármol:** Se recomienda limpiar sólo con un paño húmedo suave y luego

secar con un paño limpio. Mantener la piedra limpia y seca para conservar su brillo.

No limpiar su superficie con productos químicos (detergentes, cloro, ácidos, u otros), ya que estos elementos eliminan el brillo de la piedra. No usar virutilla gruesa ni elementos metálicos filosos, ya que la piedra se raya.

- b) **Granito:** Se limpian con un paño húmedo y jabón neutro, no dejar líquidos apozados.

Para una limpieza más profunda se puede limpiar con un paño con CIF crema u otro limpiador suave.

Es recomendable no limpiar con productos abrasivos o desinfectantes como el cloro.

## F INSTALACIONES

Las instalaciones, de aguas, gas y eléctricas, tanto de los departamentos como de los espacios comunes, están diseñados para tener un uso residencial domestico normal, y no están proyectados para otros usos como por ejemplo los mencionados en el artículo décimo tercero, punto 5, del reglamento de copropiedad del edificio.

### 1) Red de agua potable fría y caliente:

- a) *Cuando se produzca una filtración (agua o gas) por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del*



*problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda o la general del departamento.* Al mismo tiempo debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema, ya que se evitan picados innecesarios.

- b) Controlar semestralmente la calidad del sello que proporciona el material de fraguado en las uniones entre cerámicas o azulejos en muros o pisos de baños y cocina, así como el sellado elástico del atraque de las tinas y receptáculos de ducha a los muros, ya que éstos con el paso del tiempo pueden constituirse en una posibilidad de filtración de agua. En caso de encontrarse grietas en el fragué o tramos sin sello, hacer la reparación de inmediato para evitar filtraciones hacia su vecino del piso inferior.

- c) Las cañerías que conforman la red de su departamento por las que circula el agua caliente y fría están ubicadas en el piso, muros y tabiques de baños y cocina donde se ubican los artefactos sanitarios; WC, tina, lavatorio, lavaplatos y lavadero. **Debe tenerse especial cuidado de no perforar, poner clavos o tornillos en el piso, muros y tabiques indicados ya que con gran probabilidad se perforará la red de tuberías agua, provocando el anegamiento de su departamento y probablemente el de su vecino del piso inferior.**

- d) Artefactos Sanitarios: Evitar el uso de pastillas de cloro o desinfectantes con colorantes, ya que pueden dañar las partes del mecanismo interior (fitting) y contaminar el agua del estanque. Revisar periódicamente el estado del mecanismo del estanque al interior del fitting: si hay piezas deterioradas hay que reemplazarlas por nuevas, y si el agua no corta hay

que llamar a un especialista para que ajuste el estanque. No usar sustancias abrasivas para limpiar la tapa del asiento, puesto que perjudicarían la superficie.

- e) Los flexibles instalados en la grifería deben ser monitoreados cada 6 meses, ya que, el almacenaje de productos de limpieza con altas concentraciones de cloruros, bajo el lavamanos o lavaplatos, provocan la emanación de gases, que ocasionan la contaminación de la maya de los flexibles y pueden provocar la rotura de estos. También se puede producir este efecto por el uso directo de estos elementos de limpieza sobre los flexibles.

## 2) Red de Alcantarillado:

- a) Periódicamente, es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los W.C., lavatorios, lavaplatos, etc. Por ejemplo: algodón, toalla nova y papeles desechables, paños higiénicos, bolsas plásticas, etc.



- b) No destapar los desagües usando productos químicos, porque pueden arruinar severamente el alcantarillado.

## 3) Eléctricas

- a) En caso que para conectar algún artefacto requiera en algún circuito mayor potencia que la instalada, **no deberá cambiarse los térmicos de**

**protección sin hacer una revisión completa del circuito correspondiente y una evaluación especializada de la factibilidad de efectuar el cambio.** En cualquier caso, deberá cumplirse con lo indicado en la primera recomendación general indicada en este manual (Punto A-1).

- b) Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos asesorarse adecuadamente.

