

Señores  
Propietarios Departamentos  
Edificio Luis Thayer Ojeda 1455  
Presente

Estimado Señores:

Junto con darles la más cordial bienvenida a su nuevo departamento, le hacemos entrega del "MANUAL DE USO DEL DEPARTAMENTO", que contiene información relacionada con las instalaciones, equipos y generalidades de este.

Disculpe si alguna de las indicaciones son demasiado obvias, pero consideramos que es mejor señalarlas para lograr un mejor uso del departamento.

La administración del edificio cuenta con todos los planos de los proyectos del edificio :

1. Arquitectura
2. Ingeniería Estructural
3. Instalación Eléctrica
4. Instalación de Calefacción
5. Instalación de Gas
6. Instalación de Agua Potable
7. Instalación de Alcantarillado
8. Instalación de Corrientes Débiles.
9. Ascensores

Razón por la cual no incluimos en esta carpeta estos antecedentes.

Además la administración cuenta con una copia del Reglamento de Copropiedad del Edificio.

Sin otro particular le saluda atentamente a Ud.

Constructora Rialto S.A.

## 1.- ACCESO AL EDIFICIO

### VEHÍCULOS

El acceso de vehículos se hace a través del portón automático ubicado hacia la calle El Vergel, mediante un control remoto.

En el ingreso desde los estacionamientos hacia el edificio hay un citófono para comunicarse con el conserje.

No está permitido el ingreso al estacionamiento de camiones y vehículos de carga ya que dañan el pavimento asfáltico.

### PERSONAS

El acceso de personas se hace a través de la puerta peatonal ubicada en Luis Thayer Ojeda.

Desde el exterior se tendrá comunicación a través de citófono con el conserje. La puerta de rejas se abrirá solamente desde el mesón del conserje.

Para tener comunicación con cada departamento, se tendrá que hacer por intermedio del conserje.

### ESTACIONAMIENTO DE VISITAS

El edificio cuenta con un estacionamiento de visitas, ubicado en el costado Norte por calle Luis Thayer Ojeda. Su acceso es a través de un portón automático, que para este efecto deberá ser abierto por el conserje.

" El uso de este estacionamiento es exclusivamente para personas de visita en el edificio. " El correcto uso de éste será de beneficio para toda la comunidad.

## 2.- ESPACIOS COMUNES

En el primer piso el edificio cuenta con los siguientes recintos :

- Mesón de Conserjería, con baño
- Sala de Eventos, con baño y kitchenette
- Sala de Conserjes, con baño

## SISTEMAS DE SEGURIDAD

Para tener un buen control en el edificio, se cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión. Mediante este sistema se puede tener un adecuado control de los vehículos y personas que circulan por el edificio.

El edificio está equipado de un Grupo Electrónico, que funciona de inmediato ante un corte de electricidad. A este equipo están conectados el alumbrado de emergencia, uno de los ascensores, bombas de agua, portón de autos, citófonos y un enchufe ubicado en el interior de cada departamento en el Hall.

Para la eventualidad de un incendio en el edificio, se cuenta con los siguientes elementos :

**Red Húmeda :** En la sala de medidores de cada piso, hay un nicho que contiene la manguera con su pitón. Se debe desenrollar completamente y luego abrir la llave .

**Red Seca :** Para uso exclusivo de bomberos, está ubicada en la sala de medidores de cada piso.

**Sistema de Alarma de Incendio :** En el hall de los ascensores de cada piso, hall de acceso y pasillos del primer piso y subterráneo, hay detectores de humo que activan las sirenas de alarmas. En el tablero ubicado en la recepción del edificio queda indicado el piso afectado.

Al activarse la alarma de incendio, en forma automática se enciende la presurización de la caja de escala. Para que este sistema funcione es necesario que todas las puertas de la escala estén cerradas. No se debe colocar elementos que dejen abiertas las puertas. Por consiguiente la escala es una zona de seguridad contra incendios.

En caso de incendio en ducto de basura existe una challa de agua ubicada en la parte superior del ducto. Esta se acciona mediante una llave ubicada en el primer piso .

## ASCENSORES

Los ascensores cuentan con luz y timbre de emergencia ante eventuales fallas. El personal de la Administración tiene instrucciones de como actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor.

Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras está ingresando o saliendo gente de la cabina, se acciona una célula fotoeléctrica que las abre. Las puertas no deben forzarse ni con las manos ni con los pies.

Para las mudanzas, solicitar la llave del ascensor al mayordomo, con lo cual el ascensor se comanda sólo desde la cabina. Además pedir que se coloquen protecciones en los costados de las cabinas, para no provocar daños.

Las reparaciones y mantenencias de los ascensores deben hacerse solamente por personal calificado, por lo que se recomienda que la administración del edificio contrate los servicios de mantención preventiva y mantenencias periódicas que indica el fabricante de los ascensores.

