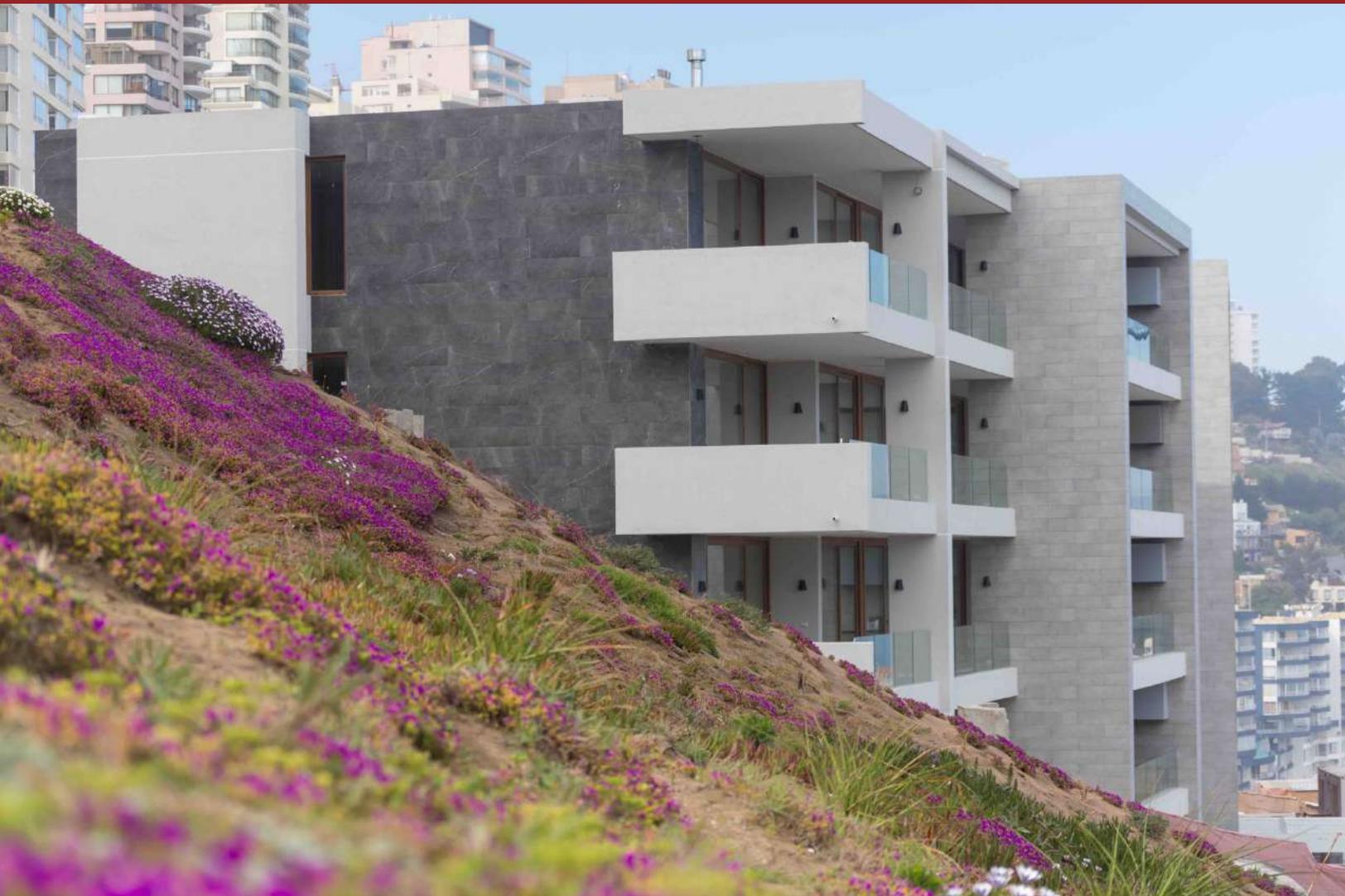


MANUAL DE MANTENCIÓN, CONSERVACIÓN & USO



EDIFICIO BORDEMAR

ÍNDICE

Índice.....	2
1. Recomendaciones a Propietarios.....	4
• Departamentos.....	5
• Espacios comunes.....	9
• Sistema de incendio.....	11
• Medidores y remarcadores.....	12
2. Condiciones generales de garantía.....	13
3. Instructivo servicio postventa.....	17
4. Cartillas de mantención.....	20
• Mantención muebles de baños.....	21
• Mantención muebles de cocina.....	22
• Mantención cubiertas de silestone.....	23
• Mantención griferías.....	24
• Mantención WC al piso y WC – bidet suspendido.....	25
• Mantención cerámicos y porcelanatos.....	26
• Mantención piso madera.....	27
• Mantención maderas barnizadas.....	29
• Mantención ventanas de PVC.....	30
• Mantención barandas vidriadas.....	32
• Mantención espejos y lámina antiempañante.....	33
• Mantención guarniciones.....	34
5. Programa de mantención mínimo recomendado.....	35
6. Listado de empresas contratistas y proveedores.....	36
7. Listado de materiales del departamento.....	37
8. Manuales de uso y garantías.....	38
• Cerradura digital de acceso.....	39
• Sistema video portero y alarma de robo.....	40
• Sistema citofonía.....	42
• Sistema eléctrico.....	43
• Sistema agua caliente: Termo, caldera y calefón.....	44
• Sistema de calefacción por radiadores.....	45

ÍNDICE

• Sistema de calefacción en baños.....	46
• Vitrocerámica de inducción.....	47
• Horno eléctrico, horno a vapor, microondas y Calienta platos.....	48
• Campana de extracción.....	50
• Calentador de toallas.....	51
• Chimenea.....	52
• Domótica.....	53
9. Club Bezanilla.....	54
• Carta a propietarios Club Bezanilla.....	55
10. Anexos: Manuales de uso y garantías del fabricante.....	56
- Uso de manillas de ventanas.	
- Cerradura digital de seguridad YALE modelo YMF30	
- Video portero BTICINO modelo 316611	
- Calefón a gas HYDROCOMPACT	
- Caldera a gas FERROLI modelo DOMIproject F 32 D	
- Termo eléctrico WINTER	
- Uso del Bypass	
- Termostato RECAL modelo ATP plus	
- Termostato eléctrico losa radiante de baños	
- Encimera vitrocerámica de inducción TEKA modelo IRS-953	
- Horno eléctrico TEKA modelo HML-840 HYDROCLEAN	
- Horno a vapor TEKA modelo HKL-970 SC	
- Horno microondas eléctrico TEKA modelo MWL-32 BIS	
- Calienta platos eléctrico TEKA modelo CPEL-15 INOX	
- Campana de extracción eléctrica TEKA modelo DVT-980	
- Calentador de toallas eléctrico PABST modelo SEC-14-130W	
- Chimenea etanol Natural Warm	
- Domótica Fibaro	
- Piso de ingeniería con chapa de madera natural al aceite HARO	
- WC suspendido KOHLER modelo Veil K-6299	

1. RECOMENDACIONES A PROPIETARIOS

Junto con darles la bienvenida y agradecer su preferencia, a continuación les entregamos una carta, en la cual se indican las recomendaciones para propietarios de Bezanilla Inmobiliaria.



Señor(a)
Propietario(a)
Edificio Bordemar
Presente



Estimado(a) propietario(a):

Para que usted conozca el funcionamiento de su departamento y del edificio, hemos estimado conveniente darle a conocer los siguientes aspectos de los mismos:

1. Departamentos

- **Manuales de uso y garantías:**

Previo al uso de cada uno de los artefactos, recomendamos a usted leer los catálogos de uso y garantías correspondientes, los cuales se adjuntan a esta carpeta. También se incluyen las garantías de cada uno de los artefactos con los que cuenta su departamento.

- **Calefacción:**

La calefacción es individual a través de una caldera a gas ubicada en la logia de su departamento que abastece también parte del sistema de agua caliente. El sistema de calefacción instalado es de tipo mixto, que consiste en losa radiante eléctrica en baños y radiadores calentados por agua en la mayoría de sus recintos.

La losa radiante eléctrica de cada baño es comandada a través de un termostato ubicado al exterior del mismo, a excepción del baño de visitas que no cuenta con este sistema. Es importante destacar que cada termostato controla un solo baño.

La calefacción por radiadores es comandada por válvulas motorizadas conectadas a dos termostatos que se encuentran ubicados en:

- Dormitorio principal, con el cual usted puede regular la temperatura ambiente del vestidor, dormitorio principal, dormitorio 2, dormitorio 3 y dormitorio 4.
- Acceso al comedor, con el cual usted puede regular la temperatura del comedor, living, estar familiar, cocina y hall de acceso.

Recomendamos a usted el siguiente procedimiento de uso de la calefacción:

- No bajar el termostato más allá de los 17°, ya que en este caso se pierde la inercia térmica del departamento y parte de la energía se usa en recuperar esta inercia cada vez que la calefacción se enciende, con un consiguiente aumento en el consumo de gas.
- Recomendamos mantener la temperatura del termostato entre 18°C y 20°C de modo de no generar un gasto excesivo. Regular la temperatura ambiente sólo con el termostato y no con las llaves de paso ya que esto es más eficiente desde el punto de vista del aprovechamiento de la energía.
- En caso de no querer usar la calefacción en algún recinto, cierre la llave de paso del radiador correspondiente y mantenga la puerta cerrada del recinto, de no ser así no le recomendamos cerrar la llave de paso de los radiadores, debido a que los otros que queden trabajando tendrán que funcionar durante un periodo más largo para lograr calefaccionar el recinto en el cual se cerró la válvula.

En caso de detectar alguna filtración, bajar la temperatura de los termostatos y cerrar las llaves de paso del sistema de calefacción que se encuentran en el manifold ubicado bajo la caldera y llamar al servicio técnico para su reparación.

Si el uso del departamento no es habitual, o no se espera usar en un largo tiempo, recomendamos bajar la temperatura de los termostatos y cerrar llave de paso.

- **Sistema de agua caliente:**

El sistema de agua caliente del departamento se abastece por un termo, una caldera y un calefón, todos ubicados en su logia.

Las llaves de paso del termo se encuentran sobre el artefacto y las llaves de paso de la caldera y calefón se encuentran bajo estos artefactos.

El termo abastece el baño principal, baño 2, baño de visitas. La caldera abastece la calefacción, cocina, logia, baño 3 y baño 4 (Baño 4 solo en deptos tipo 1 y tipo 4). El calefón abastece los recintos del termo en caso que el termo presente fallas.

Si alguno de los artefactos presenta fallas en su funcionamiento, su departamento cuenta con dos bypass que sirven para suministrar la red de agua de los artefactos con fallas. Un bypass es entre termo-calefón y el otro es entre termo-caldera. Para entender como utilizar el bypass lea las instrucciones adjuntas en la carpeta del propietario.

- **Enchufes para emergencias:**

Su departamento cuenta con tres enchufes para emergencias conectados al grupo electrógeno. Estos enchufes están ubicados en el hall de acceso, living y dormitorio principal respectivamente, y son de fácil identificación ya que son los únicos simples que se encuentra en esas zonas.

Los enchufes de emergencia normalmente se encuentran sin suministro de energía y se conectan automáticamente en el momento de producirse un corte de energía eléctrica, momento en el cual comienza a funcionar el grupo electrógeno.

Es importante que la administración mantenga los automáticos de los tableros eléctricos asociados al grupo electrógeno siempre activados, ya que alimentan los enchufes de emergencia. En el edificio Norte, estos tableros se encuentran en la sala de medidores del piso 2 y 5. El tablero del piso 2 abarca los departamentos de los pisos 1, 2 y 3 y el tablero del piso 5 abarca los departamentos de los pisos 4, 5 y 6. En el edificio Sur, estos tableros se encuentran en la sala de medidores del piso 2, 5 y 7. El tablero del piso 2 abarca los departamentos de los pisos 1, 2 y 3, el tablero del piso 5 abarca los departamentos de los pisos 4, 5 y 6 y el tablero del piso 7 abarca los departamentos del piso 7 y 8.

Es importante mencionar que estos enchufes son para conectar artefactos de bajo consumo (ej. lámparas), de lo contrario la protección diferencial se activara cortando la energía del departamento. Lo anterior ocurre porque el grupo electrógeno debe suministrar energía a todo el edificio, y principalmente a equipos como ascensores (Un ascensor en cada edificio), equipos hidroneumáticos, iluminación de vías de escape y portón eléctrico vehicular.

- **Grifería de baños:**

La grifería de baños tiene un aireador atornillado, cuya función es filtrar las partículas y economizar agua. En caso de taparse o bajar la presión del agua, basta con desatornillarlo, limpiarlo con agua y reinstalarlo. Se recomienda cambiarlo cada 2 años.

Para la limpieza de la grifería use un paño no abrasivo con detergentes líquidos, o en gel, que no contengan ácido clorhídrico, fórmico, acético o fosfórico, ni tampoco productos abrasivos que puedan rayar el mismo. Los residuos de aseo como jabón, champús y gel de ducha pueden dañar también los materiales por lo que se debe prestar atención a aclarar con abundante agua después del uso.

- **Citófonos:**

El departamento cuenta con un sistema de citofonía que permite interconectar el departamento con conserjería, desde él se puede recibir y efectuar llamadas hacia la conserjería. La empresa suministra un aparato por departamento instalado en la cocina y deja las instalaciones necesarias por si usted quisiera agregar otro en el dormitorio principal.

- **Limpieza:**

Para la limpieza de **alfombras, cerámicos, piso madera, muebles de baños y cocinas, barnices, etc.**, recomendamos leer cuidadosamente los instructivos adjuntos.

La limpieza de las **manillas de las puertas** que son de acero inoxidable se debe hacer sólo con un paño seco y en caso de ser necesario uno húmedo, no debe usar ningún limpiador abrasivo, ya que tienen un barniz protector para que no pierdan el brillo.

La limpieza de los **perfiles de PVC** se realiza con un paño húmedo y en caso de ser necesario con algún detergente normal no abrasivo.

- **Propagación de olores:**

Para prevenir la propagación de olores y un adecuado funcionamiento de la Campana de Cocina, recomendamos mantenerla encendida mientras se está cocinando y realizar la mantención y limpieza de filtros, de acuerdo con las instrucciones del fabricante. En especial es necesario la limpieza periódica de los filtros, ya que la grasa impide su buen funcionamiento y puede eventualmente provocar su inflamación.

- **Horno eléctrico, horno a vapor, horno microondas, calienta platos, encimera de vitrocerámica de inducción y campana extractora**

Su departamento está equipado con un horno eléctrico, un horno a vapor, un horno microondas, un calienta platos, una encimera de vitrocerámica de inducción y una campana extractora, todos con sistema eléctrico.

Es importante mencionar que está prohibida la instalación de cualquier artefacto a gas, tal como lo indica el reglamento de copropiedad del edificio. Los únicos artefactos que poseen conexión a gas son la caldera, calefón y arranque de gas para una parrilla a gas natural en la terraza.