## 4) Calefacción

- a) El Edificio Luis Thayer Ojeda 1110 tiene una caldera para la calefacción y agua caliente en cada departamento. En el Anexo III encontrará instrucciones de cómo utilizar correctamente la caldera. **La caldera instalada necesita como mínimo una mantención al año (empresa certificada por la marca) para su correcto funcionamiento ya que por la dureza del agua de Santiago es posible que se deposite sarro en los sensores que regulan el correcto funcionamiento de ésta.**

Sin perjuicio de lo anterior, esperamos que la planta ablandadora de agua instalada en el edificio, ayude a un mejor funcionamiento y protección de las calderas, calefones, griferías y equipos instalados.

- b) El termostato le permitirá regular la temperatura deseada o desconectar la calefacción si Ud. lo estima conveniente.

## H SEGURIDAD

- 1) Es necesario conocer y entrenarse en operar los sistemas de escape y de seguridad contra incendio (puertas,

antifuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escalas de seguridad, terraza de evacuación, red húmeda para uso de los moradores y red seca para uso de los bomberos), como asimismo los sistemas de seguridad anti-robo: circuito cerrado de televisión, alarmas, etc.



- 2) **“Siempre” que salga de su departamento, asegure que las ventanas estén cerradas y con los seguros en posición cerrada, la alarma quede conectada, la cerradura de la puerta principal y la chapa de seguridad (si la hubiera) queden con el seguro pasado (cerradas con llave).**
- 3) Su departamento está equipado con un sistema de alarma, conectado a la recepción, que controla la puerta de acceso principal. En el caso de los departamentos del segundo piso se controla además todas las ventanas, ventanales y puertas del perímetro del

departamento. La alarma se activa y desactiva desde el centro de control instalado al lado de su puerta de acceso. Para su uso consulte el ANEXO II.

- 4) Como medida de seguridad, se recomienda solicitar a un cerrajero que **cambie la combinación del cilindro** de su puerta de acceso, asegurando que Ud. tenga las únicas llaves de su departamento.
- 5) Por otra parte, a fin de completar la seguridad en su puerta de acceso, se sugiere la colocación de una **chapa de seguridad**.
- 6) Se recomienda además tener presente, al utilizar taladros para hacer perforaciones en los muros, el riesgo de interferir cables eléctricos que al hacer puente con el taladro pueda ocasionar un accidente grave.
- 7) **Bodegas:** Se recomienda ***cambiar la combinación del cilindro*** de la puerta de bodega y de ser posible colocar una ***chapa de seguridad***. Se recomienda no dejar objetos que se puedan dañar a nivel de piso en caso de que, de manera fortuita, ingresara agua a la bodega. Se sugiere para estos el uso de repisas o “pallets en el suelo”.

- 8) Cuando deje su departamento deshabitado por el fin de semana o por un período más prolongado, ***tenga la precaución de cerrar la llave de paso del gas*** (de caldera y/o calefón), ***la llave de paso general de agua instalada en su departamento*** (o en el closet de medidores en el hall del piso, lo cual puede solicitar al Conserje del Edificio) ***y el suministro eléctrico*** (en tablero eléctrico) de todos los circuitos que sean innecesarios, dejando solo conectado el correspondiente al refrigerador. ***Cierre completamente ventanales y ventanas, cierre la puerta de la logia, conecte la alarma y cierre la puerta principal con llave al igual que la chapa de seguridad si la hubiera.***



## POSVENTA

Las terminaciones y nivel de equipamiento que tiene su departamento están de acuerdo a las especificaciones del edificio y son las mismas incorporadas en el departamento piloto.

Sin perjuicio de las estrictas normas de calidad bajo las que se ha construido el edificio y su departamento, así como el continuo control de calidad del proceso, como toda vivienda nueva, su departamento puede presentar fallas menores, que generalmente son de sencilla y rápida solución.

Nuestros criterios para calificar las reparaciones bajo garantía están basados en las especificaciones técnicas de los materiales entregados por nuestros proveedores, en el uso que se les ha dado a estos y en general a las prácticas generales usadas en el rubro inmobiliario. A fin de obtener un pronto servicio para hacer las correcciones necesarias, agradeceremos seguir el procedimiento que se indica a continuación para un mejor control de este servicio.

Nuestro servicio de postventa está diseñado para otorgarle un servicio rápido, coordinado e informado, mediante una plataforma informática y un call center que está a su disposición.