## JARDINES

Los jardines del edificio cuentan con un sistema de riego automatizado el que es controlado por la administración. El cuidado y mantención de los jardines del edificio es responsabilidad de la de la comunidad y de la administración de edificio.

## 3.- INSTALACIONES

### MEDIDORES Y REMARCADORES

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
Agua Fría	Remarcador	EMOS	Sala de medidores del piso
Agua Caliente	Remarcador	Administración	Sala de medidores del piso
Calefacción	Remarcador	Administración	Sala de medidores del piso
Gas de Cañería	Medidor	Metrogas	Jardín costado Sur del edificio
Electricidad	Medidor	Chilectra	Subterráneo

### INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

El departamento cuenta con un sistema de calefacción por losa radiante. Consiste en una serie de serpentines colocados en la losa de cielo, por donde circula líquido a una temperatura de 50° a 60°, el cual es calentado por una caldera, única para todo el edificio, ubicada en el subterráneo.

El control del consumo se realiza por mediciones del paso del líquido por un horómetro o remarcador individual para cada departamento.

El sistema de calefacción se entrega regulado para obtener la misma temperatura en todos los recintos, se recomienda no mover las llaves de paso ubicadas en los interiores de closet, y controlar la temperatura solo con el termostato, ubicado en el dormitorio principal.

Es importante saber que cuando funcione la caldera, existirá un consumo, que debe ser prorrateado por todos los departamentos, independiente del consumo individual.

Se adjunta hoja explicativa del uso del termostato.

En caso de producirse una filtración en el sistema de calefacción, se deben cerrar las llaves de paso del remarcador (en sala de medidores del piso) y la del retorno, ubicada en el cielo de la cocina.

Cabe señalar que para que el sistema de calefacción funcione correctamente la administración del edificio debe contratar los servicios de mantención preventiva y mantenciones periódicas que indica el manual de operaciones de la caldera que se encuentra en poder de la administración.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los cuales están claramente indicados en el tablero eléctrico, ubicado en el hall de acceso del departamento.

En el Living y en el dormitorio principal existen enchufes comandados que se encienden al accionar su correspondiente interruptor (enchufes comandados para lamparas).

Es importante señalar que todos los enchufes cuentan con protección diferencial, esto es que al mínimo contacto entre las dos fases se produce la caída del interruptor y se corta la electricidad.

Debido a que existen sistemas con capacidades distintas, es importante que se respeten los usos de los enchufes en el caso especial de los artefactos de cocina y de lavado.

Los medidores eléctricos de cada departamento se ubican en el subterráneo y están claramente individualizados.

El departamento cuenta con un Enchufe de Emergencia que se encuentra ubicado en el hall de acceso al departamento, frente a la puerta de acceso, provisto de un led luminoso que se enciende al operar el equipo electrógeno del edificio y funciona cuando se produce un corte de energía eléctrica. El consumo máximo permitido para este enchufe es de 300 Watts (equivalente a 3 ampolletas de 100 W.).

## EQUIPO ELECTRÓGENO

El edificio cuenta con un Equipo Electrónico de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte de esta. Este equipo entrega energía a los siguientes puntos de consumo:

- Un Ascensor
- Bombas de Agua
- Iluminación de Espacios Comunes
- Citofonos
- Portón acceso vehículos y personas
- Presurización caja de escala
- Alarmas de robo e incendio
- Enchufe de emergencia en los departamentos

En poder de la administración del edificio están los manuales de uso y mantención del equipo electrógeno de manera tal de asegurar que este equipo esté siempre en condiciones de operar.

## PRESURIZACION DE CAJA DE ESCALA

El edificio cuenta con un sistema de Presurización de la caja de escala, el que opera cuando se activa la alarma de incendio y tiene como propósito evitar el ingreso de humo a la caja de escala. Para que dicho sistema funcione correctamente es imprescindible que las puertas de la caja de escala se mantengan cerradas en forma permanente.

## EXTRACCIÓN DE AIRE DE BAÑOS

El edificio cuenta con un sistema de extracción forzada del aire de los baños mediterráneos, el cual funciona con extractor eléctrico ubicado sobre la sala de máquinas de los ascensores y es comandado desde conserjería. El baño de visitas está provisto de un extractor eléctrico con interruptor independiente.

## INSTALACIÓN SANITARIA

### Agua Potable Fría y Caliente

El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua ubicados a un costado del acceso de vehículos. El agua es impulsada hacia todo el edificio por un sistema de bombas, las cuales funcionan para mantener la presión del sistema dentro de un rango normal.

La administración del edificio deberá contratar el servicio de mantención de las bombas de agua con el fin de asegurar un correcto y continuo funcionamiento de estas.