- **Encimera de vitrocerámica de inducción:**

Especial cuidado se debe tener con la operación de la encimera de vitrocerámica de inducción ya que al tener una cubierta de vidrio templado requiere cuidado y uso especial. Recomendamos leer completamente el catálogo del producto, así como la ficha de mantención entregada por la empresa.

- **Tabiques:**

Su departamento cuenta con divisiones interiores confeccionadas íntegramente con tabiques sólidos de yeso recubiertos con planchas de yeso cartón (sistema ISOMUR) Si bien, esto representa un nivel de calidad superior para la aislación acústica y duración

en el largo plazo, producto de la diferencia de rigidez entre estos tabiques y la estructura del edificio, se pueden producir algunas fisuras en dichos muros, que son normales en este tipo de estructuras ya que son elementos dilatados del resto de los muros y losas estructurales. Esta posibilidad aumenta producto de la sismicidad de la zona y no revisten ningún peligro estructural, sino que sólo estético.

Lo anterior, es más notorio en las zonas de encuentro con muros estructurales y aquellas que están recubiertas con cerámicas, las cuales por su fragilidad transmiten inmediatamente la fisura. Por este motivo, **recomendamos a los propietarios adquirir cerámicas para eventuales reemplazos de ellas**, ya que las importaciones que se realizan de cada partida son limitadas no siendo posible encontrar reemplazo en el futuro. La reparación de este tipo de elementos, en especial en caso de sismos, se entiende como parte de la mantención de cada departamento y no es realizada por la empresa.

- **Humedad en el departamento:**

En la construcción de su departamento, se han empleado materiales y técnicas constructivas que dificultan en general el **paso del agua desde el exterior**. Sin embargo, así como no es fácil que penetre humedad tampoco lo es que ella salga, por lo que se recomienda ventilar diaria y generosamente el departamento, principalmente durante los primeros meses.

Este fenómeno se ve incrementado en los periodos fríos por la condensación, debido a la humedad del aire interior que condensa sobre los muros más fríos (sur y poniente) y ventanas, aunque posean termopanel (vidrios dobles). A pesar de que Bezanilla Inmobiliaria incorpora elementos aislantes en esos muros, se producirá este fenómeno en mayor o menor medida según se tomen las siguientes precauciones:

- Secar en las mañanas los vidrios que amanecen mojados.
- Ventilar abriendo ventanas que produzca una leve corriente de aire diariamente y por un período adecuado.
- Evitar la generación excesiva de vapor de agua por teteras, calentadores de agua, ollas, duchas con agua muy caliente, que disipen humedad al interior de los departamentos en especial en baños ciegos.
- No secar ropa en el interior del departamento.
- Usar siempre la extracción de gases de la campana cuando se esté usando la cocina.
- Mantener libre de agua los rieles de las ventanas de modo que no rebalsen al interior.
- Dejar un espacio entre muebles y muro que permita el paso de aire para ventilación.
- Con el fin de disminuir la humedad innecesaria se recomienda hacer uso de la calefacción en periodos fríos. Procurar mantener la temperatura constante al interior del departamento del orden de 18°C.

El seguir las recomendaciones nombradas previamente, disminuye los problemas que se generan producto de esta condensación como son la aparición de hongos sobre pintura y papeles, hongos en cielos de baños, daños y despegue de papel mural, hinchamiento del piso de madera en los encuentros con muros y ventanas, etc.

- **Sellado de tinas de baños y artefactos:**

Para el sellado de las tinas de baños y artefactos se han usado siliconas de la mejor calidad existentes en el mercado con aditivos antihongos. Sin embargo, el uso constante, la limpieza con productos que contienen cloro y ácidos van debilitando su poder sellador por lo cual recomendamos revisar periódicamente estos sellos y repararlos en caso de ser necesario de modo de impedir el paso del agua a los pisos inferiores. Asimismo, el poder fungicida de los aditivos incorporados a las siliconas no tiene una duración mayor a un año, por lo cual es normal que ellas se vayan colocando negras con el uso.

- **Canaleta aguas lluvias**

Es muy importante el mantener despejadas las canaletas y gárgolas de desagüe de las terrazas, ya que la acumulación de hojas, polvo, pelusas, etc. impiden la evacuación del agua que eventualmente podría producir la inundación del departamento.

- **Seguridad:**

Debido al aumento de robos en departamentos, es que el edificio cuenta con un sistema de alarma de seguridad, la cual se encuentra instalada en cada departamento, por lo que, además de colocar doble chapa de la puerta de acceso al momento de salir, se recomienda programar y conectar la alarma de seguridad, según instructivo adjunto.

2. Espacios Comunes

- **Grupo electrógeno:**

El edificio cuenta con un Grupo Electrónico que funciona automáticamente ante un corte de electricidad. A este equipo están conectados el alumbrado de emergencia de las áreas comunes y caja escala, los dos ascensores, las bombas de agua, los portones automáticos de acceso a los estacionamientos y la puerta principal del edificio.

- **Ascensores:**

Los Ascensores marca Mitsubishi, modelo N300S, con capacidad para 8 personas, 630 kg y velocidad de 1 m/s. Cada ascensor cuenta con timbre de alarma, citófono y cámara de TV, todo conectado a conserjería. Cabe destacar que de acuerdo a la normativa actual, los ascensores fueron certificados por la inmobiliaria y este certificado fue entregado a la administración.

En la eventualidad de una falla o emergencia, el personal de la administración tiene instrucciones de cómo actuar en dichos casos para que en breves momentos puedan evacuar a los pasajeros de los ascensores, por lo cual, le **recomendamos mantener la calma en caso de alguna emergencia**. De igual manera, en caso de corte de luz, ellos automáticamente se conectarán al grupo electrógeno para operar en forma normal, operación que puede demorar algunos minutos. Las puertas de los ascensores cuentan con un sensor infrarrojo ubicado a todo lo largo de éstas, si mientras entra o sale del ascensor se empiezan a cerrar las puertas se activará automáticamente el mecanismo de apertura, por lo tanto, no las fuerce, ya que esto daña o descalibra el mecanismo.

Para la mudanza, pida la llave del ascensor al conserje, con lo cual se puede comandar en forma manual. Solicite además al conserje que proteja los costados del ascensor para evitar daños a su recubrimiento.

Para proteger los ascensores en caso de sismos, ellos cuentan con sensores que ante un evento importante detienen el ascensor en forma automática para prevenir fallas

mayores. Para el reinicio de ellos, se debe llamar al servicio técnico quien previa verificación de la instalación procederá a su puesta en marcha.

- **Equipo elevación de aguas:**

El edificio cuenta con un equipo de impulsión para elevar el agua con bombas de respaldo, y dos estanques de acumulación que permite independizar el edificio de las variaciones de presión de la red. Este equipo se encuentra ubicado en el sector estacionamientos del nivel -1 del edificio Sur.

Recomendamos la mantención mensual de estos equipos y la limpieza de los estanques acumuladores de agua, a lo menos dos veces al año.

- **Bodegas:**

Las bodegas cuentan con ventilación natural a través de una celosía instalada en la parte superior de la puerta de acceso. Sin embargo, dado que la zona de bodegas es altamente húmeda, con poca ventilación y sin sol, **no se recomienda guardar en ellas ropas o artículos que sean afectados por la humedad.** Como una manera de prevenir la formación de hongos se aconseja dejar espacios libres entre los elementos guardados y los muros, de modo de permitir la circulación de aire entre ellos.

- **Portón automático:**

El edificio cuenta con dos portones automáticos de abatir y uno de corredera. Los portones de abatir se encuentran en el edificio Norte, en el acceso a estacionamientos del nivel -1 y -2. El portón de corredera se encuentra en el edificio Sur en el acceso a estacionamientos del nivel -1. Los portones están comandados tanto desde la conserjería como por los controles remotos individuales, los que se debe accionar una sola vez, en caso de no abrirse deberá esperar algunos segundos para pulsar nuevamente el control.

El pulsar en forma reiterada y seguida el control remoto no ayuda a una apertura más rápida del portón, sino que, por el contrario, sólo descalibra su mecanismo de control provocando que éste falle.

El portón cuenta también con una baliza conectada a conserjería que avisa mientras éste se encuentra abierto. Para mayor seguridad cada vez que un vehículo emerge de la rampa, accionará automáticamente una baliza, lo cual alertará a los peatones que un vehículo va saliendo.

- **Shaft de Basura:**

En todos los pisos, en el gabinete ubicado al costado de los ascensores se encuentra el shaft de basura. Se recomienda arrojar la basura en bolsas plásticas y bien cerradas. Aquellos elementos como cajas, botellas, cartones, etc. es conveniente que se dejen a un lado para el posterior retiro por el personal de aseo.

La sala de basura se encuentra ubicada en el nivel -1 del edificio Sur y en el nivel -2 del edificio Norte. Además, en el nivel -1 de cada edificio existe una llave de paso que acciona una chaya ubicada en la parte superior del shaft de basura, para el lavado del ducto y para prevenir incendio.

- **Sistema de video vigilancia:**

El edificio cuenta con un completo sistema de vigilancia en todos los accesos, jardines y subterráneos; conectada a un monitor central ubicado en el mueble de conserjería de cada edificio, y que permite el control permanente de accesos y áreas comunes.

- **Sistema de acceso:**

Para el ingreso al edificio desde el subterráneo y exteriores se ha implementado un sistema de acceso controlado mediante huella digital y claves. Para su uso es necesario que cada usuario enrole su huella y programe su clave, lo que puede realizar con personal de conserjería.

- **Instalaciones personal de servicio interno y externo:**

Las instalaciones del personal de servicio interno y externo son compartidas entre ambos edificios, por lo que el personal del edificio Sur puede utilizar las instalaciones del edificio Norte y viceversa.

En el edificio Norte, las instalaciones del personal de servicio se encuentran ubicadas en el primer piso, y consta de una kitchener y camarín y baño para el personal masculino. En el edificio Sur, las instalaciones del personal de servicio se encuentran ubicadas en el primer piso, y consta de camarín y baño para el personal femenino.

Es importante destacar que los lockers ubicados en los camarines no son de uso exclusivo de los departamentos. El personal de servicio externo puede ocupar en el día a día el locker que estime conveniente, en la medida que este desocupado. Nadie se puede apropiar de un locker específico.

- **Áreas comunes:**

El área destinada a la recreación de los propietarios se ubica en el primer piso de ambos edificios y es de uso compartido, por lo que los propietarios del edificio Sur puede utilizar las instalaciones del edificio Norte y viceversa.

El edificio Norte consta de una piscina temperada, enfermería, SPA con sauna y camarines, baño, gimnasio, sala multiuso con cocina independiente, quincho y terraza. El edificio Sur consta de un gimnasio, SPA con sauna y camarines, baño, hidromasaje.

3. Sistema de incendio

Para la eventualidad de un incendio, este edificio cuenta con los siguientes elementos de seguridad:

- **Red Húmeda:**

En el gabinete de medidores y remarcadores de cada piso (desde el piso 1 hacia arriba), a un costado de los medidores hay una manguera con su pitón. Para su utilización se debe desenrollar completamente la manguera y luego abrir la llave de paso. En el caso de los subterráneos de cada edificio, se encuentra en el sector de estacionamientos, a un costado de la puerta de acceso al edificio.

- **Extintores de incendio:**

En todos los recintos con equipos mecánicos (sala de hidropack y grupo electrógeno y sala de máquinas de ascensores), se han instalado extintores de incendio, así como

también en el subterráneo del edificio sector bodegas, salas de basuras, estacionamientos y en los shaft de cada piso del edificio.

- **Red Seca:**

La red seca es de uso exclusivo de bomberos, y sus salidas están ubicadas en los shaft de medidores de cada piso. Además, el nivel -1 del edificio Sur cuenta con un arranque adicional. La red seca fue recibida y certificada por el cuerpo de bomberos y el certificado fue entregado a la administración.

- **Sistema de alarma de Incendio:**

En el hall común de cada piso, hay un detector de humo que activa automáticamente las sirenas de alarma. En la misma zona existe una palanca de pánico de accionamiento manual señalizada de color rojo. En su departamento, la cocina y la logia cuentan con un detector de humo conectado al mismo sistema antes descrito.

La escala de seguridad cuenta con un sistema de presurización mediante la inyección de aire a presión. Para su correcto funcionamiento las puertas de acceso a las escalas de seguridad deben mantenerse cerradas, y es la única forma que asegura la estanqueidad al fuego y humo en caso de incendio.

- **Sensores de gas:**

En su departamento, la logia y el sector 1 de la terraza cuentan con un sensor de gas. Ante una eventualidad, los sensores se activan emitiendo un sonido y además envían una señal a conserjería.

4. Medidores y remarcadores

Los departamentos cuentan con medidores de agua, electricidad y gas independientes, la ubicación de ellos son las siguientes:

Tabla 1: Medidores y remarcadores edificio Sur

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
AGUA POTABLE	MEDIDOR	ESVAL	SHAFT SUR
ELECTRICIDAD	MEDIDOR	CHILQUINTA	SHAFT NORTE
GAS	MEDIDOR	GAS VALPO	SHAFT SUR

Tabla 2: Medidores y remarcadores edificio Norte

SERVICIO	TIPO	COBRO	UBICACIÓN
AGUA POTABLE	MEDIDOR	ESVAL	SHAFT NORTE
ELECTRICIDAD	MEDIDOR	CHILQUINTA	SHAFT SUR
GAS	MEDIDOR	GAS VALPO	SHAFT NORTE

En el edificio Norte, cada departamento tiene su medidor en el mismo piso en que se ubica el departamento, a excepción del departamento 13 (Piso 1) que tiene su medidor en el piso 2. Además, el edificio B cuenta con tableros de CCDD en todos los pisos a partir del piso 1 y el tablero general eléctrico se ubica en el nivel -2. En el edificio Sur, cada departamento tiene su medidor en el mismo piso en que se ubica el departamento, a excepción del departamento 11 (Piso 1) que tiene su medidor en el piso 2. Además, el edificio A cuenta con tableros de CCDD en todos los pisos a partir del piso 1 y el tablero general eléctrico se ubica en el nivel -1. Los medidores están debidamente identificados con el número del departamento al cual corresponde.

2. CONDICIONES GENERALES DE GARANTÍA

DEPARTAMENTOS NUEVOS B&B

Como le hemos indicado anteriormente, su departamento cuenta con una garantía otorgada por Bezanilla Inmobiliaria que cubre la reparación de **defectos comprobados de construcción, materiales o equipos en condiciones normales de uso** por un período de treinta y seis meses (tres años) a contar de la fecha de recepción municipal del edificio, esto sin perjuicio de la garantía legal que fija la ley.

Para una correcta aplicación de la garantía, es necesario que el propietario siga estrictamente las recomendaciones de mantención indicadas en este manual, y también las indicadas en los manuales del fabricante adjuntos.

Para activar la garantía es necesario que ingrese al servicio de postventa a través de nuestra página web www.bezanilla.cl, el cual es el único canal que asegura una expedita y correcta atención a sus requerimientos.