Las solicitudes de atención y visitas se aceptan bajo las siguientes modalidades:

- a) Por e-mail, remitido a nuestra central de servicio: [postventa@tecnica.cl](mailto:postventa@tecnica.cl) con copia a [inmobiliaria@sandamian.cl](mailto:inmobiliaria@sandamian.cl)
- b) Por página Web de la constructora en pestaña post venta. ([www.tecnica.cl](http://www.tecnica.cl))
- c) Por página Web de la inmobiliaria en sección “servicio al cliente”. ([www.sandamian.cl](http://www.sandamian.cl))
- d) Por Call Center de la constructora al **22 236 9782**.

En cada uno de estos lugares recibirá la información necesaria para completar la solicitud. Recuerde siempre indicar un nombre de contacto, nombre del edificio o su dirección, incluido el número del departamento, un teléfono y un correo electrónico.

Como estos servicios se prestan normalmente en horario de oficina, en caso de una emergencia fuera de horario o en fines de semana o feriados, recurra a la administración del edificio para intentar lograr una solución provisoria mientras nosotros podamos atenderlo. Recuerde efectuar el aviso por los medios indicados en los puntos del recuadro anterior para que esa reparación pueda entrar en la garantía correspondiente.

### **Procedimientos de Tramitación del Servicio**

Una vez recibida su solicitud, nos pondremos en contacto con usted para concertar una visita de inspección. Las citas para inspecciones pueden ser de lunes a viernes, de 8:30 AM a 6:00 PM.

Nosotros inspeccionamos los ítems indicados en su solicitud escrita para confirmar la cobertura de garantía y de esa manera se determina el procedimiento más adecuado a realizarse.

Generalmente, los ítems reportados caen en una de estas cuatro categorías:

- 1) Ítem de mantenimiento (responsabilidad del propietario).
- 2) Ítem solucionable con personal de postventa.
- 3) Ítem solucionable por contratistas especializados (contratistas externos).
- 4) Ítem solucionable por fabricantes de artefactos y equipos (proveedores externos).

**1) Si es ítem de mantenimiento** del departamento, le ofreceremos toda la ayuda que podamos entregando información sobre los pasos a seguir.

- 2) Si es **ítem solucionable con personal de postventa**, se comunicarán con usted para coordinar una visita dentro de los 5 días hábiles posteriores a la recepción de la solicitud, indicándole cuando podrá ser atendido de acuerdo a vuestra disponibilidad y nuestros programas de visitas, en un plazo no mayor a 10 días hábiles. Al efectuarse la visita, dependiendo del tipo de problema encontrado, el encargado le indicará fecha y plazo para efectuar la reparación.
- 3) Si es **ítem solucionable con un contratista especializado**, emitimos una orden de trabajo bajo garantía, para que a continuación coordinemos entre usted y los contratistas el programa para hacer la visita correspondiente. En este caso nuestra intención es cumplir con la solución del problema dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de visita de inspección.
- 4) Si es **ítem solucionable por fabricante de artefactos y equipos**, se hará el contacto con el fabricante o proveedor para que se coordine la reparación correspondiente. Estas reparaciones **no corresponden a las garantías** propias de la construcción, sino que a las entregadas por cada una de las empresas que suministró el equipo o artefacto, así también, los tiempos de respuesta para estas atenciones por parte de ellos.

Si existieran otros inconvenientes debido a materiales, repuestos y otros necesarios u otra circunstancia similar que pudiera producir un retraso en las reparaciones comprometidas, se lo haremos saber para acordar una nueva fecha de entrega, ya sea por parte de personal de postventa, contratista o fabricante de artefactos y equipos, según corresponda.

Para estas atenciones se va a solicitar mostrar una copia del acta de entrega que usted recibió cuando se le hizo entrega del departamento.

### **Reclamos improcedentes**

Inmobiliaria San Damián S.A. y Tecnia Construcciones S.A., cuentan con un personal perfectamente capacitado para evaluar el problema y gestionar la pronta solución del reclamo. Sin embargo, si éste fuese improcedente y la solución no fuese de nuestra responsabilidad, el propietario deberá cancelar UF 0.5 por concepto de visita e inspección técnica.

## ANEXO I

### INSTRUCTIVO DE MANTENIMIENTO PARA PISOS FOTOLAMINADOS

El mantenimiento de pisos foto laminados es muy sencillo. Si utiliza los productos de mantenimiento adecuados, el suelo conservará su espléndido aspecto por muchos años.