Todo el sistema de cañerías que satisface los requerimientos de cada artefacto sanitario, cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el paso del agua. Es importante que se conozca la ubicación de estas llaves.

En cada baño existe un llave para el agua caliente y otra para el agua fría.

En la cocina debajo del lavaplatos están las llaves que controlan el agua del lavaplatos.

En la loggia hay llaves de paso para el lavadero y para la lavadora.

El agua caliente para todo el departamento, se obtiene de un Boiler (estanque de acumulación de agua caliente) ubicado en la sala de caldera del subterráneo el cual opera conectado a la misma caldera que la calefacción.

Cada departamento cuenta con medidores independientes que controlan el consumo de agua fría y caliente, los que se ubican en la sala de medidores, en el pasillo de cada piso.

#### Alcantarillado

El edificio cuenta con un sistema de alcantarillado diseñado de acuerdo a las normas vigentes. Se debe evitar en lo posible la eliminación de elementos que pueden producir tapones. El sistema de alcantarillado cuenta con registros en las cañerías que se ubican en los shaft de algunos departamentos, para su inspección y eventual limpieza.

#### INSTALACIÓN DE GAS

El gas que se utiliza en el edificio es Gas de Ciudad (en un futuro cercano será gas natural).

Cada departamento cuenta con un medidor independiente que controla el consumo de gas, el que se ubica en el primer piso.

En el departamento hay solo un artefacto a gas: la cocina encimera.

El proveedor e instalador del gas de ciudad es Metrogas, y al momento de la recepción de su departamento el servicio se encontrará habilitado.

#### INSTALACIÓN DE ALARMA

El departamento cuenta con un sistema de alarma que controla la puerta principal, en todos los departamentos, y además las ventanas sólo en los departamentos del segundo piso.

El control de la alarma se ubica en el hall de acceso, el cual se activa y desactiva con una llave en los departamentos del piso 3º al 10º y con una clave en el segundo piso. Cuando se activa la alarma y la puerta es abierta, pasado algunos segundos, los suficientes para desactivarla, comenzará a sonar la alarma en el control que lleva el conserje en el primer piso, el cual le indicará en que departamento está sonando la alarma. Se adjunta instructivo para el uso.

#### INSTALACIÓN DE TELEFONO y TV CABLE

Como es de su conocimiento, el departamento adquirido por usted, esta provisto de la instalación de una línea de teléfono CTC y del servicio de televisión por cable de METROPOLIS - INTERCOM.

Si es de su interés que en el departamento se realicen dichas instalaciones, nos debe hacer llegar a la brevedad el formulario adjunto completando todos los datos requeridos, para gestionar su instalación.

En el caso del TV Cable la empresa se ha comprometido con los propietarios que decidan abonarse, instalarlo gratis en un punto y no cobrar el primer mes de uso, .

#### INSTALACIÓN DE CITOFONOS

El departamento cuenta con un citofono ubicado en la cocina y otro en el dormitorio principal, los cuales pueden comunicarse entre si y con el conserje.

Cualquier persona que desee comunicarse con su departamento desde el exterior, lo deberá hacer via el conserje desde el mesón del primer piso, o desde el exterior via conserje.

#### ANTENA TV - FM

El edificio cuenta con una antena común para TV y FM.

En el living comedor del departamento existe un punto conectado a dicha antena.

#### 4.- RECOMENDACIONES DE MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO

##### VENTANAS DE ALUMINIO

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierre, para así evitar posibles fallas en ese sistema, que es lo que ocurre generalmente cuando no se utiliza en forma correcta. Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas. Antes de la época de lluvias se recomienda revisar los sellos de silicona tanto exteriores como interiores y limpiar las perforaciones de desagüe de los rieles.

##### PUERTAS

Hay que tener el cuidado de no golpear las puertas al cerrarla ya que éstas se deterioran o dañan el muro o tabique que las soporta.

Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad (hinchamiento por exceso de humedad ambiente) o a que está descolgada de las bisagras para hacer la reparación adecuada.

##### ARTEFACTOS DE COCINA

Antes de ocupar cualquiera de los artefactos instalados en su departamento se recomienda leer los manuales de uso de cada uno de ellos.

La cocina esta equipada con los siguientes artefactos:

Campana de extracción de humos : se adjunta manual del fabricante.

Horno eléctrico : se adjunta manual del fabricante.

Cocina encimera a gas : se adjunta manual del fabricante

Lavavajillas : se adjunta manual del fabricante

Lavaplatos : se deben mantener en perfecto estado los sellos de silicona, para evitar el paso de agua ,que daña el mueble de cocina.

Todos los artefactos TEKA tienen garantía de un año a partir de la fecha de recepción del departamento.