Una vez entregado el departamento, se excluyen de garantía todos aquellos elementos que producto del uso puedan sufrir deterioro como, por ejemplo, fallas en cierres de ventanas, rayaduras de guarniciones, rayas y manchas de cubiertas de cocina y baños, manchas en alfombras y piso de madera, pinturas de muros y cielos, roturas o manchas de papeles murales, etc. Además, se excluyen cerámicas quebradas o picadas producto de la caída de objetos pesados, de fisuras en muros y cerámicas producto de trabajo de los muros y losas de pisos por efecto de sismos, para otras causas de fisuras de cerámicas, la empresa asumirá sin costo para el propietario durante este período de garantía el costo de mano de obra siendo de responsabilidad del propietario el suministro de las cerámicas correspondientes.

Los trabajos de garantía son ejecutados por personal de la empresa o los contratistas que ella designe, sin costo para el propietario dentro de los horarios normales de trabajo de la empresa, para lo cual solicitamos coordinar con la debida anticipación la fecha de visita y reparación de las eventuales fallas que estén sujetas a garantía con nuestro departamento de postventa.

En aquellos equipos incorporados al edificio como por ejemplo ascensores, equipos de impulsión de aguas, portón eléctrico, grupo electrógeno, hornos y cocinas, tinas de hidromasaje, alarmas, etc., la garantía es otorgada por los representantes o instaladores, para lo cual le recomendamos llamar directamente al servicio técnico correspondiente cuyos teléfonos se encuentran en listado de subcontratistas adjunto.

Le recordamos que, para hacer efectiva dicha garantía, es necesario que se realicen las mantenencias periódicas de acuerdo con lo indicado en los manuales de cada equipo y recomendaciones de mantención que se acompañan en esta carpeta. Dichas mantenencias, deberán ser acordadas directamente entre el propietario y el servicio técnico correspondiente o los maestros que la empresa recomiende, y el costo, deberá ser cancelado directamente al proveedor del servicio por cada propietario. El cumplimiento de estas mantenencias asegura que la empresa pueda exigir en caso de falla de algún equipo la reparación o cambio sin cargo para el cliente. Por este motivo, y como una manera de minimizar su costo recomendamos a los propietarios realizar las mantenencias programadas en conjunto.

Por la naturaleza de los materiales elegidos y/o ubicación del edificio, existe una serie de elementos que requieren de una mantención periódica, y que deben considerarse dentro de la mantención normal del departamento. Entre ellas podemos nombrar las siguientes:

- Las maderas barnizadas deben ser repasadas con barniz una vez al año.
- Las alfombras deben ser mantenidas de acuerdo con lo indicado por el fabricante.
- Los mecanismos o válvulas interiores de los WC y sus tapas tienen una garantía de 1 año a partir de la fecha de entrega al propietario del depto. Lo anterior debido a que estos requieren de mantención y ajustes periódicos, que son parte de la mantención normal de estos elementos, lo cual es de responsabilidad del usuario.
- Producto de la condensación interior de los deptos., es que se puede afectar el papel mural, sobre todo en los antepechos (bajo las ventanas), por lo que Bezanilla garantiza la instalación de papel mural por un periodo de 12 meses a partir de la fecha de entrega del depto. **No se garantiza el papel mural por daños provocados por la humedad proveniente de la condensación de las ventanas**, por lo que le recomendamos ventilar adecuadamente, secar la humedad de las ventanas y evitar que esta llega hasta el papel mural.
- El piso de madera de su departamento cuenta con una garantía que cubre defectos de instalación, no los daños provocados por la humedad o golpes que este pudiera recibir. Le recomendamos seguir las instrucciones de mantención y limpieza, para así prolongar la vida útil del piso.
- Las ventanas de PVC en especial su quincallería debe ser protegida contra la corrosión a lo menos una vez al año según se indica en la cartilla de mantención respectiva.

Para una óptima mantención de su departamento, recomendamos leer cuidadosamente los instructivos que se adjuntan en la carpeta del propietario.

Estamos a su disposición para resolver cualquier duda con respecto a la mantención y/o garantía del edificio en sus espacios comunes o departamentos.

CUADRO DE GARANTÍAS

A continuación, se presenta un cuadro que indica los plazos y consideraciones a tener respecto al uso de garantías entregadas por Bezanilla Inmobiliaria. Cabe destacar que es muy difícil abarcar en este manual la garantía de cada una de las partes de su departamento, por lo que se han incluido en el siguiente cuadro solo los aspectos de mayor importancia. Si necesita el detalle de otro elemento no referido en el siguiente cuadro, refiérase a la literatura del fabricante.

Tabla 3: Cuadro de garantías

ITEM	GARANTÍA	INCLUYE	EXCLUSIONES
ESTRUCTURA	10 AÑOS	DAÑOS NO ATRIBUIBLE A TERREMOTOS MAYORES	
INSTALACIONES SANITARIAS	5 AÑOS	CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE SISTEMA	- ARTEFACTOS Y ACCESORIOS (SE CONSIDERAN TERMINACIONES).
LLAVES DE PASO	1 AÑO	AGRIPAMIENTOS DE MECANISMO	- DAÑOS A MARIPOSAS O MANILLAS.
WC y WC SUSPENDIDO Y BIDET SUSPENDIDO	3 Años	DAÑOS AL ARTEFACTO NO ATRIBUIBLE A TERREMOTOS MAYORES	- DAÑOS A LACADO POR USO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA NO ADECUADOS. - WC TAPADO CON DESECHOS PERSONALES CUYO COSTO DE DESTAPE ES DE CARGO DEL CLIENTE.
WC y WC SUSPENDIDO	1 AÑO	TAPAS DE WC Y ACCESORIOS INTERIORES	- DAÑOS POR USO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA NO ADECUADOS.
GRIFERÍAS	3 AÑOS	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	- DAÑO POR USO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA NO ADECUADOS.
SELLOS CERÁMICOS GRIFERIAS	1 AÑO	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	
ARTEFACTO VANITORIO	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	
ARTEFACTO VANITORIO	1 AÑO	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	- VANITORIO TAPADO CON DESECHOS PERSONALES CUYO COSTO DE DESTAPE ES DE CARGO DEL CLIENTE.
TINA O RECEPTÁCULO	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	- PICADURAS O MANCHAS POR USO.
TINA O RECEPTÁCULO	1 AÑO	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	- TINAS TAPADAS CON DESECHOS PERSONALES CUYO COSTO DE DESTAPE ES DE CARGO DEL CLIENTE.
LAVAPLATOS	1 AÑO	CORRECTA INSTALACIÓN	- MANCHAS POR AGUA, ABOLLADURAS.
ACCESORIOS	3 AÑOS	PORTA ROLLO, PERCHAS, TOALLERO	- DAÑOS POR USO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA NO ADECUADOS O DAÑOS POR TERCEROS.
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	5 AÑOS	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	- DAÑOS PROVOCADOS POR INSTALACIONES ANEXAS REALIZADAS POR PERSONAL EXTERNO A B&B.
ARTEFACTOS ELÉCTRICOS	3 AÑOS	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	- DAÑOS PROVOCADOS POR TERCEROS O EQUIPOS EN MAL ESTADO.
CORRIENTES DÉBILES	3 AÑOS	CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE ALARMAS, CITOFONOS Y DUCTOS	- BATERIAS Y ACCESORIOS.

ITEM	GARANTÍA	INCLUYE	EXCLUSIONES
CALEFACCIÓN	5 AÑOS	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	
MALLA ELECTRICA, DESEMPAÑANTE Y SECATOALLAS	1 AÑO	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	
CERÁMICAS	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN, SOPLADURAS	- NO INCLUYE PICADURAS O QUEBRADURAS POR GOLPES O DAÑOS POR SISMO.
CERÁMICAS	1 AÑO	FRAGÜE	- NO INCLUYE PICADURAS O QUEBRADURAS POR GOLPES O DAÑOS POR SISMO.
ALFOMBRA	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	- MANCHAS POR SUCIEDAD, DESHILACHAMIENTO POR MAL USO.
PISO MADERA	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	- RAYADURAS, DAÑOS POR HUMEDAD PROVOCADA POR DERRAMES.
PINTURAS	1 AÑO	FISURAS DE MUROS, DESPRENDIMIENTO	- MANCHAS POR USO, LIMPIEZA NO ADECUADA.
PAPEL MURAL	3 AÑOS	DESPEGUE	- DESPEGUE EN VANOS DE VENTANAS POR DAÑO DE CONDENSACIÓN, PICADURAS.
CARPINTERIA METALICA	5 AÑOS	INSTALACIÓN	-
CARPINTERIA METALICA	3 AÑOS	PINTURA	- SE EXCLUYE SI NO SE HACE MANTENCIÓN ANUAL.
VENTANAS DE PVC	3 AÑOS	INSTALACIÓN PERFILES, SELLOS, CARROS	- DAÑOS POR ACCION DE TERCEROS, MANTENCIÓN.
PESTILLOS Y MANILLAS	1 AÑO	INSTALACIÓN Y AJUSTES	- MAL USO DEL ELEMENTO Y FALTA DE MANTENCIÓN.
			-
CRISTALES	1 AÑO	INSTALACIÓN	- RAYAS Y DAÑOS POR TERCEROS - DAÑOS POR SISMOS.
ESPEJOS	1 AÑO	CORRECTA INSTALACIÓN	- DAÑOS POR HUMEDAD EN PARTE INFERIOR, QUEBRADURAS O RAYADURAS.
ARTEFACTOS DE COCINA	1 AÑO	HORNO, CAMPANA, ENCIMERA (GARANTÍA INSTALADOR)	- DAÑOS POR USO, RAYADURAS.
CUBIERTAS SILESTONE	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	- MANCHAS, RAYAS O PIQUETES POR USO - BRILLO POR USO, DAÑOS POR TERCEROS.
EXTRACTOR DE AIRE	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO	- DAÑOS POR CORTOCIRCUITO O DAÑOS DE TERCEROS.
CARPINTERIA DE MADERA	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO	- BARNICES, PICADURAS, LUBRICACIÓN, DAÑOS POR TERCEROS.
QUINCALLERIA	3 AÑOS	BISAGRAS, MANILLAS, TOPE DE PUERTAS	- DAÑOS POR USO O LIMPIEZA CON PRODUCTOS NO ADECUADOS Y FALTA DE MANTENCIÓN.
MUEBLES DE COCINA	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	- DAÑOS POR TERCEROS O MAL USO. 1 AÑO DE GARANTÍA PARA AJUSTE DE BISAGRAS.
MUEBLES DE BAÑO	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	- DAÑOS POR TERCEROS O MAL USO. 1 AÑO DE GARANTÍA PARA AJUSTE DE BISAGRAS.
CLOSET	3 AÑOS	CORRECTA INSTALACIÓN	- DAÑOS POR TERCEROS.
CHIMENEA	1 AÑO	CORRECTA INSTALACIÓN Y FALLA DE MATERIAL	- FALLAS PROVOCADAS POR TERCEROS. - MALA MANIPULACIÓN. - FALLAS PRODUCIDAS POR ERRORES EN LIMPIEZA O MANTENCIÓN.

NOTA: LAS VISITAS POR SITUACIONES QUE NO CORRESPONDAN A GARANTÍA TENDRÁN UN COSTO BASE DE UF 2 + IVA.

3. INSTRUCTIVO SERVICIO DE POSTVENTA

Estimado(a) propietario(a), a través del siguiente instructivo informamos el funcionamiento del sistema de postventa de su departamento, mientras el periodo de garantía del mismo se encuentre vigente.

A continuación, se explica la responsabilidad legal de la inmobiliaria, exclusiones, cómo solicitar asistencia de postventa Bezanilla, cómo hacer efectivas las garantías, las obligaciones del cliente, con quién realizar las mantenciones y el proceso de postventa.

Responsabilidad legal de la inmobiliaria

Bezanilla Inmobiliaria se hace responsable de todos los **defectos comprobados de construcción** que se presenten en los plazos que la ley exige. Según lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la responsabilidad legal sobre su propiedad considera la reparación de **defectos comprobados de construcción** que pudieran presentarse en las viviendas conforme a las normativas vigentes en los siguientes plazos contados desde la fecha de Recepción Municipal del Edificio, o de la entrega física del departamento según corresponda.

- **10 años**, en el caso de fallas o defectos de construcción que afecten a la estructura soportante del inmueble tales como fundaciones, muros estructurales, losas, vigas, y pilares.
- **5 años**, en el caso de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techo, ventanas, estructuras no soportantes de muro y de cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, o de las instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, sanitarias, redes húmedas, y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores como, ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.
- **3 años**, en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones de las obras tales como, cielos, pisos, puertas, alfombras, cerámicos o porcelanatos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción, y otros.

Exclusiones

Se excluyen del servicio de postventa los daños causados a los materiales, artefactos o instalaciones de su departamento por las siguientes circunstancias:

- Falta de mantención.
- Observaciones fuera de garantía.
- Observaciones no indicadas en el acta de entrega del departamento que pudieran haberse producido con posterioridad a la entrega material.
- Desgaste por uso normal del departamento.
- Modificaciones realizadas en el departamento.
- Uso inadecuado.
- Accidentes propios o causados por terceros que dañen el departamento.
- Uso de materiales o productos no autorizados por el fabricante, proveedor, uso de servicios técnicos no autorizados, o caso omiso a las instrucciones indicadas en este manual.

**Recordamos a usted que la atención de Postventa no cubre gastos indirectos asociados a las reparaciones tales como traslados, viajes, hospedaje, reembolso de cuentas, etc.*

¿Cómo solicitar asistencia de postventa Bezanilla?

Debe completar y enviar el formulario de Postventa ubicado en www.bezanilla.cl → Servicio al cliente → Postventa. Cabe destacar que este es el único canal que asegura una expedita y correcta atención a sus requerimientos.

En el formulario de postventa debe indicar su nombre, edificio, departamento, teléfono, mail, y observación. En el caso que su problema se pueda apreciar a simple vista, agradeceríamos que adjunte al menos una foto en su solicitud.

¿Cómo hacer efectiva las garantías?

Para activar la garantía es necesario que envíe su solicitud a través de nuestro formulario de Postventa.

Para hacer efectiva dicha garantía, es necesario que siga estrictamente las mantenciones periódicas indicadas en este manual. Debe archivar en su carpeta técnica los comprobantes que confirmen los servicios de mantenimiento contratados, pues le serán solicitados en la visita del servicio de Pos venta, y es el requisito mínimo para realizar una solicitud.

¿Qué obligaciones tengo como cliente?

Es una obligación que como usuario y/o propietario de un departamento cumpla con lo indicado en este manual, en relación a la debida conservación de los materiales, artefactos y/o equipos de su departamento, y que haya efectuado las mantenciones y/o servicios técnicos especificados. Igualmente es obligación del propietario leer los correspondientes manuales e instructivos técnicos del proveedor o fabricante en caso de presentar dudas de uso o mantenimiento de algún artefacto o material.

¿Con quién realizo las mantenciones de mi departamento?