Usted sólo debe tener en cuenta y seguir las siguientes instrucciones del fabricante:

1. Durante las primeras semanas de uso, no coloque alfombras en el piso.
2. Se recomienda que en los sectores frente a ventanas que reciban luz solar directa, se mantengan cortinas o persianas cerradas durante las horas de mayor radiación. Estos pequeños cuidados, evitarán que su piso se decolore en algunos sectores, a pesar de los protectores UV que tienen incorporados en su terminación.
3. Se recomienda colocar cojinetes de fieltro bajo las patas de las sillas, mesas y muebles en general, a fin de proteger el piso de ralladuras.
4. Si por alguna razón se derrama líquido en el piso, este **se deberá secar inmediatamente**. De lo contrario, las uniones entre tablas podrán absorber el líquido derramado, hinchando la madera en la zona de las juntas, lo que anulará la garantía del fabricante y podría requerir una reparación mayor.
5. Para proteger los pisos foto laminados, recomendamos lo siguiente:
  - Evite el contacto con suciedad, arena, grava y sustancias como aceite o asfalto colocando alfombrillas y felpudos con reverso de vinilo en puerta de acceso y salidas.
  - Procure elegir mobiliario con patas/ruedas con una amplia superficie de apoyo para reducir el impacto de los objetos pesados sobre el piso.
  - Mantenga una humedad ambiental relativa del 40% al 60% en los interiores durante todo el año, con el fin de limitar la expansión y la contracción natural de la madera.
  - Evite que objetos afilados corten y arañen el suelo. Si tiene sillas con ruedas, compruebe que sean de goma y no de plástico duro;
  - La superficie de los pisos foto laminados es especialmente duradera y resistente al desgaste, por lo que no requiere ningún cuidado adicional. **No se debe pulir, barnizar o usar abrillantador o cera** para que se conserven intactas las propiedades originales y en caso de reparación de una tabla esta no quede de distinto color.
6. Cómo limpiar los pisos foto laminados:

Retire la suciedad y el polvo con una escoba suave o con aspiradora con cepillo suave especial para parquet (sin partes metálicas que puedan rayar el piso). Limpie el piso con un paño atrapa polvo. Los paños comunes al ser utilizados en seco sólo mueven el polvo de un lugar a otro.

Los paños húmedos son una amenaza para los pisos laminados que con el tiempo provocarán que su piso se hinche y las láminas que lo componen se despeguen.

**En ningún caso use productos de limpieza que contengan componentes químicos corrosivos, abrasivos, ácidos, alcoholes, tintes, aceites, grasas y pegamentos.**
7. Desmanchador para pisos Flotantes:

Elimina manchas de grasas, aceites, tierra, smog, hollín, azúcares, suciedades de mascotas, marcas producidas por tacones de goma y suciedades rebeldes en general.

Modo de empleo: Aplicar directamente sobre toda la mancha. Frotar en forma enérgica, con un paño limpio. Secar con un paño limpio. Se recomienda probar el producto en un lugar no visible para verificar la resistencia del piso.

8. Usted deberá comunicar al servicio de posventa (ver página anterior), la existencia de vicios o defectos en su piso, **dentro de los 20 (veinte) días contados a partir de que los mismos se pongan de manifiesto, a fin de poder hacer valer la garantía del fabricante.**

Con estas simples instrucciones Ud. podrá disfrutar por muchos años de un piso, cálido, durable, acogedor y sobre todo muy resistente.

### **INSTRUCTIVO DE MANTENIMIENTO PARA CUBIERTAS DE GRANITO**

1. Características del Granito:

El cuarzo es uno de los componentes principales del granito, lo que puede dar la apariencia de quebraduras o manchas. El granito por ser piedras naturales tiene tonalidades y vetas irregulares, por lo que no se puede garantizar que aún placas del mismo bloque sean iguales, u homogéneas. Todos los granitos pueden venir con defectos por naturaleza los cuales se emparejan mediante retapes y pegaduras. Dependiendo de los colores también se pueden apreciar pequeños poros en los granitos que no se pueden retapar y también es una característica natural de la piedra.