Servicio técnico TEKA Fono: 2731945.

Todos los artefactos FENSA tienen garantía de un año a partir de la fecha de recepción del departamento.

Servicio técnico FENSA Providencia Fono: 2061187.

#### ARTEFACTOS DE BAÑO

En el baño principal se ha instalado una tina de hidromasaje marca Metalamérica modelo Dafne, la que cuenta con todas las medidas de seguridad y protección recomendadas por el fabricante (Protector diferencial, Interruptor cero Volt y otras).

Se adjunta manual del fabricante.

#### ALFOMBRA

Flamenco modelo Sensation 11 mm., color código N° 8061.

Proveedor : ETERSOL

Se adjunta manual del fabricante para la mantención de la alfombra.

#### PINTURAS

Para todos los elementos que van pintados en el departamento se han utilizado pinturas de primera calidad, pero sin embargo tienen una duración definida que depende del uso y mantención.

En general hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, el sol, y la humedad las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Se recomienda lo siguiente:

Cielos de cocinas y baños	: repintar cada 1 o 2 años con óleo brillante.
Puertas y guardapolvos	: repintar cada 2 años con óleo semibrillo u opaco.
Barandas metálicas	: repintar cada 1 o 2 años con esmalte sintético, revisando periódicamente si aparece óxido, en cuyo caso se debe reparar de inmediato.

## TABIQUES INTERIORES

Los tabiques interiores de las zonas secas como dormitorios y living-comedor, son de yeso razón por lo cual se recomienda el uso de fijaciones especiales para yeso para colgar cuadros. Los tabiques de zonas húmedas, como baños y cocina son estucados, por lo cual basta un clavo de hormigón o sistema de tarugo con tornillo como fijación para cuadros y lamparas.

## JARDINERAS

El departamento cuenta con dos jardineras, cada una de las cuales se ha impermeabilizado en forma muy cuidadosa, para evitar filtraciones durante su uso. Se debe respetar la altura máxima de llenado de la jardinera con tierra (10 cm. bajo el borde superior), y no se debe abusar con la cantidad de agua de riego. Así mismo se debe tener el cuidado de no picar la tierra con herramientas punzantes ya que puede romper la membrana de impermeabilización, se debe verificar periódicamente el funcionamiento de la gárgola de desagüe.

## HUMEDAD

a.- Humedad del primer año.

En la construcción de su departamento, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para ello debe ventilarse su departamento diariamente y en forma generosa, igualmente debe procurarse emplear calefacción seca (idealmente la calefacción central con la que cuenta su departamento) o si no es esto posible no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

b.- Humedad de condensación.

Con seguridad en los meses de otoño-invierno, usted verá que ventanas y a veces los muros presentan agua superficial en forma de gotas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior.

Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama “Condensación”.

La condensación se produce en el interior de su departamento, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad.

Se favorece la humedad del aire interior usando calefacción a base de parafina y gas en exceso ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada, y teniendo abiertas llaves de agua caliente en forma prolongada.

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

Este 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.

Para eliminar o disminuir al mínimo este problema le recomendamos lo siguiente:

- Use preferentemente la calefacción central con la que cuenta su departamento.
- No use calefacción a parafina y gas en exceso, ojalá no prenda estufas en la noche mientras duerme.
- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- No tape celosías de ventilación en cielos o puertas y ventanas.
- En lo posible durante el día si se tiene estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte del departamento una ventana entre abierta para permitir la circulación de aire.
- Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario.
- No riegue en exceso plantas de interior.
- Trate de no secar ropa en el interior del departamento.

## LIMPIEZA

En pisos alfombrados se recomienda el uso diario de aspiradora ya que el smog afecta en forma especial a las alfombras. Una vez al año, a lo menos, es conveniente hacer un aseo más profundo, tipo industrial.

El piso de mármol del hall de acceso al departamento se debe limpiar solo con un paño húmedo. Evitar el uso de productos abrasivos.

Para el aseo de pisos y muros cerámicos, se recomienda usar solamente un paño con agua y detergentes (Vim líquido o similar). No usar ácidos ni elementos abrasivos. No raspar el fragüe que sella el espacio que queda entre las palmetas de cerámica. Las terrazas no deben manguerearse.

La limpieza de los perfiles de aluminio se realiza con agua y detergentes blandos (no abrasivos).

En la limpieza de las manillas de las puertas sólo usar un paño húmedo. No se debe usar ningún detergente abrasivo o solvente.

Para la limpieza de los vanitorios de mármol y artefactos sanitarios en general, usar detergente líquido no abrasivo.

Para la limpieza de los muebles de cocina y baño usar un paño húmedo con detergente líquido no abrasivo y enjuagar con un paño limpio sin usar agua en exceso.