Deben ser acordadas directamente entre el propietario y el servicio técnico correspondiente o los maestros que la empresa recomiende, y el costo deberá ser cancelado directamente al proveedor del servicio por cada propietario. El cumplimiento de estas mantenciones asegura que la empresa pueda exigir en caso de falla de algún

equipo la reparación o cambio sin cargo para el cliente. Por este motivo, y como una manera de minimizar su costo recomendamos a los propietarios realizar las mantenciones programadas en conjunto.

¿Cómo funciona el proceso de postventa?

Etapa 1. Revisión por parte del cliente: Debe revisar si la solución de su problema se encuentra en este manual, y si lo solicitado no califica dentro de las exclusiones descritas anteriormente.

Etapa 2. Contacto con la inmobiliaria: Si cumple con lo descrito en la Etapa 1, le agradeceremos que se contacte con nosotros a través del formulario web de Postventa. Esta información llegará a la persona encargada de Postventa, con copia al correo indicado por usted. La inmobiliaria en un plazo máximo de 48 horas lo contactará para acordar una visita técnica, la que será realizada por personal del servicio de Postventa.

Etapa 3. Visita técnica: La visita técnica se efectuará de acuerdo a la fecha previamente coordinada entre las partes, y el objetivo de esta visita es revisar el problema. Si al efectuar una visita técnica nadie atiende en tu domicilio, se te dejará un comprobante de nuestra visita y deberás contactarnos para programar una nueva visita.

Etapa 4. Coordinación inicio de trabajos: Posterior a la visita técnica, la inmobiliaria se contactará para coordinar el inicio de trabajos que proceden dentro de la garantía y le informará además los plazos estimados para su ejecución. Si la ejecución de los trabajos requiere algún material que no se encuentre disponible en nuestro stock de bodega o la coordinación con algún contratista o servicio técnico especializado, se informarán los plazos de espera estimados.

Etapa 5: Inicio de trabajos y solución del problema: Se efectuará la visita para realizar los trabajos de acuerdo a la fecha previamente coordinada entre ambas partes, con el objetivo de solucionar el problema. El personal de postventa que concurre a realizar trabajos solicitados e indicados en la orden de trabajo (OT) respectiva, no está autorizado a realizar ningún trabajo adicional que no esté considerado en dicha orden. Es obligatorio que una vez concluidas las reparaciones, el cliente firme la recepción para registrar su conformidad con el trabajo realizado, de modo de dejar establecido en ella que los trabajos fueron ejecutados a satisfacción del propietario. En caso que ello no sea así o quedara alguna objeción, deberá ser claramente indicado en la OT para que el encargado de Postventa lo contacte y verifique los trabajos pendientes.

¿Cuál es el horario de postventa?

El horario de atención de nuestro departamento de Postventa es de **lunes a viernes, de 8:30 a 17:00 horas**. Sin embargo, debemos regirnos a los horarios establecidos por cada comunidad en caso de que difieran de los anteriores (siempre dentro de nuestros horarios de trabajo).

La empresa no cuenta con personal de emergencia fuera del horario de atención, fines de semana y feriados; por lo tanto, en el caso de una emergencia fuera de este horario, le recomendamos buscar una solución temporal con la administración del edificio hasta que se le pueda asistir. Sin perjuicio de ello, deberá ingresar la solicitud a través de nuestra página web.

4. CARTILLAS DE MANTENCIÓN



MUEBLES DE BAÑO

OBSERVACIÓN GENERAL

El mobiliario de baños consta de un mueble aéreo de madera aglomerada. El mueble del baño 1 tiene acabado lacado, lavamanos de loza y cubierta de mármol. El mueble del baño 2, 3 y 4 tiene acabado lacado, lavamanos y cubierta de loza.

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- No cargar excesivamente los muebles, ya que podrían desprenderse de los soportes del muro.
- La apertura de los cajones siempre debe ser en forma uniforme ambos lados de modo de no dañar los mecanismos de rieles.
- Limpieza habitual con un paño húmedo sin productos abrasivos y secado posterior. En caso de requerir una limpieza más profunda se puede usar un jabón neutro o suave o un limpiador líquido para cocina con ph neutro.
- Si desea mantener el brillo del mueble puede utilizar lustra muebles corriente con ph neutro.



Mantenimiento cubiertas de mármol

- El mármol es una piedra natural y blanda que ha sido tratada, pulida y retapada antes de ser tallada para confeccionar la cubierta de los muebles. Estas “desventajas” son ampliamente compensadas por la belleza estética que posee. Por lo anterior y dado el uso a que son sometidas, es importante tomar ciertas precauciones y realizar una adecuada mantención.
- Debido a la baja dureza de su superficie, esta sujeta a ser dañada por golpes o continuo uso; el retape de su superficie es parte normal de la mantención del producto.
- Mantener en lo posible su superficie seca.
- Prevenir el derrame sobre la cubierta de productos corrosivos.
- Limpiar su superficie con elementos no abrasivos.
- En caso de producirse “picaduras” o se salga algún retape, resellar la superficie a la brevedad ya que estos puntos aceleran el deterioro de la cubierta.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza los muebles de baño por un período de tres años, por fallas de instalación o del material. Se excluye de garantía los daños provocados por la acción de terceros como rayas, fallas producto de la mala mantención o limpieza. La regulación de rieles cajones y los sellos de silicona se garantizan por un período de un año a partir de la fecha de entrega del departamento. Su regulación o reemplazo a contar de ese período, se entiende parte del proceso normal de mantención del departamento.

MUEBLES DE COCINA

OBSERVACIÓN GENERAL

Los muebles de su cocina son muebles importados, y a pesar de estar fabricados con materiales y quincallería de la mejor calidad, la duración y presencia de ellos estará sujeta a realizar una mantención y limpieza periódica con los productos adecuados.

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- Limpieza habitual con un paño húmedo sin productos abrasivos.
- En caso de requerir una limpieza más profunda se puede usar un limpiador líquido antigrasas.
- Para aquellas manchas eventuales difíciles de sacar puede usarse un paño con diluyente al duco y luego una limpieza final con agua.
- Ajuste y regulación de bisagras:

Es habitual que se generen pequeños descuadres o desajustes de las puertas, producto del constante uso. Esto provoca que sus tornillos de ajuste se suelten, por lo que requerirán de regulación.

Este procedimiento es parte de la mantención normal del mobiliario de cocina y no representa una falla; razón por la cual, no está cubierto por la garantía.

Es de responsabilidad del usuario mantener en buen estado las bisagras, previendo con esto futuras fallas.

El ajuste o apriete de estos tornillos, en cuanto se detecte su soltura, asegurará una larga vida útil de los muebles de cocina.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza los muebles de cocina por un período de tres años, por fallas de instalación o del material. Se excluye de garantía los daños provocados por la acción de terceros como rayaduras en puertas, fallas producto de la mala mantención o limpieza. La regulación de bisagras o ajuste de puertas y cajones y los sellos de silicona se garantizan por un período de un año a partir de la fecha de entrega del departamento, luego se entiende que es parte de la mantención.

CUBIERTAS DE SILESTONE

OBSERVACIÓN GENERAL

La cocina de su departamento cuenta con cubiertas de Silestone compuestas de cuarzo natural, proporcionando mayor dureza, resistencia a la temperatura, manchas y químicos, lo que no significa que el material no pueda dañarse eventualmente. Para evitar cualquier daño a las superficies, siga las recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza.



Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- La mejor manera de limpiar su cubierta, es usar el limpiador Q-Action recomendado por Silestone.
- No utilizar hidrofugantes o selladores para realzar el brillo. No utilizar, decapantes, sosa cáustica ni productos con un ph mayor a 10. Si se usa lejía o disolvente se debe de aclarar con agua y nunca dejarlos en contacto permanentemente.
- La lejía y el disolvente pueden afectar al producto una vez pasadas 12 horas. No utilizar productos con base de cloro como diclorometano. La superficie del material no debe ser repulida. No utilizar desengrasantes tales como los usados en los limpiadores de hornos. Aislar silestone de fuentes de calor (freidoras, etc.).
- Temperatura: Aunque Silestone es capaz de soportar temperaturas elevadas durante periodos no muy largos de tiempo, el comportamiento es diferente en función de varios factores como el grosor, color, situación etc. Por este motivo, no se recomienda exponer el producto a un contacto continuado con una fuente de calor, ni colocar ollas calientes, sartenes, freidoras, etc. Es recomendable la utilización de salvamanteles en estas situaciones. No colocar Silestone en el exterior ni en lugares con lámparas de emisión de rayos u.v. Los rayos del sol pueden afectar con el paso de los años al color y las tonalidad de Silestone. Recomendamos siempre usar salvamanteles para colocar objetos calientes.
- **No utilizar bajo ninguna circunstancia ácido fluorhídrico, Diclorometano, NaOH - sosa cáustica, decapantes.** No utilizar en el mantenimiento productos alcalinos de limpieza con Ph mayor a 12, cuando este producto permanece en la superficie durante más de 12 horas la superficie puede perder brillo.
- Evitar golpes fuertes con objetos punzantes y macizos en la cubierta, particularmente en los cantos, dado que eventualmente puede generar piquetes y que la superficie se dañe. No cortar alimentos directamente encima de la cubierta, utilice tablas de cortar.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza las cubiertas silestone por un período de tres años, por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

GRIFERÍAS

OBSERVACIÓN GENERAL

Considerando la alta calidad y tecnología de las griferías, creemos importante dar algunas recomendaciones básicas para mantener un buen funcionamiento de estos elementos. Con mayor razón si sabemos que nuestra agua potable posee una alta dureza (residuos minerales, cloro, lodo, etc.); condición que puede impedir un funcionamiento óptimo por largos periodos de tiempo.



Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- Los residuos de productos de aseo como jabón, champú, gel, entre otros, pueden dañar el acabado. A modo de evitar esto, se deberá limpiar con abundante agua después del uso y en lo posible secar las griferías.
- Mantener expedita la salida de agua de los aireadores. Para tal efecto, se debe utilizar una herramienta adecuada que permita destornillar el casquete (salida de agua) y proceder a la limpieza del aireador y su anillo de ajuste. En esta rejilla se alojan residuos minerales que impiden el paso de agua y distorsionan la correcta mezcla de aire-agua, produciéndose golpes o pérdida de presión.
- Realice una limpieza periódica para evitar depósitos de cal.
- Para la limpieza use un paño no abrasivo con detergentes líquidos, o en gel, que no contengan ácido clorhídrico, fórmico, acético o fosfórico, ni tampoco productos abrasivos que puedan rayar el mismo. En el mercado encontrará productos específicos para este fin.
- No utilizar limpiadores a vapor, las altas temperaturas pueden dañar los productos.
- No mezclar detergentes.
- No rociar detergente sobre la grifería sino sobre los textiles.
- Con materiales ya dañados, la acción del detergente incrementará el desgaste de estos.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza las griferías de baños y cocina por un período de tres años por defectos de instalación falla de material o mal funcionamiento. Se excluye de garantía los daños provocados por la acción de terceros o errores en mantención o limpieza. El cartucho de sello cerámico que todas las griferías de buena calidad poseen y que genera el buen corte del agua, se garantiza por un año a partir de la fecha de entrega. Transcurrido este plazo su reemplazo se entiende como parte de la mantención normal de estos elementos.

WC AL PISO Y WC - BIDET SUSPENDIDO

OBSERVACIÓN GENERAL

WC suspendido: Para la mantención de su mecanismo interior, se accede a él desde el pulsador. En el anexo de esta carpeta encontrará la ficha técnica proveedor.

WC al piso: Para acceder a los mecanismos de los WC con estanque a la vista, se accede desde la parte superior para lo cual hay que desatornillar el botón de descarga y sacar la tapa.

Bidet suspendido: Para efectos de mantención aplica la mantención estándar de un WC.

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- No utilice productos para limpiar el inodoro que se coloquen dentro del tanque. Los productos que contienen cloro (hipoclorito de calcio) dañan los sellos de siliconas causando pérdida de agua.
- Limpie con un paño húmedo las superficies y enjuague completa e inmediatamente con agua después de aplicar el limpiador. No recomendamos usar productos abrasivos.
- No deje los limpiadores por tiempo prolongado en contacto con las superficies.
- Los sellos de siliconas y bordes de ductos de descargas deben ser limpiados periódicamente con un paño con agua para retirar residuos calcáreos que puedan estar adheridos.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza los artefactos sanitarios y su instalación por un período de tres años. Los mecanismos de los wc y bidet, en especial los sellos de silicona que son afectadas por la dureza del agua, los tornillos de fijación de los asientos y tapas se garantizan por un período de un año a partir de la fecha de entrega del departamento. Transcurrido este período, estos elementos o repuestos deberán ser remplazados como parte normal de la mantención normal y sus repuestos adquiridos directamente con el representante.

En caso de que los ductos de evacuación se encuentren tapados, se garantizan por un período de tres meses desde la fecha entrega. A contar se ese plazo, destapar los ductos de evacuación de los baños será responsabilidad del propietario.

CERÁMICOS Y PORCELANATOS

OBSERVACIÓN GENERAL

Los cerámicos y porcelanatos son productos artificiales que se fabrican siguiendo diferentes fases: como el amasado, secado, esmaltación, cocido, etc. A pesar de su dureza y resistencia al desgaste, su cara con esmaltado en el caso de las cerámicas y cara pulida en los porcelanatos; poseen una masa extremadamente frágil, por esta razón, es muy común que, en países sísmicos como el nuestro, algunos de ellos presenten fisuras, líneas de partiduras o desprendimientos.

Recomendamos para prever esta situación y con el fin de efectuar el posible reemplazo de algunos de ellos, que el Cliente cuente con un stock del producto que le permita reemplazar las palmetas dañadas o que se requieran en caso de alguna reparación futura. Por otro lado, la fabricación y diseño de estos productos van cambiando constantemente, por lo que, se descontinúan, no existiendo reemplazo en el futuro.



Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- Barrido y aspirado de juntas, eliminando totalmente el polvo o suciedad superficial.
- Para la limpieza ordinaria de los cerámicos y porcelanatos, puede usar los productos y/o detergentes normales suministrados por el comercio, según las instrucciones de uso aconsejadas por el fabricante, dando preferencia a los productos que no contengan ceras, lacas, y en general sustancias abrasivas.
- En recintos con alto grado de condensación, como rincones de tinajas y duchas, será conveniente lavar la superficie con elementos clorados y aplicar fungicidas que eviten la propagación de hongos.
- Evitar el uso de ácido muriático, ya que, puede dañar el esmalte de las cerámicas.
- La caída de algún elemento pesado como cubiertos, ollas u otros, pueden provocar la saltadura del esmalte.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza los cerámicos y porcelanatos por un período de tres años, por fallas en la instalación o del producto. Se excluye de garantía las fisuras o saltaduras del fragüe, producidas por movimientos sísmicos, acción de terceros, saltaduras del esmalte o rayas encontradas posteriormente a la entrega del departamento. Trascorridos los tres años de garantía, y en casos muy calificados, Bezanilla Inmobiliaria suministrará la mano de obra para posibles reparaciones, siendo el suministro de la cerámica de responsabilidad del propietario.