2. Cuidados:

A pesar de ser una piedra muy dura y resistente a las rayaduras, también es porosa por lo que pueden absorber agua y aceites, **manchando la piedra. Cuidar que no queden líquidos apozados para evitar estas manchas.**

3. Limpieza y Mantención:

- Se limpian con un paño húmedo y jabón neutro, no dejar líquidos apozados.
- Para una limpieza más profunda se puede limpiar con un paño con CIF crema u otro limpiador suave. **Es recomendable no limpiar con productos abrasivos o desinfectantes como el cloro.**

4. Protección Adicional:

- Se pueden utilizar productos importados especializados (repelente de aceite y agua) para el cuidado y mantención de la piedra. Estos ayudan a **disminuir** la absorción de líquidos.
- Después de limpiar las superficies se puede aplicar una capa fina de cera incolora y luego un paño seco para mantener el brillo de la piedra.

## ANEXO II

### SISTEMA DE ALARMA

Su departamento cuenta con un sistema de alarma de 3 zonas conectado a la recepción, cuyo teclado de control se encuentra al lado de la puerta de acceso de su departamento.

Los departamentos tienen contactos magnéticos sólo en la puerta principal, salvo los del segundo piso además tienen sensores magnéticos en las ventanas, ventanales y puertas perimetrales.

**Descripción del teclado:** En la parte superior de la caja de comandos hay tres zonas de las que solo la primera “ZONE 1” aparece encendida, indicando que la zona está abierta (puerta está abierta). En el caso de los departamentos del segundo piso, aparecerá además la “ZONE 2” y/o “ZONE 3” encendida, indicando que hay un ventanal o puerta de logia abierta.



Al cerrar la puerta y ventanales, se apagarán las luces de “ZONE” y se encenderá al lado de “POWER” una luz VERDE indicando que la alarma está desarmada (desconectada) y lista para armar (conectar). Al armar la alarma al lado de “ARMED” se pondrá ROJO. Cuando el sistema esté dando una señal de alarma a la central de recepción, se encenderá una luz ROJA bajo “ALARM”.

Cuando el sistema esté dando una señal de alarma a la central de recepción, se encenderá una luz ROJA al lado de “ARMED”.

**Operación de la central:** A fin de asegurarse que solo Ud. puede usar y administrar las claves de la alarma, en primer lugar Ud. deberá cambiar la Clave Maestra que viene de programada para todos los departamentos, digitando lo siguiente:

Con la alarma lista para armar (luz verde al lado de “POWER”), presionar numero clave maestra + \* por 4 segundos (se escuchará 1 pitido y se encenderán los 3 leds de las zonas) + 0 + \* + clave nueva (4 dígitos) seguido de \* por 4 segundos para terminar. La clave original habrá sido reemplazada por su nueva clave.

En caso que el usuario sea un arrendatario, es importante que al término del arriendo comunique al propietario la Clave Maestra en uso o vuelva a la Clave Original del propietario haciendo el procedimiento inverso, esto es, Clave Maestra Actual de 4 dígitos + \* por 4 segundos (se escuchara 1 pitido y se encenderán los 3 leds de las zonas) + 0 + \* + clave maestra propietario + \* por 4 segundos.

**Conexión o armado de la alarma:** Para conectar la alarma deben estar todas las zonas apagadas (puerta de acceso cerrada, en caso de piso 2 cierres perimetrales también) y debe digitar su clave + ON o solamente presionar ON por 3 segundos (armado rápido). Dispondrá de 20 segundos para salir del departamento y cerrar la puerta.

**Para desactivar la alarma:** Al regresar a su departamento, luego de abrir la puerta, cuenta con 20 segundos para desactivarla, digitando su clave seguida de OFF.

**Activación de la alarma:** A los 20 segundo de abierta la puerta, si no se ha desconectado la alarma, esta se activará sonando en la consola del departamento y la de conserjería, para que el conserje tome las medidas del caso. En este caso, para desconectarla deberá digitar su clave seguida de OFF. Al activarse una alarma en el departamento la señal aparece en el visor de la consola del citófono de conserjería, indicando el lugar en que ocurrió la activación. Si se produce una alarma mientras el sistema está Armado, el LED de la zona se encenderá y permanecerá encendido. Cuando se desarme el sistema, el indicador LED de la Zona que provocó la Alarma parpadeará. Debe presione la tecla [#] durante 3 segundos en el modo de Desarme para resetear el indicador. En caso de extrema emergencia, presionando \* + # simultáneamente (PANIC) activará de inmediato la alarma en conserjería.