Los fragües que tienden a decolorarse o ennegrecerse producto de los hongos se garantizan por un año.

PISO DE MADERA

OBSERVACIÓN GENERAL

El piso instalado en su departamento es un piso de ingeniería con chapa de madera natural al aceite, instalado pegado y procedente de Alemania. Para conservar su aspecto natural se recomienda lo siguiente:

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- **Para la limpieza diaria:** Eliminar el polvo con aspiradora luego pasar un paño suave (microfibra), bien limpio y seco periódicamente.
- **Una vez a la semana:** Limpiar con una mopa semi húmeda con producto de limpieza Clean and Green Natural diluido en agua según especificación del producto, después repasar con una mopa seca. Si existieran algunas manchas más rebeldes, aplicar sobre esta el producto en mayor dilución y fregar, luego aplicar mopa seca.
- **Para una limpieza más distanciada y más intensiva:** Utilizar el mismo procedimiento del punto anterior pero con el producto Clean and Green Active, evitando siempre el exceso de agua
- **Si el piso instalado es con acabado superficial del tipo Naturalin o Biotec (pisos aceitados),** aplicar aqua oil una vez al año o cuando el piso se observe el piso desgastado, la aplicación es en el sentido de las vetas de la madera, la cantidad de producto es de 20ml/m² (no se debe diluir), aplicarlos con mopa y dejar secar por 2 horas. Antes de la aplicación de este producto, el piso debe estar muy limpio y libre de polvo.
- **La humedad ambiente** puede afectar considerablemente al piso, por lo que recomendamos ventilar generosamente los recintos y por supuesto, evitar cualquier fuente de humedad que pueda afectarlo, ya que, la garantía no cubre daños producto de la acción de la misma, como son la separación entre tablas o el ennegrecimiento de sus juntas.
- **El cambio de color** con el tiempo es parte del proceso natural de oxidación de los materiales que lo componen. Ello se puede apreciar, en especial, en contraste con las zonas que quedan cubiertas por alfombras y muebles. Sin embargo, al dejar estas zonas expuesta a luz irán paulatinamente tomando el color del resto del piso.



PISO DE MADERA

Otras recomendaciones

- Colocar limpia pies en las entradas para eliminar material granular, piedras y otros materiales que se traen en los zapatos, para evitar ralladuras.
- Las “patas” de los muebles deben ser revestidos con fieltro o pedazos de alfombra, los muebles pesados NO se deben arrastrar sobre el piso.
- Limpiar inmediatamente el piso cuando ocurra un derrame de líquidos o se mojen por la entrada de agua de lluvia a través de las ventanas y puertas. Evitar el paso de agua de los baños y cocinas para los ambientes en donde exista piso de madera.
- Zapatos con clavos, piedras o metales expuestos como el caso de tacones de zapatos femeninos sin la protección necesaria podrán marcar el piso.
- Los maceteros con plantas no deben estar en contacto directo con el piso, pues la humedad lo daña. Utilizar soportes elevados con bandejas para la caída del exceso de agua.
- El piso debe ser protegido al exceso de rayos ultra violeta para evitar la oxidación, además se recomienda cada cierto tiempo levantar alfombras y otros elementos para que tenga una oxidación homogénea.
- Sillas con rueda o camas no pueden rodar directamente sobre la superficie del piso, con el riesgo de dañarlos.
- Nunca aplicar cera sobre el piso como sistema de mantención.
- Ante cualquier duda debe comunicarse con el departamento técnico de Budnik.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria, a través de su proveedor Budnik, garantiza por un período de tres años los pisos de madera por defectos de instalación. Se excluye de garantía toda falla generada por la acción de terceros, así como también las rayas, piquetes o golpes posteriores a la entrega del departamento. No se garantizan los daños generados por la humedad, como derramamiento de líquidos, humedad ambiente, errores de limpieza o mantención, que de una u otra manera pueda afectar el piso.

MADERAS BARNIZADAS

OBSERVACIÓN GENERAL

La madera es el único material vivo utilizado en la construcción, por lo que requiere de cuidados frecuentes que permitan mantener su belleza natural. Es muy vulnerable según las condiciones a que esté expuesta, debido a esto; necesitan una mantención especial. Por ejemplo, las maderas expuestas a la intemperie necesitan, a lo menos, de un barnizado anual. Las maderas nobles de interior requieren de cuidados periódicos para que su aspecto se mantenga por años.

En este caso, se han utilizado maderas enchapadas en Mara por su gran belleza natural. Estos enchapes se realizaron sobre una base de pino finger-joint, para puertas, centros, guardapolvos y junquillos, lo que asegura una mayor estabilidad dimensional a los cambios climáticos.



Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza diaria

- Eliminar todo vestigio de polvo en la superficie.
- Utilizar lustra muebles no graso, cuya función es la de renovar, hidratar y otorgar un agradable aroma. Evitar siliconas convencionales pues junto con el polvo ensucian y manchan las maderas y dan brillo.
- Para la mantención ordinaria, puede usar los productos normales existentes en el comercio.
- No se debe limpiar con paños húmedos pues la madera absorbe humedad, se mancha y puede despegar el enchape.
- Para la mantención anual, utilizar sellador o laca para madera, ambos productos a la piroxilina.
- Debido a que se trata de piezas enchapadas, estas tienen menos imperfecciones que otro tipo de maderas, pero de todos modos podemos encontrar pequeños "defectos" por su condición natural y por su proceso de preparación y confección. Como en toda madera, las imperfecciones pueden ser disimuladas con retoques de barniz o cera virgen según corresponda. Por efecto de la humedad, podemos encontrar también sectores de enchape despegados, que deberán ser reparados a la brevedad.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza las maderas enchapadas por tres años, por defectos de instalación o fallas en el enchape. No se garantizan los daños generados por la acción de terceros o el mal uso.

VENTANAS DE PVC

OBSERVACIÓN GENERAL

Las ventanas instaladas en su departamento son de cristal termopanel con marco de PVC, folio madera, que posee entre otras ventajas una gran aislación térmica.

Las ventanas con cristales de termopaneles, presentan el efecto de la condensación en escala mucho menor, y éste dependerá fundamentalmente de la producción de vapor en el interior del departamento y de su ventilación.

Cada ventana, en su interior, esta reforzada con un perfil metálico galvanizado que asegura su resistencia mecánica y al viento. Asimismo, los burletes de goma y la quincallería son importados y están garantizados por un correcto funcionamiento por 3 años en condiciones normales de uso.

Se excluye expresamente de esta garantía los cristales termopaneles que por su naturaleza están sujetos a fisuras producto de los movimientos sísmicos.



Tolerancias

La tolerancia de aspecto en marcos, hojas de ventanas y cristales, la empresa la realiza basado en el Manual de Tolerancias para Edificaciones, desarrollado por la Corporación de Desarrollo Tecnológico (www.cdt.cl). En particular especifica que, para verificar la presencia de manchas, rayas, abolladuras o decoloraciones de los perfiles, el observador se debe ubicar a una distancia de 1,5 m de la ventana.

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- **Utilice las manillas de sus ventanas de acuerdo a las posiciones recomendadas adjuntas en este manual.**
- No se debe pisar el riel guía ya que puede dañar las ruedas correderas. En caso de tener muchas dificultades en el cierre, el riel guía y las correderas pueden ser cambiadas por el propietario en el futuro si ellas se desgastaran por el uso.
- No limpiar las ventanas con productos que puedan dañar las siliconas y los burletes de goma, ya que, afectarán sus prestaciones y vida útil. No utilizar acetona, urea, diluyentes ni derivados de éstos para limpiar los marcos de PVC. Limpie con agua y jabón neutro los perfiles.
- La mantención de las ventanas de PVC se realiza con un paño húmedo y en caso de ser necesario con algún detergente normal.
- Se debe mantener completamente libre de suciedad el riel donde corren las ventanas lo que asegura un correcto cerrado y que ellas se deslicen en forma suave.

VENTANAS DE PVC

- Para los elementos metálicos de las cerraduras y brazos, es necesario la lubricación y protección contra la corrosión con productos especializados. No recomendamos el uso de productos corrosivos como WD-40 u otros.
- Recomendamos lubricar las ventanas cada 6 meses.

Las ventanas instaladas en su departamento pueden ser de cuatro tipos:

1. **Ventanas Correderas:** Para asegurar el cierre de estas ventanas, es necesario girar la manilla una vez que la puerta se ha cerrado.
2. **Ventanas Puertas con seguro:** En la salida a la terraza, desde el estar o cocina, se han instalado puertas de abatir las cuales tienen dos posiciones de cierre. La primera normal en la cual basta cerrar la puerta con la manilla en posición central, la cual cierra la puerta, pero no asegura su sello hermético. La segunda posición, que es la que se debe realizar cada vez que se quiera poner llave, (si la puerta tiene) o se quiera cerrar en forma hermética, se logra cerrando la puerta y girando la manilla hacia arriba. Esto asegura todos los puntos de cierre de las puertas, así como el ajuste de los burletes para impedir el paso del viento y agua.
3. **Ventanas Proyectantes:** Estas ventanas, que en general corresponden a las instaladas en los baños, sus manillas tienen dos posiciones, una de apertura proyectante al exterior y una de cierre. Para lograr un cierre hermético de la ventana se debe girar la manilla hacia la posición de cierre. En caso de mucho viento se recomienda mantener la ventana cerrada ya que la presión puede dañar los brazos. De igual manera al abrir y cerrar las ventanas asegurarse que ambos brazos lo hagan en forma simultánea, ya que en caso contrario se pueden dañar afectando el cierre de estas.
4. **Ventanas Oscilobatientes:** Las ventanas oscilobatientes están instaladas en general en los dormitorios, ellas tienen dos posiciones de apertura, la normal de ventana de abatir que se obtiene colocando la manilla en posición central. La segunda, usada corrientemente para ventilar se logra con la ventana cerrada y la manilla en la posición superior y tirando de ella hacia adentro. Para su cierre se procede en forma inversa, cerrando la ventana y girando la manilla hacia abajo.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza las ventanas de PVC por un período de tres años por defectos de instalación o falla de material. Se excluye de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayas en los cristales o marcos posteriores a la entrega, rotura de cristales o termopaneles. Los sellos de silicona y burletes de gomas, así como también los ajustes o regulaciones de carros y pestillos tienen un año de garantía, posteriormente forman parte de la mantención normal de estos elementos.

BARANDAS VIDRIADAS

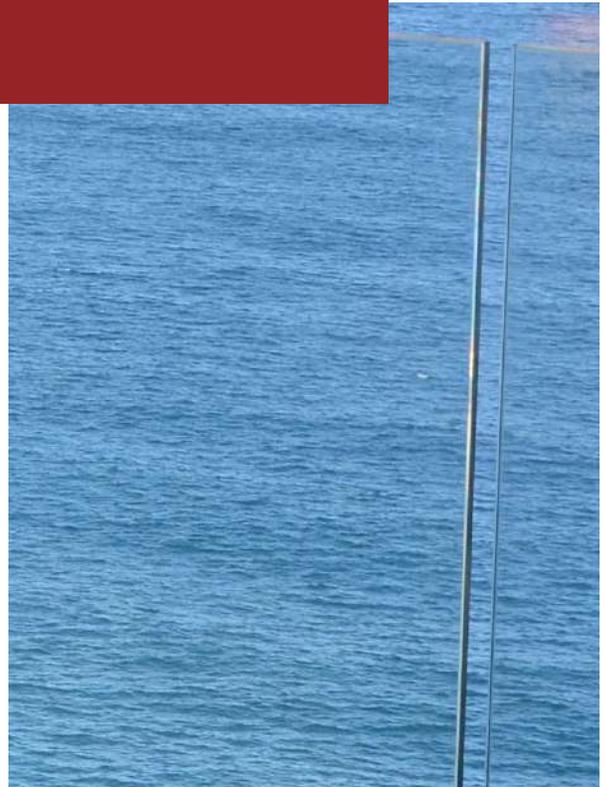
OBSERVACIÓN GENERAL

Las barandas vidriadas son confeccionadas con cristal templado de seguridad, ya que, deben proporcionar protección y resistencia a golpes, no obstante, estas barandas no se encuentran diseñadas para ser utilizadas como asiento, respaldo o pasamanos.

Para la recepción de las mismas al igual que en las ventanas de PVC, la empresa se ciñe al manual de tolerancias desarrollado por la Corporación de Desarrollo Tecnológico. www.cdt.cl

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- La mantención de los cristales se realiza con un paño húmedo y en caso de ser necesario con algún detergente normal no abrasivo.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza las barandas de cristal por un año. Se excluye de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayas en los cristales posteriores a la entrega, rotura de cristales templados por golpes y daños por sismos.

ESPEJOS Y LÁMINA ANTIEMPAÑANTE

OBSERVACIÓN GENERAL

En general los espejos requieren de muy poca mantención. Principalmente se deben mantener limpios y secos, para evitar la aparición de manchas en su superficie. En especial se debe tener la precaución de secar sus bordes, puntos por los cuales la humedad penetra y forma manchas negras.

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- Para la mantención de los espejos se recomienda sólo utilizar un limpiavidrios común y un paño limpio. No utilice productos abrasivos o que contengan solvente. Seque después de utilizar la ducha del baño de modo de sacar la condensación que quedo sobre él y evitar de esta manera la aparición de manchas.
- En el baño principal de su departamento, el espejo tiene adherida una lámina antiempañante en la parte posterior, la cual, está conectada al sistema eléctrico del departamento y se enciende al encender la luz de dicho baño, por lo que, tendrá que tener mucho cuidado al desmontar dicho espejo. Para desmontar el espejo siga los siguientes pasos:
 1. Desmontar el espejo entre dos personas y sin separarlo mucho del muro deberá apoyarlo en el vanitorio.
 2. Desconectar el cable de corriente, que tiene un sistema macho y hembra.
 3. Posterior a esto podrá trasladar el espejo.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza los espejos y lámina antiempañante por un año, por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas, mal uso y daños por sismos.

GUARNICIONES

OBSERVACIÓN GENERAL

Las guarniciones de todas las puertas, así como las manillas de las mismas son de acero inoxidable y están protegidas con un barniz para mantener su brillo. El barniz protector tiene una duración limitada por el desgaste al que está sometido, aunque con un buen cuidado durará muchos años, una vez que este barniz se dañe quedará el acero inoxidable expuesto y deberá ser mantenido como cualquier objeto de este material, utilizando productos específicos para la limpieza del acero inoxidable.

Recomendaciones de uso, mantenimiento y limpieza

- Por lo anterior, no se deben limpiar con ningún elemento abrasivo como son el "brasso", "cif", entre otros; puesto que acortan la vida útil del barniz protector.
- Para la limpieza de ellas, utilizar sólo un paño seco y suave y en caso de ser necesario utilizar un paño húmedo con algún detergente que no contenga cloro.
- Puede proteger y prolongar la vida útil del acabado agregando una capa de producto de limpieza especial para limpieza de acero inoxidable en aerosol.
- Como parte normal de la mantención es necesario realizar cada cierto tiempo (una vez al año aprox.) Ajustes o lubricación de los mecanismos.
- Las bisagras que son lubricadas, con el uso y polvo en suspensión, pueden formar una capa de grasa negra que se puede limpiar con cualquier tipo de diluyente. Posterior a ello limpiar con un paño húmedo para sacar los restos de diluyente y prevenir que dañen el acabado.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza las cerraduras y guarniciones de acero inoxidable por un período de tres años, por defectos de instalación y falla de material. Se excluye de garantía las fallas provocadas por la acción de terceros, manchas en el acabado o brillo y fallas producidas por errores en la limpieza o mantención.

5. PROGRAMA DE MANTENCIÓN

Para que su departamento funcione de manera adecuada, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. Cabe destacar que es muy difícil abarcar en este manual la mantención de cada una de las partes de su departamento, por lo que se han incluido en el siguiente cuadro solo los aspectos de mayor importancia. Si necesita el detalle de otro elemento no referido en el siguiente cuadro, refiérase a la literatura del fabricante.

Es importante destacar que Bezanilla Inmobiliaria no realiza mantenciones. Estas deben ser acordadas directamente entre el propietario y el servicio técnico correspondiente o los maestros que la empresa recomiende, y el costo deberá ser cancelado directamente al proveedor del servicio por cada propietario. El cumplimiento de estas mantenciones asegura que la empresa pueda exigir en caso de falla de algún equipo la reparación o cambio sin cargo para el cliente. Por este motivo, y como una manera de minimizar su costo recomendamos realizar las mantenciones programadas en conjunto.

Tabla 4: Cuadro de mantención mínimo recomendado

ITEM	CADA 6 MESES	CADA 1 AÑO	CADA 2 AÑOS	FECHA
LIMPIEZA DE SIFONES	X			
LIMPIEZA DE GARGOLAS TERRAZA	X			PREVIO AL INVIERNO
REVISIÓN DE TABLERO ELÉCTRICO Y ENCHUFES		X		
LUBRICACIÓN CARROS Y HERRAJES DE VENTANAS Y AJUSTE DE CERROJOS		X		
REVISAR AJUSTES DE PUERTAS		X		
REAPRIETE TORNILLOS BISAGRAS MUEBLES DE BAÑOS Y COCINA		X		
PINTURA DE CIELOS DE BAÑOS Y COCINAS			X	VERANO
ACCIONAMIENTO DE VALVULAS DE AGUA Y CALEFACCIÓN	X			
SELLADO DE TINAS, RECEPTÁCULOS Y CUBIERTAS BAÑOS Y COCINAS		X		
IMPERMEABILIZACIONES DE FRAGÜES			X	
REVISIÓN DE ALARMAS Y BATERÍAS		X		
LUBRICACIÓN MADERAS		X		
REVISIÓN DE TORNILLOS TAPAS WC	X			
REVISIÓN SELLO PAPEL MURAL CON VANOS DE VENTANAS		X		PREVIO AL INVIERNO
LAVADO DE ALFOMBRAS		X		
PISOS MADERA	X			

6. LISTADO DE EMPRESAS

A continuación, se presenta el listado de personal de postventa, contratistas y proveedores del edificio Bordemar.

Tabla 5: Personal de postventa, contratistas y proveedores.

EMPRESA	NOMBRE REPRESENTANTE	ESPECIALIDAD	FONO	EMAIL
BEZANILLA	JAVIER VASQUEZ	JEFE POSTVENTA	9 9047 4807	postventa@bezanilla.cl
BEZANILLA	MANUEL VENEGAS	SUPERVISOR POSTVENTA	9 9633 9895	No registra
WILLIAM LEON	WILLIAM LEÓN	INSTALACIONES SANITARIAS	9 9801 0103	wleonv@hotmail.com
CLAUDIO AGUILERA	CLAUDIO AGUILERA	INST. ELECTRICAS, ALARMAS Y CITOFONIA	9 9435 7580	aguilerariquelme.claudio@gmail.com
ASSA ABLOY	MARIA ESTER RIVAS	CERRADURA ACCESO	9 4450 6855	mari.ester.rivas@assaabloy.com
MT INGENIERIA	REYNALDO BUSTOS	SISTEMA DE CALEFACCIÓN	32 2993 809	serviciotecnico@mting.cl
ALUVIMA	VICTOR RIQUELME	VENTANAS	9 9885 8731	vriquelme@aluvima.cl
COMERCIAL K	PAMELA MELLA	MUEBLES DE COCINA Y CUBIERTAS	9 8409 7482	p.mella@mk.cl
BUDNIK	MARIA TERESA NICHOLSON	PISO DE MADERA, PORCELANATOS, SANITARIOS	2 2398 0299	mtnicholson@budnik.cl
WASSER	JORGE ZBINDEN	SHOWER DOORS	9 6422 7910	jzbinden@chc.cl
KITCHEN STYLE	SERGIO CONCHA	MUEBLES DE CLOSET, LOGGIAS Y QUINCHOS	9 7210 3266	sergioconcha@kitchenstyle.cl
HBT	GISELA HORNAUER	CLOSET Y ACCESORIOS CLOSET	9 4232 9772	ghornauer@hbt.cl
DUOMO	SOLEDAD COMMENTZ	GRIFERIAS	9 7307 5902	scommentz@duomocom.cl
DAP	FERNANDA RODRIGUEZ	ALFOMBRA, PAPEL MURAL	9 9222 2591	fernanda.rodriguez@dapducasse.cl
TEKA	NAYARETT LARACH	EQUIPAMIENTO COCINAS	9 8781 0970	zona3@teka.cl
NATURALWARM	FANNY MORA	CHIMENEA ETANOL	2 2219 4348	contacto@naturalwarm.cl
SUGRAMA	SANTIAGO UGARTE	CUBIERTAS DE QUINCHO	32 2940 842	sugrama@sugrama.cl
ANDRES PASTENE	ANDRES PASTENE	INSTALADOR PAPEL MURAL	9 8471 5338	No registra
WILLIAM OLIVARES	WILLIAM OLIVARES	PINTURAS	9 6120 5732	willi10.wo@gmail.com
SISTEMAS HIDRAULICOS H2O	RODRIGO NNORDENFLYCHT	PISCINAS	9 9434 0619	h2onorden@yahoo.com
PROTECVAL	ALEXIS ZUÑIGA	BOMBAS	9 8806 5058	azuniga@protecvalsa.cl

7. LISTADO DE MATERIALES

A continuación, se presenta el listado de materiales utilizados en las terminaciones de su departamento.

Tabla 6: Materiales utilizados en las terminaciones de su departamento.

MATERIAL	PROVEEDOR	MODELO Y FORMATO
PORCELANATO MURO BAÑO PRINCIPAL	ATIKA	PROVENZA DIARABESCATO 59 X119
PORCELANATO PISO BAÑO PRINCIPAL	ATIKA	PROVENZA DIARABESCATO 59 X119
PORCELANATO MURO BAÑO 2 Y BAÑO 3	BUDNIK	TENDANCE PULIDO 60X60
PORCELANATO PISO BAÑO 2 Y BAÑO 3	BUDNIK	TENDANCE PULIDO 60X60
PORCELANATO MURO COCINA Y LOGIA	COMERCIAL K	ICE 30 X 90 COCINA / ICE 30X60 LOGGIA
PORCELANATO PISO COCINA Y LOGIA	COMERCIAL K	INSTANT LIGHT COFFEE PULIDO 60X60
PORCELANATO TERRAZA	BUDNIK	PIETRA SERENA NO ACT 120X60
PORCELANATO TERRAZA	BUDNIK	PIETRA SERENA HAR RED 120X60 DEPTOS 11/13/22/24
PISO LAMINADO	BUDNIK	ROBLE AHUMADO 13,5MM HARO
ALFOMBRA	DAP DUCASSE	PEACEFUL MOOD, PEARL GLAZE
PINTURA CIELOS	SHERWIN WILLIAMS	LATEX EXTRA MATE BLANCO
PINTURA CIELOS BAÑOS Y COCINAS	SHERWIN WILLIAMS	ESMALTE AL AGUA BLANCO
PINTURA MUROS ESTAR COMEDOR Y PASILLO	SHERWIN WILLIAMS	ESMALTE AL AGUA BLANCO 7005
PINTURA CIELO TERRAZAS	SHERWIN WILLIAMS	SELLADOR ACRILICO LATEX CONSTRUCCIÓN BLANCO
PAPEL MURAL	DAPDUCASSE	EUFRATES BLANCO 240 GRS

8. MANUALES DE USO Y GARANTÍAS



CERRADURA DIGITAL DE SEGURIDAD

OBSERVACIÓN GENERAL

La puerta de acceso de su departamento cuenta con una cerradura digital Yale YMF30, la cual se puede abrir desde el exterior del departamento utilizando un código PIN, una tarjeta o una llave. Antes del primer uso, usted debe configurar el código PIN y las tarjetas de acuerdo a lo indicado en el manual del fabricante adjunto.

APERTURA CON CÓDIGO PIN

1. Toque teclado con la palma de la mano.
2. Ingrese código PIN.
3. Toque teclado con la palma de la mano.
4. Verifique la apertura de la cerradura.

APERTURA CON TARJETA

1. Acerque la tarjeta al sensor.
2. Verifique la apertura de la cerradura.

APERTURA CON LLAVE

1. Mueva la tapa hacia abajo.
2. Inserte la llave en el hueco para llave y habrá la cerradura con el método tradicional.
3. Verifique la apertura de la cerradura.

CIERRE AUTOMÁTICO

1. Cuando el sensor de cierre es activado, la cerradura se bloquea luego de 5 segundos.
2. Verifique que se haya cerrado.

APERTURA DESDE EL INTERIOR

1. Mantenga oprimido el botón de la manija mientras gira la manija.
2. Verifique la apertura de la cerradura.

ALARMA VANDALISMO: Cuando la parte exterior es dañada o separada de la puerta, sonará una alarma.

CAMBIO DE BATERÍAS: Esta cerradura funciona con 4 pilas alcalinas AA de 1.5V, y la duración es de aproximadamente 1 año con un uso promedio de 10 veces al día. Para cambiar las pilas, revise el instructivo adjunto en la carpeta del propietario.



PRECAUCIONES

- No intente reparar la cerradura, riesgo de shock eléctrico.
- No moje el producto ni utilice químicos como alcohol, bencina y thinner para su limpieza.
- No fuerce la cerradura
- Sea cuidadoso con su PIN.
- -Si se extravía una tarjeta, será necesario re registrar todas las demás.
- Estando en el interior de su departamento, usted puede dejar con seguro la puerta de acceso utilizando su llave o simplemente levantando la manilla de la chapa.

Garantía:

Bezánilla Inmobiliaria garantiza la cerradura digital de seguridad por un período de 3 años por fallas de instalación y las tarjetas por 1 año por falla del sistema. Se excluyen de garantía las pilas y tarjetas, los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

VIDEOPORTERO Y ALARMA DE ROBO

OBSERVACIÓN GENERAL

Su departamento cuenta con un sistema de seguridad compuesto por un video portero y una teclera de alarma que se encuentra en el acceso del departamento y en el dormitorio principal.

El video portero Bticino 316611, es un producto que ofrece con su instalación una mayor seguridad y control de acceso al departamento, gracias a que cuenta con una pantalla para identificar rápidamente a quién está llamando desde el exterior.

Está compuesto de tres unidades; un videoportero ubicado en el exterior del departamento y dos videocitófonos al interior del departamento, ubicados en el hall acceso y dormitorio principal respectivamente.



INSTRUCCIONES DE USO DEL VIDEO PORTERO

Con el video portero se puede realizar comunicación al interior del departamento y desde el interior al exterior y viceversa.

Comunicación desde el exterior del departamento:

1. En el Portero presione la tecla blanca por 1 segundo, luego solo espere que le comuniquen desde el interior.
2. Para contestar desde el interior, en el video citófono presione la tecla "PANTALLA" se encenderá la pantalla y podrá realizar la comunicación.
3. Para terminar, vuelva a presionar la tecla "PANTALLA".

Comunicación desde el interior del departamento:

1. Presione la tecla "AURICULAR" por 1 segundo, en el otro video citófono presiones la misma tecla por 1 segundo y podrá realizar la comunicación.
2. Para terminar, solo presione la tecla "AURICULAR" nuevamente.

INSTRUCCIONES DE USO DEL SISTEMA DE ALARMA

Para Conectar:

1. Verifique que las luces de las zonas estén apagadas y la luz "LISTO" encendida.
2. Si alguna luz de zona está encendida, verifique que las puertas y ventanas protegidas estén cerradas y que nada esté obstruyendo a los rayos.
3. Ingrese el código de 4 dígitos y la luz roja "ARMADO" se encenderá. Si no sale del recinto los rayos interiores se excluirán automáticamente.
4. Si va a salir, hágalo antes de que expire el tiempo de salida. (_15_ Segundos) y por la puerta asignada como entrada (los rayos interiores se conectaran automáticamente).

Para Desconectar

1. Si entró por la puerta asignada como puerta de entrada, desconecte antes de que expire el tiempo. (_15_ Segundos)
2. Ingrese el código de 4 dígitos y la luz roja “ARMADO” se apagará.
*Nota: si comete un error, presione [#] e intente nuevamente.

Para Anulación de Zonas

Ingrese [*] - [1] y luego el número de la o las zonas que desea anular anteponiendo el [0], luego [*] la luz amarilla “SISTEMA” se encenderá. Ej. [*] - [1] [0] - [2] [*] = Zona 2 anulada.

El sistema vuelve a su estado normal una vez desconectado.

Para Consultar Fallas

Si la luz amarilla “SISTEMA” está encendida y el teclado emite un beep cada 10 segundos, ingrese [*] - [2] y alguna de las luces correspondientes a las zonas se encenderá y su interpretación es la siguiente:

- 1 = Servicio técnico requerido. Llame para solicitar servicio.
- 2 = Indica pérdida de energía eléctrica (220 V.AC.).
- 5 = Falla de zona. Presione [5] y el (los) indicador(es) de zona correspondiente(s) a la zona con falla se encenderá.
- 6 = Sabotaje de zona. Presione [6] y el indicador (es) de zona correspondiente a las zonas saboteadas se encenderán.
- 8 = Pérdida de tiempo en el reloj del sistema.

Presione [#] para terminar.

Para Consultar Memoria

Si la luz amarilla “SISTEMA” está encendida, ingrese [*] - [3] y se encenderá la luz de la zona que ocasionó alarma durante la última conexión.

Presione [#] para terminar.

Cambio de Código Maestro:

1. Ingrese [*] - [5] luego el código maestro 1 2 3 4 (Actual, viene por defecto al principio).
2. Presione [4] - [0] y luego el nuevo código maestro (4 dígitos).
3. Presione [#] para terminar.