**Asignación de clave a usuarios secundarios:** La alarma cuenta con 1 administrador + 2 usuarios. Para asignar un usuario, con la alarma lista para armar (luz verde al lado de “POWER”, presionar clave MAESTRA + \* por 4 segundos (se escuchará 1 pitido y se encenderán los 3 leds de las zonas) + 1 o 2 (según corresponda el número de usuario que se está asignando) + \* + clave de (4 dígitos) seguido de \* por 4 segundos.

Para borrar un usuario, con la alarma lista para armar (luz verde al lado de “POWER”, presionar clave MAESTRA + \* por 4 segundos (se escuchará 1 pitido y se encenderán los 3 leds de las zonas) + 1 o 2 (según corresponda el número de usuario que se está borrando) + \* + 0000 seguido de \* por 4 segundos.

### **ANEXO III**

#### **CALDERA DE AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN**

**Descripción:** Sistema de calefacción **CENTRAL** por **RADIADORES**, con circulación de agua a 80° por el interior de tuberías insertas en el piso hasta cada radiador, accionada por termostato de ambiente que enciende la caldera mural mixta, marca BAXI modelo ECO 280 FI, con su quemador a gas de tiro balanceado y su bomba que recircula el agua a través de las tuberías y radiadores. La caldera también entrega agua caliente, 16 lts/min. Con diferencial de 25°C, priorizando con respecto a la calefacción.

**Funcionamiento:** En la caldera hay que verificar que el sistema esté con agua, debe indicar 1,0 a 1,5 Bar, lo que se consigue en el tramo pintado de verde en el visor del manómetro ubicado en parte inferior de la caldera, para lo cual existe una llave de llenado de color azul con la cual se realiza el relleno de ésta. Si esta llave queda abierta, la caldera abrirá una válvula de alivio vaciando el agua en el piso. Por lo anterior, el proceso de relleno de la caldera debe ser presencial y monitoreado, proceso que toma menos de 10 segundos.

Verificar que las llaves de corte bajo caldera estén abiertas con manillas en sentido cañerías, gas abierto y energizada. Colocar selector 3 en calefacción (\* a la derecha) y regular temperatura de funcionamiento a **MÁXIMO 80°C** en selector 2. En esta posición la caldera funciona para calefacción o agua caliente.

En termostato ambiente ubicado al interior, colocar la temperatura deseada, recomendamos como **máximo 21°C durante horas de agrado** y como **mínimo 16°C (noche)**.

Si la temperatura en la casa o departamento es inferior a la seleccionada, se encenderá el indicador en el termostato hasta que el recinto alcance dicha temperatura, indicando funcionamiento del sistema.

El sistema **sólo** funciona si la caldera y su bomba de circulación están en posición calefacción.

Cuando el recinto alcanza la temperatura seleccionada (luego de aproximadamente 1 hora en régimen), la señal se apaga y corta el sistema automáticamente de la circulación de agua, manteniendo un rango de temperatura con variación de aproximadamente +/-1°C, alrededor de la temperatura seleccionada, recomendamos mantener igual temperatura a lo menos durante 4 horas continuas.

Para apagar se debe girar la rueda del termostato completamente a la izquierda dejándola en la temperatura mínima., Especialmente recomendable cuando se deje de usar sistema de calefacción por períodos prolongados y para evitar accionamiento involuntario, se debe desactivar con la posición de calefacción en selector 1 y colocar en 0 o verano.

**Agua Caliente:** Coloque selector 3 en posición verano (\* a la izquierda) y seleccione la temperatura deseada, en selector 1 recomendamos 45°C y verifique que las llaves de paso de agua estén abiertas.

**Recomendaciones:** Como las tuberías de calefacción están distribuidas por el piso y tabiques, se deben tomar precauciones antes de hacer modificaciones y perforaciones, cerrando las llaves de calefacción junto a la caldera.