Agregar Código de Acceso

1. Ingrese [*] - [5] luego el código maestro 1 2 3 4 (Actual).
2. Presione alguna posición de la 01 a la 32 (que se encuentre Apagada).
3. Ingrese el nuevo código (4 dígitos).
4. Presione [#] para terminar.
ej. Para programar código nuevo en posición 01).
Ingrese, [*] - [5] código maestro [0] - [1] código 4 dígitos [#]
Nota: Si desea anular un código, ingrese [*] en la posición indicada en el punto 3.

No anular código maestro.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza la teclera del sistema de alarma y el video portero por un período de un año, por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

SISTEMA DE CITOFONÍA

OBSERVACIÓN GENERAL

El sistema de citofonía del edificio está constituido por una central ubicada en la conserjería y aparatos de citófonos en cada departamento.

INSTRUCCIONES DE USO

Para llamar:

1. Levante el auricular.
2. Pulse el botón superior y espere hasta que el conserje de el tono. Luego de escuchar un sonido podrá hablar con el conserje.
3. Para finalizar solo cuelgue.

Para responder:

1. Solo levante el auricular.
2. Para finalizar solo cuelgue.



SEGURIDAD

Como sistema de seguridad, no se ha conectado la apertura de la puerta de acceso al edificio desde el departamento, sino que en caso de visitas el conserje se comunicará con usted pidiendo su autorización para dejar entrar a los visitantes.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza la instalación de los citófonos por un año. No se incluye dentro de esta garantía daños al citófono por mal uso, golpes ni rayaduras.

SISTEMA ELÉCTRICO

OBSERVACIÓN GENERAL

El tablero eléctrico, ubicado en su logia, cuenta con automáticos separados para iluminación y enchufes. Cada punto de iluminación y enchufes se conecta a los automáticos los cuales poseen distinto amperaje, dependiendo de los requerimientos de éstos. No se recomienda cambiar los automáticos para aumentar el amperaje debido a que cada cable guarda relación directa con éste, aumentar el amperaje podría provocar el recalentamiento del cable.

El tablero además cuenta, con un sistema de protección llamado diferencial (conectado a los enchufes), el cual actúa cada vez que se genera una fuga de corriente. Lo anterior permite tener la tranquilidad que en caso de generarse un golpe de corriente (ejemplo, por introducir algún elemento extraño a un enchufe) este se accionará cortando la energía eléctrica. El diferencial tiene una vida útil y dependiendo del uso es posible que deba reemplazarlo, usted notará que debe cambiarlo cuando el diferencial salte o se accione sin razón aparente, esto también puede ser aviso de que algún artefacto eléctrico está fallando (consultar con un instalador autorizado).

Debido a que los cables toman temperatura (dependiendo de la carga), es normal que eventualmente estos se suelten producto de la dilatación de los cables, provocando a veces el recalentamiento del conector. Por lo anterior, si detecta algún enchufe suelto (en general se siente un chisporroteo) haga reapretar inmediatamente sus cables a modo de evitar desperfectos mayores.



SEGURIDAD

- Evite usar “zapatillas eléctricas”, ya que pueden causar un recalentamiento del circuito en especial si se conectan equipos de mucha potencia (como por ejemplo estufas eléctricas).
- Por seguridad, y de modo de prevenir daños, realice una revisión visual y en lo posible por un instalador autorizado cada 12 meses, en especial del tablero eléctrico.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza la instalación de artefactos eléctricos por un período de tres años, por defectos de instalación o material. Se excluye de garantía los daños provocados por la acción de terceros, así como también los daños producidos por errores en el uso y mantención.

SISTEMA DE AGUA CALIENTE

OBSERVACIÓN GENERAL

Su departamento se abastece de agua caliente individual por medio de un termo, una caldera y un calefón, todos ubicados en su logia.

El termo abastece el baño principal, baño 2, baño de visitas. La caldera abastece la calefacción, cocina, logia, baño 3 y baño 4. El calefón abastece los recintos del termo en caso que el termo presente fallas.

Si alguno de los artefactos presenta fallas en su funcionamiento, su departamento cuenta con dos bypass que sirven para suministrar la red de agua de los artefactos con fallas. Un bypass es entre termo-calefón y el otro es entre termo-caldera. Para entender como utilizar el bypass lea las instrucciones adjuntas en este manual.



TERMO, CALDERA Y CALEFÓN

- Estos equipos se encuentran listos para ser usados al generar demanda de agua caliente.
- Permiten regular la temperatura de salida del agua caliente de su departamento.
- Se recomienda leer los manuales de uso y mantención de los fabricantes adjuntos en este manual.

SEGURIDAD

- La caldera y calefón se encuentran conectados a la red de gas de su departamento. Por seguridad en su logia se encuentra un sensor de gas para detectar cualquier fuga. Si esto ocurriera corte el suministro de gas, evite cualquier tipo de chispa y ventile.
- Las reparaciones de estos equipos solo deben realizarse por personal autorizado.
- Las llaves de paso de la caldera y calefón se encuentran bajo estos y las llaves de paso del termo se encuentran sobre este.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza la instalación del sistema de agua caliente por un período de tres años, por defectos de instalación o material. Se excluye de garantía los daños provocados por la acción de terceros, así como también los daños producidos por errores en el uso y mantención.

SISTEMA DE CALEFACCIÓN POR RADIADORES

OBSERVACIÓN GENERAL

La calefacción se distribuye por medio de cañerías matrices aisladas, las que conducen el agua caliente a los departamentos a una temperatura media de 70 °C, esta agua circula por los radiadores, los cuales disipan el calor por radiación y convección al ambiente.

Como control de la temperatura se han instalado dos termostatos ubicados en el comedor y dormitorio principal. Estos termostatos comandan una válvula motorizada ubicada en su logia la que abre o cierra el paso del agua según se haya alcanzado la temperatura deseada o no.

Se recomienda una temperatura de confort de 18 a 20°C, El consumo de cada departamento lo controla un medidor de caudal ubicado en el shaft y que funciona cada vez que se enciende la calefacción. A su vez cada radiador dispone de una llave para regular la temperatura o cortarla.

Dado que la temperatura la controlará el recinto donde esté ubicado el termostato, recomendamos que este radiador nunca se cierre y en caso de ser necesario se regule con el termostato. Se recomienda no cerrar ningún radiador ya que ello ayudará a calefaccionar el departamento en un plazo menor con el consiguiente ahorro en su costo.

De igual manera, para prevenir posibles fugas en caso de no estar en el departamento por un período prolongado recomendamos dejar cerradas las llaves de paso ubicadas en su logia.



SUGERENCIA

Para no incurrir en gastos innecesarios recomendamos para los casos en que el departamento este deshabitado por un periodo prolongado de tiempo dejar el control del termostato en la posición apagado y cerrada las llaves de paso del sistema de calefacción que se encuentran en el manifold ubicado bajo la caldera de su departamento. El no seguir estas instrucciones puede hacer que la calefacción quede funcionando con el consiguiente gasto innecesario.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza la calidad de la instalación de los artefactos de calefacción por un período de tres años desde la fecha de entrega. Se excluye de esta garantía el consumo excesivo producto del mal uso de ella.

SISTEMA DE CALEFACCIÓN EN BAÑOS

OBSERVACIÓN GENERAL

Los baños de su departamento cuentan con sistema de calefacción por medio de losa radiante eléctrica, la cual es conformada por una malla eléctrica Jolly instalada bajo el porcelanato de piso y comandada por un termostato ubicado fuera de cada baño, a excepción del baño de visitas que no tiene este sistema.

INSTRUCCIONES DE USO

- El termostato IVOR cuenta con un panel táctil, el cual muestra la temperatura, hora, día, y modo. Puede escoger entre 4 modos de funcionamiento distintos:
 - o **Modo manual:** Funciona con configuración manual de temperatura.
 - o **Modo automático:** Funciona con la temperatura pre ajustada de forma automática. Este modo funciona con 6 periodos de calefacción en un día, y acepta máximo 42 períodos en un ciclo de una semana.
 - o **Modo ahorro de energía:** Funciona con una temperatura por defecto de 16°C.
 - o **Modo vacaciones:** Funciona con la temperatura pre ajustada de forma automática, y funciona con 6 períodos en un ciclo diario.
- El modo lo puede seleccionar con el botón  y la temperatura deseada mediante los botones  y .
- El termostato cuenta con la función protectora "Anti-freezing". Esto significa que el termostato comienza a funcionar automáticamente cuando la temperatura es inferior o igual a la fijada. Además, el termostato cuenta con la función protectora "Overheating". Esto significa que el termostato dejará de funcionar automáticamente si la temperatura medida por el sensor está dentro del rango de los 35°C-50°C.



- Para programar los termostatos de acuerdo a su necesidad. Lea el manual de usuario entregado por el fabricante, adjunto en la carpeta del propietario.

EL PRIMER CALENTAMIENTO

Esta función, en general, se utiliza inmediatamente después de la instalación para evitar el deterioro del suelo durante el primer calentamiento. La función de Primer calentamiento trabaja de la siguiente manera:

En Hormigón: el primer día 2 horas de marcha durante 24 horas, durante los siguientes 21 días vamos añadiendo cada día 1 hora más. Durante ese plazo se limita la temperatura del suelo a 20°C (o, en el caso de activar el registrador del suelo, a la temperatura de interior).

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza el termostato por un período de un año, por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

VITROCERÁMICA DE INDUCCIÓN

OBSERVACIÓN GENERAL

Dentro del equipamiento de su cocina se encuentra una encimera vitrocerámica de inducción de alimentación eléctrica, modelo IRS-953, compuesta por un cristal biselado resistente a los cambios de temperatura.

Cualquier manipulación interna de la encimera deberá ser realizada únicamente por personal del servicio técnico de TEKA.

USOS, CUIDADOS Y LIMPIEZA

- Antes del primer uso retire las posibles láminas protectoras o etiquetas adhesivas, y limpie el aparato con un paño húmedo y, a continuación, séquelo.
- Nunca utilice limpiadores a vapor para limpiar el aparato. Limpie la placa regularmente con un producto de limpieza especial para vitrocerámicas.
- Elimine la suciedad que se desprenda fácilmente con una bayeta húmeda y la suciedad firmemente adherida con un rascador de cristal. Para ello espere hasta que se haya enfriado.
- Seque el aparato después de cada lavado para evitar la formación de residuos de cal.
- No utilice detergentes suaves para limpiar el aparato. Los detergentes suaves provocan una capa invisible que produce manchas en la vitrocerámica que no se pueden eliminar.
- Utilice únicamente ollas y sartenes con base lisa. Limpie la base de estos artefactos antes de ponerlas encima de la placa y compruebe que son artículos aptos para uso sobre vitrocerámicas de inducción.
- Si cae azúcar, plástico o papel de aluminio sobre la placa caliente, desconecte el aparato. Elimine de la zona de cocción estas sustancias inmediatamente con la aún placa caliente, utilizando una espátula para cristal.



SEGURIDAD

- La placa se calienta durante el funcionamiento y continúa caliente durante algún tiempo una vez desconectado. Únicamente cuando se apaga la indicación de calor residual desaparece todo tipo de peligro de quemarse.
- Utilice el bloqueo para que los niños no puedan conectar la placa sin vigilancia ni puedan modificar ajustes.
- En caso de que se incendiase grasa o aceite caliente, no intente jamás apagar el fuego con agua. Trate de sofocar el fuego, p. ej., con la tapa de una olla, con un paño húmedo o similar.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza las vitrocerámicas por un período de un año, por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

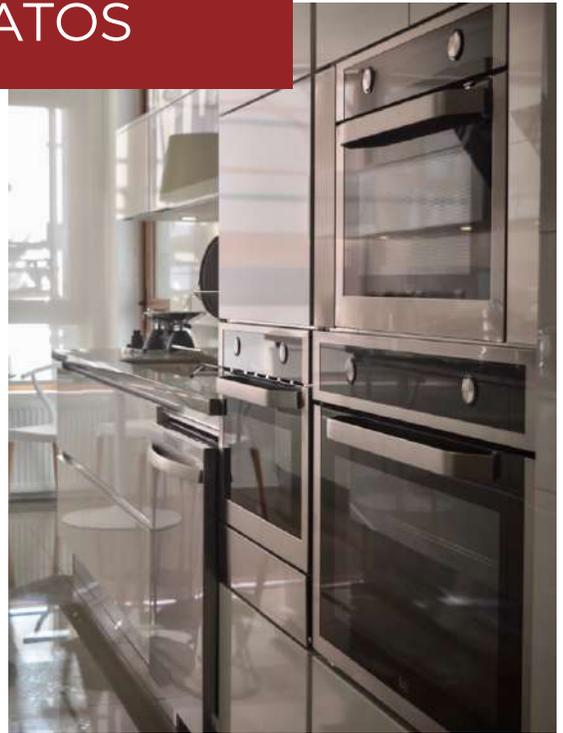
HORNO ELÉCTRICO, HORNO A VAPOR, MICROONDAS Y CALIENTA PLATOS

OBSERVACIÓN GENERAL

Dentro del equipamiento de su cocina se encuentra un horno eléctrico, un horno a vapor, un microondas y un calienta platos, todos marca TEKA.

Antes de la primera puesta en servicio debe leer atentamente las instrucciones del fabricante adjuntas en este manual.

Cualquier manipulación interna de este equipamiento deberá ser realizada únicamente por personal del servicio técnico de TEKA.



USO, CUIDADOS Y LIMPIEZA

HORNO ELÉCTRICO HML-840 HYDROCLEAN

Recomendaciones de uso:

- Introduzca los alimentos en el horno.
- Seleccione la función deseada. (La iluminación del horno y el ventilador de aire frío se conectarán).
- Seleccione la temperatura. (La calefacción del interior del horno se conectará).
- Después del proceso de cocción deje el selector de funciones y el de temperatura en la posición inicial. Luego saque el alimento del Horno.
- Utilice guantes secos al manipular el equipamiento caliente de su cocina.
- El horno cuenta con un reloj programador con el cual puede manejar procesos de cocción.

Limpieza:

- El aparato se debe limpiar periódicamente y los restos de alimentos se deben eliminar.
- Las puertas de cristal deben limpiarse siempre en frío para evitar el resquebrajamiento de estas.
- No utilizar limpiadores a vapor, pueden causar cortocircuitos.
- Las manchas pueden limpiarse con agua caliente, detergente suave y paño limpio. Finalmente seque las superficies.
- No utilice limpiadores abrasivos ásperos ni rascadores de metal afilado para limpiar la puerta de cristal.
- Para que la limpieza sea más fácil puede desmontar la puerta del horno.

HORNO A VAPOR HKL-970 SC

Recomendaciones de uso:

- El depósito de agua debe estar lleno para todas las funciones.

- Se recomienda quitar y vaciar el depósito de agua tras cada proceso de cocción. Esto impide que se desarrollen bacterias y cal en el aparato. Para esto, siga las siguientes instrucciones descritas en el manual del fabricante.
- Si se abre la puerta, durante o después del proceso de cocción, sale vapor caliente del aparato. Échese a un lado o hacia atrás.
- Para evitar quemaduras, póngase siempre guantes de cocina para manipular platos y recipientes que se encuentren en el interior del aparato.

Limpieza:

- Se deben utilizar las mismas recomendaciones descritas para el horno eléctrico.
- Limpie los accesorios después de cada uso. Si están muy sucios, ablándelos primero y utilice a continuación un cepillo y una esponja. Los accesorios pueden limpiarse en el lavavajillas.
- Siempre que se produce vapor, independiente de la dureza del agua local, se deposita cal dentro del generador de vapor. Es importante que elimine la cal de acuerdo con lo indicado en el manual del fabricante para que no se provoquen daños en el funcionamiento del aparato.

MICROONDAS MWL-32 BIS

Recomendaciones de uso:

- Con este Horno con función de Microondas usted podrá: Descongelar, Calentar, Dorar y Asar sus alimentos.
- La función QuickStart permite plena potencia con una pulsación: una tecla sensora individual permite activar rápidamente la función microondas.
- No caliente líquidos ni otros alimentos en recipientes herméticos, ya que podrían explotar.

Limpieza:

- Se deben utilizar las mismas recomendaciones descritas para el horno eléctrico.

CALIENTA PLATOS CPEL-15 INOX

Recomendaciones de uso:

- El calienta platos puede ser utilizado para calentar tazas, vasos, vajilla, mantener caliente los alimentos y cocción a baja temperatura.
- La calefacción y ventilación del aparato solo funcionan cuando el cajón se encuentra cerrado, ya que está equipado con un interruptor de contacto.
- Al abrir el compartimiento la parte de abajo del cajón estará caliente. Evite tocarlo.
- No debe colocar recipientes de plástico o aluminio.
- No derrame líquidos en su interior ya que puede provocar un cortocircuito.
- No se debe utilizar como microondas, ya que su función es mantener alimentos calientes.

Limpieza:

- Antes de cada limpieza deje que el cajón se enfríe.
- No debe utilizar productos abrasivos que contengan sosa, amoníaco, ácidos o cloruros.
- No utilizar limpiadores a vapor, pueden causar cortocircuitos.
- La base antideslizante no se debe lavar en lavavajillas ni secar en el horno. Límpiela a mano únicamente con agua caliente y jabón no abrasivo, séquela bien antes de colocarla en el cajón.

Garantía:

Bezánilla Inmobiliaria garantiza el Horno eléctrico, el Microondas y Calienta Platos por un período de un año por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

CAMPANA DE EXTRACCIÓN

OBSERVACIÓN GENERAL

Dentro del equipamiento de su cocina se encuentra una Campana de extracción TEKA modelo DVT-980.

Cualquier manipulación interna de la campana deberá ser realizada únicamente por personal del servicio técnico de TEKA.

USOS, CUIDADOS Y LIMPIEZA

- Para conseguir una mejor aspiración, ponga en funcionamiento la campana unos minutos antes de cocinar. De igual modo, mantenga la campana funcionando unos minutos después de cocinar. Debe apagar la campana luego de utilizarla. En el caso de requerir una extracción mayor, usted puede hacer funcionar la camapana con la tapa abierta.
- Limpieza del cuerpo de la campana: Si su campana es de acero inoxidable, utilice limpiadores especializados para este material siguiendo las instrucciones del proveedor del producto. Si su campana es pintada, use agua tibia y jabón neutro. En ningún caso use estropajos metálicos ni productos abrasivos o corrosivos, ni tampoco aparatos de limpieza por vapor. Seque la campana utilizando un paño no abrasivo.

Limpieza de filtros metálicos: La acumulación excesiva de grasa en la campana y filtros metálicos origina riesgo de incendio y goteo, es por ello necesario **lavar el interior de la campana y los filtros metálicos una vez al mes como mínimo**. Para esto, deje los filtros metálicos en agua caliente y detergente neutro hasta que se disuelva la grasa y después aclarando bajo el grifo o utilizando productos específicos para grasa. También se pueden limpiar en lavavajillas en posición vertical. Una vez limpios déjelos secar libremente y posteriormente colóquelos en la campana.



SEGURIDAD

- No permitir la acumulación de grasa en ninguna parte de la campana, sobretodo en filtros, ya que puede ocasionar riesgo de incendio.
- Le recomendamos usar guantes y extremar la precaución cuando limpie el interior de la campana.
- Desconecte siempre la corriente del tablero eléctrico cuando vaya a limpiar la campana.
- Si el cable de alimentación esta dañado, debe ser sustituido.
- Esta campana esta destinada únicamente para la extracción y purificación de los gases provenientes de los alimentos. No utilizar para otros fines.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza la campana de extracción por un período de un año por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

CALENTADOR DE TOALLAS

OBSERVACIÓN GENERAL

Dentro de los accesorios del baño principal se encuentra un calentador de toallas eléctrico de acero inoxidable y pulido de alta calidad.

USOS, CUIDADOS Y LIMPIEZA

- Para su utilización debe conectar el producto al enchufe de pared y encender el switch del calentador para activarlo.
- Este producto además de secar su toalla y calentar su ropa le ayudará a combatir la humedad dentro del baño.
- Está prohibido limpiar el seca toallas con productos con agentes ácidos y corrosivos.

SEGURIDAD

- Suspenda el uso del seca toallas si este presenta rayas o abolladuras producto de golpes.
- No debe ser utilizado por niños.
- Cualquier manipulación debe realizarla un eléctrico calificado.
- Previo a su limpieza desenchufe este accesorio por seguridad.



Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza el seca toallas por un período de un año, por fallas de instalación. Se excluyen de garantía los daños provocados por la acción de terceros, rayaduras, manchas y mal uso.

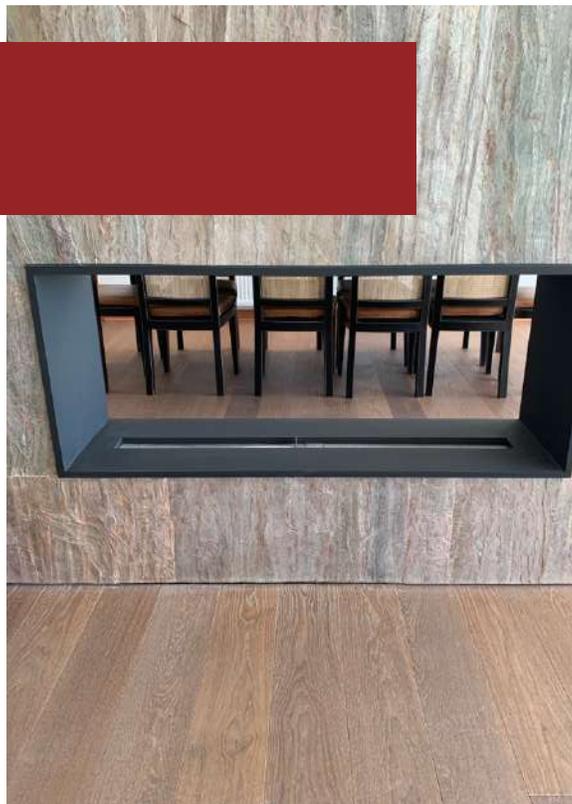
CHIMENEA

OBSERVACION GENERAL

La Chimenea de su departamento es ecológica a base de Etanol. **Además de este instructivo debe leer las recomendaciones del fabricante, antes de utilizar su chimenea.**

Pasos a seguir para encender el quemador

1. Asegúrese que los quemadores estén fríos.
2. En el quemador limpio coloque BioEtanol utilizando un embudo en una cantidad menor a la capacidad del estanque. Para un óptimo y rápido encendido, debe llenar mínimo $\frac{3}{4}$ de su capacidad máxima.
3. Limpie totalmente la superficie si derrama BioEtanol y lave el paño utilizado.
4. Introduzca el gancho de encendido en el quemador de manera que su punta se impregne con el combustible.
5. Revise que sus manos y ropa no tengan BioEtanol, y luego encienda el gancho. Recuerde que el BioEtanol es inflamable.
6. Introduzca el gancho encendido dentro del quemador y retírelo una vez que aparezca la llama, el fuego de este se extinguirá solo en pocos segundos.
7. El quemador debe estar encendido con una llama activa. No utilizar secador de pelo o soplar en el proceso de encendido, esto puede provocar quemaduras severas.
8. Una vez que se haya consumido todo el Etanol, su quemador se apagará solo. Si desea apagarlo antes que se consuma todo el etanol, solo debe introducir brazo de encendido en gancho de su quemador y deslizarlo en sentido contrario.
9. No fume cuando esté llenando el quemador y hasta que haya concluido el procedimiento de encendido.



Precauciones

- Jamás recargue BioEtanol sobre la llama, o con los quemadores calientes, puede provocar una explosión y/o quemaduras gravísimas.
- No utilice papel ni ningún producto de encendido para iniciar o reactivar el fuego.
- Jamás utilizar agua para apagar el quemador encendido.
- No mover el quemador cuando está encendido.
- No cargue un quemador mientras el otro se encuentre encendido.
- Debe evitar las corrientes de aire, pueden provocar que las llamas se agranden.
- Los quemadores, cuando están apagados, deben estar limpios y no deben usarse como recipientes para otro tipo de usos.

Garantía:

Bezanilla Inmobiliaria garantiza su chimenea por un período de un año, por defectos de instalación y falla de material. Se excluye de garantía las fallas provocadas por la acción de terceros, mala manipulación y fallas producidas por errores en la limpieza o mantenimiento.

SISTEMA DOMÓTICO

OBSERVACIÓN GENERAL

Su departamento incluye un sistema de domótica básico marca Fibaro, representado por la empresa TAMED (<https://tamed.global/cl/>).

El Home Center (HC2) ubicado en el estar familiar es el cerebro del sistema y es usado para controlar los dispositivos periféricos del mismo.

Cabe destacar que el sistema es escalable, por lo que si usted desea domotizar más elementos de su departamento, deberá comunicarse directamente con el proveedor.

Los datos del área comercial son los siguientes:

- **Nombre: Cecilia Soto.**
- **Teléfono: +56 932445571**

También deberá comunicarse con el equipo de soporte del proveedor en caso de tener dudas sobre el mantenimiento, configuración y/o preguntas asociadas al uso del mismo.

Los datos del Soporte son los siguientes:

- **Teléfono: +56 22 8486547, anexo 303**

RECOMENDACIONES

- Para un correcto funcionamiento del sistema Fibaro, es necesario que tanto el HC2, como el router, se encuentren conectados a la red inalámbrica.
- No cortar el suministro eléctrico sorpresivamente, o exponer el HC2 a líquidos, ya que puede causar daños irreparables en el mismo.



ACCESO REMOTO AL HOME CENTER

- Descargue la aplicación Fibaro en su dispositivo móvil.
- Ingrese a la aplicación móvil, le aparecerá una pantalla de bienvenida. Presione NEXT y le aparecerá la pantalla "Remote access" donde podrá ingresar su usuario y contraseña.
- Ingrese los datos de usuario y contraseña en la aplicación FIBARO de su dispositivo móvil. Su usuario y contraseña son únicos para su HC2. Una vez ingresados los datos correctos le aparecerá un número de identificación del HC2.
- Si los datos son correctos, debe aparecer en la pantalla de su dispositivo móvil "Connected with Home Center".
- Al presionar OK, ingresará a la interfaz para dispositivos móviles de Fibaro, desde la cual tendrá acceso a controlar todos los dispositivos conectados al sistema de acuerdo con los privilegios de acceso configurados para el usuario.

9. CLUB BEZANILLA



Señor(a)
Propietario(a) departamentos Edificio Bordemar.
Presente

Bezanilla Inmobiliaria, ha querido implementar un beneficio para todos los propietarios de departamentos Bezanilla incorporándolos al **Club Bezanilla**.

Pertenecer al **Club Bezanilla** significa tener acceso a convenios con importantes proveedores y servicios de la zona, con el fin de que obtengan los beneficios asociados.

Los convenios vigentes del **Club Bezanilla** para el edificio Bordemar son los siguientes:

Area Desing:

- Beneficio de un 10% de descuento en todos los productos en tienda AD Con Con.

Budnik:

- Beneficio de un 25% descuento en Cerámicas y Porcelanatos Marcas: Portinari, Keraben, Italgraniti, Monocibec Angelgres y Alaplana. Pisos de madera natural Marcas: Haro. Piso fotolaminados Marcas: Haro, Balterio y Kronoswiss. Pisos Vinílicos Marca: Unideco. Griferías Marcas: Kohler, Hansgrohe y Deca. Inodoros Marcas: Kohler y Deca. Vigencia desde 01 de enero al 31 de diciembre 2019.

Eglo:

- Beneficio de un 20% de descuento catálogo general. Beneficio de un 10% en novedades. Beneficio de un 10% en ampolletas. Asesoría profesional en la elección de productos. No acumulable con otras promociones o descuentos. Válido solo para compras en tienda. No considera venta online. Descuento válido solo en la primera compra. Vigencia desde el 15-12-2018 al 31-03-2019.

Ecohome

- Beneficio de un 20% en cortinas Luxaflex (productos interiores).

Fabrics Viña del Mar:

- Beneficio de un 20% y un 25% de descuento en todos los productos y telas Fabrics y asesoría gratuita en decoración, cortinajes, sofás, retapizados, línea de cama y accesorios. 15 % de descuento en cortinas o persianas Coulisse. Tienda Fabrics Viña del Mar.

HBT Blue:

- Beneficio de un 20% de descuento. (No incluye electrodomésticos). Tienda HBT de Viña del Mar.

En esta carpeta encontrará todos los folletos y/o cartas con los descuentos y beneficios otorgados, los cuales deberá presentar en el momento de identificarse en las respectivas tiendas como integrante del Club Bezanilla.

Esperamos que estos beneficios le sean de gran utilidad.

Le saluda muy cordialmente,

Paulina Santelices P.
Gerente Comercial
Bezanilla Inmobiliaria

Diciembre 2018.-

10. ANEXOS

Se hace entrega de los manuales de uso y garantía entregados por los proveedores de Bezanilla Construcciones. Se recomienda leerlos antes de utilizar el producto correspondiente:

- Uso de manillas de ventanas
- Cerradura digital de seguridad YALE modelo YMF30
- Video portero BTICINO modelo 316611
- Calefón a gas HYDROCOMPACT
- Caldera a gas FERROLI modelo DOMIproject F 32 D
- Termo eléctrico WINTER
- Uso del Bypass
- Termostato RECAL modelo ATP plus
- Termostato eléctrico losa radiante de baños
- Encimera vitrocerámica de inducción TEKA modelo IRS-953
- Horno eléctrico TEKA modelo HML-840 HYDROCLEAN
- Horno a vapor TEKA modelo HKL-970 SC
- Horno microondas eléctrico TEKA modelo MWL-32 BIS
- Calienta platos eléctrico TEKA modelo CPEL-15 INOX
- Campana de extracción eléctrica TEKA modelo DVT-980
- Calentador de toallas eléctrico PABST modelo SEC-14-130W
- Chimenea etanol Natural Warm
- Domótica Fibaro
- Piso de ingeniería con chapa de madera natural al aceite HARO
- WC suspendido KOHLER modelo Veil K-6299