**La caldera necesita** como mínimo una mantención durante el año, la garantía de piezas y partes es por dos años, siempre que la caldera esté bien mantenida. La mantención debe realizarse con alguna empresa certificada por la marca de la caldera. **El costo de la mantención de la caldera es parte del costo de mantención del departamento y lo debe asumir cada propietario.**

**Se incluye** instructivo de mantenimiento de las calderas recomendado por el importador (Anwo).

## PUESTA EN MARCHA DE LA CALDERA




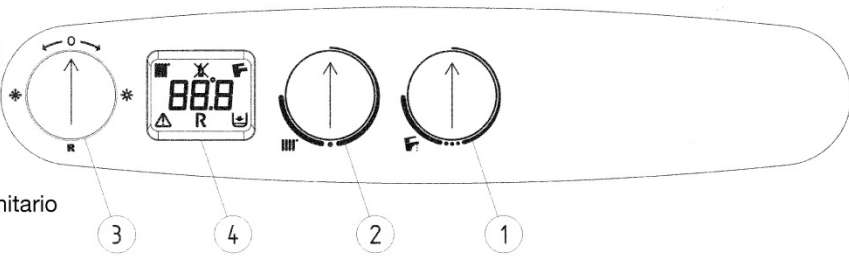



Para encender la caldera, proceda del siguiente modo:

- 1) conecte la caldera a la corriente eléctrica;
- 2) abra la llave de paso del gas;
- 3) gire el selector a la posición Verano (☀) o Invierno (❄) (figura 2);
- 4) gire los reguladores de temperatura del circuito de calefacción (2) y del agua caliente sanitaria (1) para encender el quemador principal.

Gire el mando en el sentido de las agujas del reloj para aumentar la temperatura, y al revés para disminuirla.

Cuando la caldera está en la posición Verano (☀), el quemador principal se enciende sólo cuando se extrae agua caliente sanitaria.

**LEYENDA:**

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
|  Funcionamiento en calefacción              | <b>1</b> Mando SANITARIO (A.C.S.)   | <b>3</b> Selector (figura 2) |
|  Presencia de llama (quemador encendido)    | <b>2</b> Mando CALEFACCIÓN (C.H.)   | <b>4</b> Display             |
|  Pérdida de llama (no se enciende)          |  |                              |
|  Funcionamiento en sanitario                |   |                              |
|  Anomalía genérica                        |   |                              |
| <b>R</b> RESET   |   |                              |
|  Falta de agua (Presión instalación baja) |   |                              |

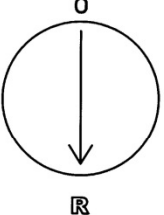
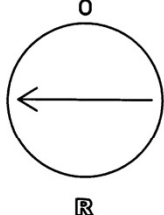
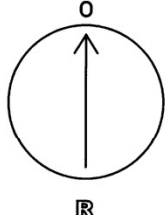
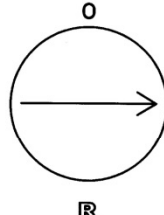
**88.8** Indicación numérica (Temperatura, cód. anomalía, etc.)

0605\_2201 / CG\_1805

**Advertencia:** Durante la primera puesta en marcha, es posible que el quemador no se encienda (y se bloquee la caldera) hasta que salga todo el aire de la tubería del gas. En este caso, se aconseja repetir la operación de encendido hasta que llegue gas al quemador, ubicando el selector en la posición (R - REARMAR) durante dos segundos como mínimo.

Figura 1

### Posiciones selector Verano / Invierno / Rearme / Apagado

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <br>Reset = Rearme | <br>Invierno | <br>OFF = Apagado | <br>Verano |
|---|---|---|---|

0603\_1109/CG1659

Figura 2

## REGULACIÓN DE LA TEMPERATURA DEL AGUA SANITARIA

La válvula del gas está dotada de un dispositivo electrónico que modula la llama de acuerdo con la cantidad de agua extraída y la posición del mando (1) de regulación de temperatura del agua sanitaria.

Este dispositivo electrónico permite que la caldera suministre agua a la temperatura deseada incluso desde las primeras gotas.

Durante la extracción, en el display aparece la temperatura del agua sanitaria.

Gire el mando en el sentido de las agujas del reloj para aumentar la temperatura, y al revés para disminuirla.



## REGULACIÓN DE LA TEMPERATURA AMBIENTE

La instalación debe estar dotada de un termostato de ambiente para controlar la temperatura en el local. En caso de falta transitoria del termostato de ambiente, en el primer encendido es posible ajustar la temperatura ambiente con el mando (2).

Durante el funcionamiento en calefacción, en el display aparece la temperatura de salida a la instalación.

Gire el mando en el sentido de las agujas del reloj para aumentar la temperatura, y al revés para disminuirla. La modulación electrónica de la llama permite que la caldera alcance la temperatura programada enviando al quemador la cantidad de gas necesaria para las condiciones reales de intercambio térmico.

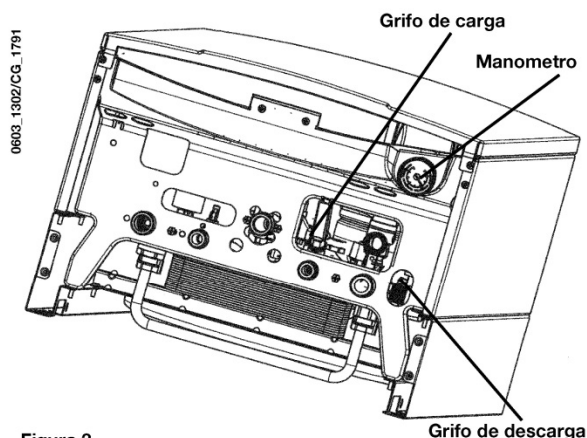
## LLENADO DE LA INSTALACIÓN

Importante: controle periódicamente que la presión leída en el manómetro, con la instalación fría, esté entre 0,7 y 1,5 bar. En caso de sobrepresión, abra el grifo de descarga de la caldera; si la presión es demasiado baja, abra el grifo de carga (figura 3).

Se aconseja abrir dicho grifo muy lentamente para facilitar la salida del aire.

Durante esta operación, el selector Verano/Invierno de la figura 2 tiene que estar en la posición Apagado (0).

**NOTA:** si la presión baja con frecuencia, llame a un Centro de Asistencia Técnica autorizado.



La caldera está dotada de un presostato hidráulico que, en caso de falta de agua, impide el funcionamiento de la caldera.

## APAGADO DE LA CALDERA

Para apagar la caldera, desconéctela de la corriente eléctrica. Cuando el selector de la figura 2 está en la posición 0, la caldera está apagada (en pantalla aparece la indicación OFF), pero los circuitos eléctricos quedan en tensión y la función antihielo está activada (vea el apartado 9).

**NOTA:** si el selector está en la posición "0" y la sonda exterior está conectada, en pantalla aparece la temperatura exterior (°C).

## ANEXO IV

### BITÁCORA DE MANTENIMIENTO

Día "0":     /     /

| <b>BITÁCORA DE MANTENIMIENTO DE SU DEPARTAMENTO</b>  | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control | Fecha Control |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>REVISIÓN MENSUAL</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Revisar Funcionamiento de la alama   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Probar diferenciales en caja de circuitos  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Destapar desagües de terrazas y loggia   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Verificar el correcto funcionamiento de ventiladores de baño y campana de cocina   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>REVISIÓN SEMESTRAL</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Verificar si hay puntos de humedad bajo lavaplatos o lavamanos, en sector de WC y reparar de inmediato.  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Verificar y reparar goteos en griterías y desagües de cocina, loggia y baños.  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>REVISIÓN ANUAL</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Verificar correcto funcionamiento de chapas y cerraduras, lubricando si es necesario, a fin de evitar usar la fuerza al cerrar puertas y ventanas. |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Verificar los pasadores de las bisagras de todas las puertas, lubricando si es necesario.  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Verificar y reparar goteos en llaves y duchas  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Verificar sellos de ventanas   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>MANTENCIÓN ANUAL</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Pintar cielo de cocina y baños   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Pintar barandas de terraza (usar antioxido si es necesario)  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Remover sellos dañados de tinas y receptáculos de ducha y volver a sellar.   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Repasar fragüe de cerámicos de baños.  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Contratar Mantención a Caldera a empresa certificada por la marca del equipo.  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>MANTENCIÓN BIANUAL</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Pintar cielo de living-comedor y dormitorios   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Pintar muros y cielo de terraza y loggia   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Repasar fragüe de cerámicos de cocina.   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |